



Borgarráð

Reykjavík, 8. desember 2025

USK25120111

Rafstöðvarvegur 7-9, Hitt húsið, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning um Rafstöðvarveg 7-9 fyrir Hitt húsið.

Greinargerð

Reykjavíkurborg tók á leigu húsnæði undir starfsemi Hins hússins árið 2015 og hefur rekið starfsemi í húsinu síðan. Með viðauka þessum er núgildandi leigusamningur framlengdur til 1. júní 2041 eða til sama tíma og leigusamningur um leikskóla á sömu lóð enda er gert ráð fyrir að um einhverja samnýtingu verði að ræða.

Við samning bætist við forkaupsréttur Reykjavíkurborgar á húsnæðinu.

Virðingarfyllt,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Viðauki við leigusamning dags. 1. desember 2025

Núgildandi leigusamningur ásamt viðaukum



Reykjavík

VIÐAUKI

VIÐ LEIGUSAMNING UM ATVINNUHÚSNÆÐI

Neðangreindir aðilar hafa þann 27. maí 2025 gert með sér eftirfarandi viðauka við húsaleigusamning um atvinnuhúsnæði („**samningurinn**“):

Rafklettur ehf., kt. 450917-2300, Eyjarslóð 1, 101 Reykjavík („**leigusali**“) og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóður, kt. 570480-0149 („**leigutaki**“).

1 SKILGREINING ÞESS LEIGÐA

- 1.1 Aðilar vísa til leigusamnings þeirra dags. 15. október 2018 vegna leigu á skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á Rafstöðvarvegi 7 og 9 í Reykjavík.
- 1.2 Hið leigða er samtals um 2.240 m², allt rými með fastanúmer 228-2521 að Rafstöðvarvegi 7 (1.510 m²) og rými með fastanúmer F204-4091 á 1. og 2. hæð (730 m²) að Rafstöðvarvegi 9 og með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignanna.

2 FRAMLENGING LEIGUTÍMA

- 2.1 Aðilar koma sér saman um að leigutími samnings verði framlengdur til 1. júlí 2041.
- 2.2 Í samræmi við þetta breytist ákvæði 2. gr. í samningnum og orðast svo:

Leigusamningur þessi er tímabundinn og telst leigutíminn hafinn frá afhendingardegi og lýkur þann 1. júlí 2041.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta vikur eftir lok gildistímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með 24 mánaða fyrirvara.

Á leigutíma er samningur þessi óuppsegjanlegur báðum aðilum að undanskildum skilmálum hér að ofan."

3 ANNAÐ

- 3.1 Leigutaki skal njóta forkaupsréttar að hinu leigða, komi til þess að leigusali hyggist selja eignina á leigutímanum.

Forkaupsréttur á ekki við ef að eignin er seld milli tengdra aðila.

Leigusali skuldbindur sig til að tilkynna leigutaka skriflega um fyrirhugaða sölu og skilmála hennar, þ.m.t. söluverð og aðra meginforsendur. Leigutaki skal hafa 30 daga frest frá móttöku slíkrar tilkynningar til að ákveða hvort hann hyggst neyta forkaupsréttarins. Forkaupsrétturinn skal miðast við þau kjör sem öðrum hugsanlegum kaupanda bjóðast.

- 3.2 Önnur ákvæði samningsins halda gildi sínu óbreytt, nema annað sé kveðið á

um í viðauka þessum.

- 3.3 Viðauki þessi telst órjúfanlegur hluti samningsins og skal honum þinglýst eftir atvikum, ásamt frumriti samningsins, sé þess þörf.

Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita aðilar samning þennan með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík, 1 des 2025

F.h. leigutaka

F.h. leigusala

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Rafkletts ehf.

Rafklettur ehf., kt. 450917-2300, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 570480-0149 hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 2.240 m² skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á Rafstöðvarvegi 7 og 9 í Reykjavík, allt rými með fastanúmer 228-2521 að Rafstöðvarvegi 7 (1.510 m²) og rými með fastanúmer F204-4091 á 1. og 2. hæð (730 m²) að Rafstöðvarvegi 9 og með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignanna. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum í viðauka (fylgiskjal 2). Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir frístundamiðstöð, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra sambærilega starfsemi samanber grein 13.

Tengiliður leigutaka er: Markús H. Guðmundsson, s. 695-5003,
markus.heimir.gudmundsson@reykjavik.is

Tengiliður leigusala er Jóhannes Ari Arason, s. 822-3211, johannes.arason@kvika.is

