

Undirritaðir aðilar, Dyngjan áfangenheimili, kt. 440387-1799, Snekkjuvogi 21, Reykjavík hér eftir nefndur leigutaki og Fasteignastofa Reykjavíkurborgar, kt. 480190 – 1069, Skúlatúni 2 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Félagsþjónustan í Reykjavík kt. 440472-0609 gera með sér svohljóðandi:

## ***h ú s a l e i g u s a m n i n g***

### **1. gr.**

#### **Hið leigða**

Hið leigða er húsnæði fyrir Dyngjuna áfangenheimili að Snekkjuvogi 21. Stærð húsnæðis er 259 m<sup>2</sup>. Líknaðfélagið konan og Dyngjan áfangenheimili hafa haft húsið til umráða frá 1988.

Leigutaki nýtir húsnæðið til rekstur áfangheimilis fyrir konur. Önnur starfsemi er óheimil án samþykkis leigusala.

### **2.gr.**

#### **Leigutími**

Leigusamningur þessi er ótímabundinn. Leigutímabilið hefst hinn 1. janúar 2004. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur er sex mánuðir.

### **3.gr.**

#### **Leigukjör**

Húsaleiga skal vera kr. 21.085,- tuttugupúsund á mánuði og greiðist fyrirfram með gjalddaga 15. hvers mánaðar í fyrsta skipti þann 15. júlí 2004. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleiga skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum fjárreiðudeildar Reykjavíkurborgar og fylgja reglum deildarinnar um eindaga og vexti.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs eins og hún er þann 1. desember 2003 (230,0 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

### **4.gr.**

#### **Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka**

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, sem hann sættir sig við. Allar breytingar á húsnæðinu, útliti eða búnaði þess af leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og skulu verða eign leigusala að samningstíma liðnum. Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skila hreinu í lok leigutíma og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.

2/3

**5.gr.**

**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutakar greiða allan rekstrarkostnað hins leigða, s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað. Leigutaki annast þrif lóðar.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

**6.gr.**

**Viðhald**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki sér um viðhald í samræmi við samning Fasteignastofu og Félagsþjónustunnar dags. 24. september 2003 sem er fylgisjal með þessum samningi. Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum.

**7.gr.**

**Tryggingar og ábyrgð**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka eða aðila á hans vegum í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

**8.gr.**

**Framleiga**

Leigutaka er óheimil framleiga hins leigða húsnæðis.

**9.gr.**

**Eldri leigusamningur**

Eldri leigusamningur milli Borgarsjóðs og Líknarfélagsins konunnar og/eða Dyngjunnar falla úr gildi með þessum samningi. Með þessum samningi tekur Fasteignastofa við skyldum sem leigusali.

2011  
23

10. gr.  
Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

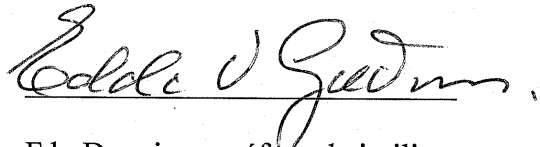
Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

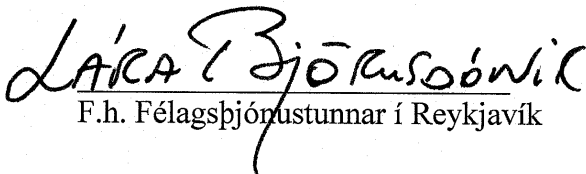
Reykjavík <sup>21</sup> júní 2004



F.h. Fasteignastofu Reykjavíkur

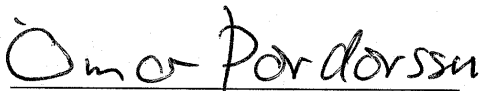


F.h. Dyngjunnar áfangheimilis



F.h. Félagsþjónustunnar í Reykjavík

Vottar að rétri dagsetningu, undirritunum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:



## Leigusamningur um Snekkjuvog 21

Fasteignastofa Reykjavíkurborgar, kt. 480190 – 1069, Skúlatúni 2, og Félagsþjónustan í Reykjavík, kt. 440472 – 0609, Síðumúla 39, gera með sér eftirfarandi samkomulag vegna leigu á húsnæði fyrir Dyngjuna áfangenheimili að Snekkjuvogi 21.

### 1. Aðilar að leigusamningi:

Fasteignastofa Reykjavíkurborgar telst leigusali í þessum samningi og Félagsþjónustan í Reykjavík leigutaki.

### 2. Lýsing á leiguhúsnæði:

Hið leigða er húsnæði fyrir Dyngjuna sem rekið er af Dyngjunni áfangenheimili að Snekkjuvogi 21. Stærð húsnæðis er 259 m<sup>2</sup>. Dyngjan hefur haft húsið til umráða til að reka vistheimili.

### 3. Leigutími:

3.1 Leigutími samkvæmt þessum samningi hefst þann 1. janúar 2003. Leigusamningur þessi er að öðru leyti ótímabundinn.

3.2 Leigusala/leigutaka er heimil uppsögn leigusamnings þessa, að hluta eða að fullu, með sex mánaða fyrirvara miðað við mánaðarmót. Uppsögn leigusamningsins skal vera skrifleg.

### 4. Ástand húsnæðis og viðhald:

4.1 Leigutaki tekur við hinu leigða í því ástandi sem það er í við upphaf leigutíma.

Gerð skal ástandslýsing á hinu leigða húsnæði. Lýsingin skal unnin í samvinnu leigusala og leigutaka.

4.2 Leigutaki skuldbindur sig til að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni.

4.3 Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að hinu leigða til eftirlits og til að framkvæma á því úrbætur.

4.4 Leigusala er skylt að annast og kosta allt venjulegt viðhald hins leigða. Nánari afmörkun á viðhaldsskyldu aðila er tilgreind í fylgiskjali 1 með leigusamningi þessum um skyldur leigusala og leigutaka.

4.5 Allar breytingar á húsnæðinu, útliti þess og föstum innréttingum af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi leigusala.

*Edm. 20*

**5. Rekstrarkostnaður:**

**5.1** Leigutaki og/eða Dyngjan greiða fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað svo og kostnað við ræstingu og aðra umhirðu. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

**5.2** Leigusali greiðir skatta, gjöld og lögboðnar brunatryggingar vegna hins leigða.

**5.3** Í fylgiskjali 1 er nánar tilgreint um skyldur leigusala og leigutaka hvað varðar rekstur.

**6. Húsaleiga:**

**6.1** Heildarleiga á mánuði er **205.905 kr.** sem er um 795 kr/m<sup>2</sup>. Þessi upphæð verður endurskoðuð þegar breyting verður á fermetrafjölda

**6.2** Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysliverðs eins og hún er 1. janúar 2003. Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar einu sinni á ári 1. janúar ár hvert.

**6.3** Fermetratölur miðast við skráningu Fasteignamats ríkisins nema sú skráning sýni augljósar villur en þá skal miða við þá fermetrartölu sem telst eðlileg miðað við fyrirliggjandi upplýsingar og aðilar eru sammála um. Á sama hátt skulu aðilar, komi í ljós stærðarvillur í skrá Fasteignamats ríkisins eftir að leiga hefst, semja um nýja stærðarviðmiðun.

**6.4** Leiga skal greiðast fyrirfram 1.- 15. janúar ár hvert og þá ár í senn.

**7. Framleiga húsnæðis:**

**7.1** Leigutaka er heimilt að framselja leigurétt sinn til þriðja aðila í samráði við leigusala, s.s. vegna félags-, æskulýðs-, íþrótt- og tómstundastarfsemi svo og vegna núverandi starfssemi en Dyngjan áfangaheimili hefur haft afnot af húsnæði.

**7.2** Framleiga fylgi reglum um brunavarnir, öryggismál og flóttaleiðir sem í gildi eru á hverjum stað.

**8. Önnur ákvæði:**

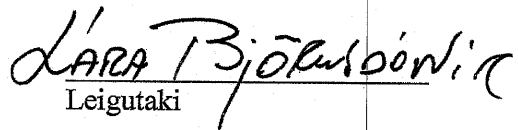
**8.1** Að öðru leyti en að ofan greinir gilda öll almenn ákvæði venjulegra húsaleigusamninga og ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

**8.2** Rísi ágreiningur um leigusamning þennan skal borgarlögmaður úrskurða um þann ágreining.

**8.3** Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

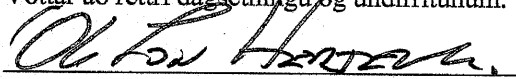
Reykjavík ..... 24. sept. .... 2003

  
Leigusamningur  


  
Leigutaki

 **Félagsþjónustan**  
í Reykjavík

Vottar að réttri dagsetningu og undirritunum:





## Fylgiskjal 1 með leigusamningi um húsnæði borgarsjóðs

### a. Skyldur leigusala

- Annast viðhald hins leigða innan húss sem utan. Kostar viðhald lóðar þ.e. girðinga, jarðfastra leiktækja og bifreiðastæða innan lóðar, þ.m.t. malbikun og málu. Viðhald fer eftir fyrirfram ákveðnum aðgerðalista sem gerður er á hverju ári á grunni 5 ára áætlunar (áætlað viðhald, viðhald samkvæmt verkáætlun). Leigusali skal í samvinnu við leigutaka gera viðhaldsáætlanir til skemmri og lengri tíma.
- Greiðir tjón á húsnæði vegna skemmdarverka.
- Sér um og ber kostnað af öllu viðhaldi sem hlýst af eðlilegri notkun og umgengni eftirtalinna þátta:
  - Brunaviðvörðunarkerfa, þ.m.t. vatnsúðunarkerfi og reglubundnar úttektir.
  - Loftræstikerfa, þ.m. t. síuskipti.
  - Lyftum, þ.m.t. lögbundnar prófanir Vinnueftirlits ríkisins.
  - Pípulagna þ.m.t. snjóbræðslukerfi.
  - Tréverks.
  - Múrverks.
  - Raflagna, lágspennulagna 400v/230v.
- Lætur mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
- Greiðir opinber gjöld þ.m.t. fasteignagjöld.
- Greiðir tryggingariðgjald af brunatryggingu húseigna.

### b. Skyldur leigutaka

- Tilkynnir leigusala strax ef hann verður var við bilun og skemmdir á hinu leigða.
- Sér um og ber kostnað af öllu viðhaldi á eftirtöldum kerfum:
  - Símakerfum.
  - Þjófavarnarkerfum.
  - Hússtjórnarkerfum – kerfisstjórnunartölvum.
  - Tölvukerfum.
  - Merkingu á sérrými leigutaka.
  - Eftirlitsmyndavélum, þ.m.t. reglubundnar prófanir.
  - Aðgangskerfi í húsnæði.
  - Bjöllu- og klukkukerfi.
  - Smáspennulögnum þ.m.t. tölvulögnum (stofnkostnaður greiðist af leigusala).
- Greiðir kostnað við viðhald á handslökkvitækjum og öðrum eldvarnarbúnaði, t.d. eldvarnarteppum.
- Kostar og viðheldur hvers konar fjarskipta- og móttökubúnaði.
- Greiðir kostnað af ræstingu.
- Greiðir kostnað af notkun vatns, hita og rafmagns.
- Sér um húsvörslu.

Edla  
103