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn til fimm (5) ára og hefst leigutíminn þann 1. febrúar 2019. Hið leigða afhendist 15. janúar 2019 en leiga greiðist frá 1. febrúar 2019. Ef annað hvort leigusali eða leigutaki hyggst ekki endurnýja leigusamninginn að leigutíma loknum skal sá aðili tilkynna gagnaðila með sannanlegum hætti með sex (6) mánaða fyrirvara fyrir lok leigutíma um að samningurinn verði ekki framlengdur, og lýkur leigutíma þá þann 1. febrúar 2024. Sendi hvorugur aðila slíka tilkynningu með áskildum sex mánaða fyrirvara framlengist leigusamningurinn sjálfkrafa um fimm (5) ár og lýkur leigutíma þá 1. febrúar 2029. Komi til slíkrar framlengingar lýkur leigusamningi þessum á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Vilji leigutaki halda áfram leigu eftir lok leigutíma, skal hann tilkynna leigusala um það í síðasta lagi sex mánuðum fyrir lok leigutímans og skulu aðilar þá leitast við að ná samkomulagi um skilmála slíkrar framlengingar. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í tvo mánuði eftir lok leigutímans án sérstaks samkomulags þar um, og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn leigusamnings með sex mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

Á leigutíma er samningur þessi óuppsegjanlegur báðum aðilum að undanskildum skilmálum hér að ofan.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

Leigusali hyggst ekki sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir frístundamiðstöð, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra sambærilega starfsemi samanber grein 13.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

HAZU
JUB

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 5.751.000,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af leigunni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2018 sem er 459,8 stig. Leiguverðið skal þó aldrei verða lægra en ofangreint upphafsverð leigu.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti.

Leigusali gerir tiltekna breytingar á húsnæðinu m.v. meðfylgjandi skilalýsingu merkt fylgiskjal 1, skilalýsing og teikningu merkt fylgiskjal 2, teikning.

Stefnt er að því að breytingum samkvæmt fylgiskjali 1 verði lokið fyrir 1. janúar 2019.

Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan eins mánaðar frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki skal tilkynna leigusala um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var, sbr. 2. mgr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi við góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar og birtar honum.

ANR
JVB

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, lyftum, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum, loftræstikerfi, brunaviðvörunarkerfi, vatnsúðakerfi og brunavörnum að öðru leyti.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir sem eru á herðum leigutaka og eignast þá kröfu á leigutaka vegna þess kostnaðar sem hann verður fyrir vegna viðgerðanna. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafila á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræsingar, lyftu, öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld brunatrygginga og lóðarleigu.

Leigusali annast skiptingu kostnaðar á milli leigusala og leigutaka, en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans, viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáið tjónið ekki bætt úr lögboðnum tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki viki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan eða rekstrarsamning við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 45 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt samningi innan 45 daga frá því að réttmæt krafa berst þess efnis eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

12. VÁTRYGGINGAR.

Leigusali sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra sambærilegra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Staðfesting þess efnis skal vera skrifleg og öðlast samþykki leigusala ekki gildi fyrr en við undirritun hennar.

Samþykki leigusali framsal leiguréttar skal gerður nýr leigusamningur við framsalshafa.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

Innan tveggja mánaða frá lokum leigutímans mun leigusali tilkynna leigutaka hvort hann hyggist gera kröfu um bætur vegna tjóns sem hefur orðið á húsnæðinu á leigutímanum án þess að leigutaki hafi bætt úr því eða leigusali á hans kostnað, sbr. 9. gr. samnings þessa. Leigutaki skal greiða fyrir allt tjón sem orðið hefur á byggingunni á leigutímanum sem ekki má flokka sem eðlilegt slit.

15. ANNAD.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

ÁHRG
JVB

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

16. GILDISTAKA.

Leigusamningur þessi tekur gildi við undirritun hans. Eldri leigusamningur um Rafstöðvarveg 9 milli Reykjavíkurborgar vegna eignasjóðs og Sjöstjarnan ehf., kt. 501298-5069 frá 19. júní 2015 fellur úr gildi við upphaf leigutíma samkvæmt 2.gr.

Reykjavík 15. október 2018

e.u.

F.h. Rafkletts ehf.

Asgeir H. R. Gylfason



Jón J. D.
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Asgeir H. R. Gylfason 050489-2569
Nafn kt.

Asgeir H. R. Gylfason 020677-3929
Nafn kt.

Fylgiskjal nr. 1

Skilalýsing

Leigusali mun skila húsnæðinu til leigutaka í því ástandi að leigutaki geti flutt inn án þess að þurfa að kosta til vinnu iðnaðarmanna til að vinna við húsnæði leigusala. Verða allar breytingar og lagfæringar á húsnæði unnið í samráði við leigutaka sem mun skipa sérstakan umsjónarmann með verkinu.

Leigusali mun innrétta húsnæðið á sinn kostnað skv. neðangreindu:

R7:

Frágangur innanhúss:

- Brú frá mötuneyti og yfir á millipall
- Tryggja að eldvarnir standist úttekt SHS án þessa að setja upp vatnsúðakerfi.
- Breyta einu salerni á 2.hæð í salerni sem henti hreyfihömluðum. Ekki er þörf á að breyta innlögðum teikningum vegna þessarar breytingar.
- Setja klemmuvarnir á hurðir sem hafa ekki hefðbundna hönnun svo sem vænghurðir og rennihurðir.

R9:

Frágangur innanhúss:

- Endurnýjun/lagfæring á hitakerfi hússins
- Endurnýjun/lagfæring á loftræsingu hússins
- Tryggja að eldvarnir standist úttekt SHS

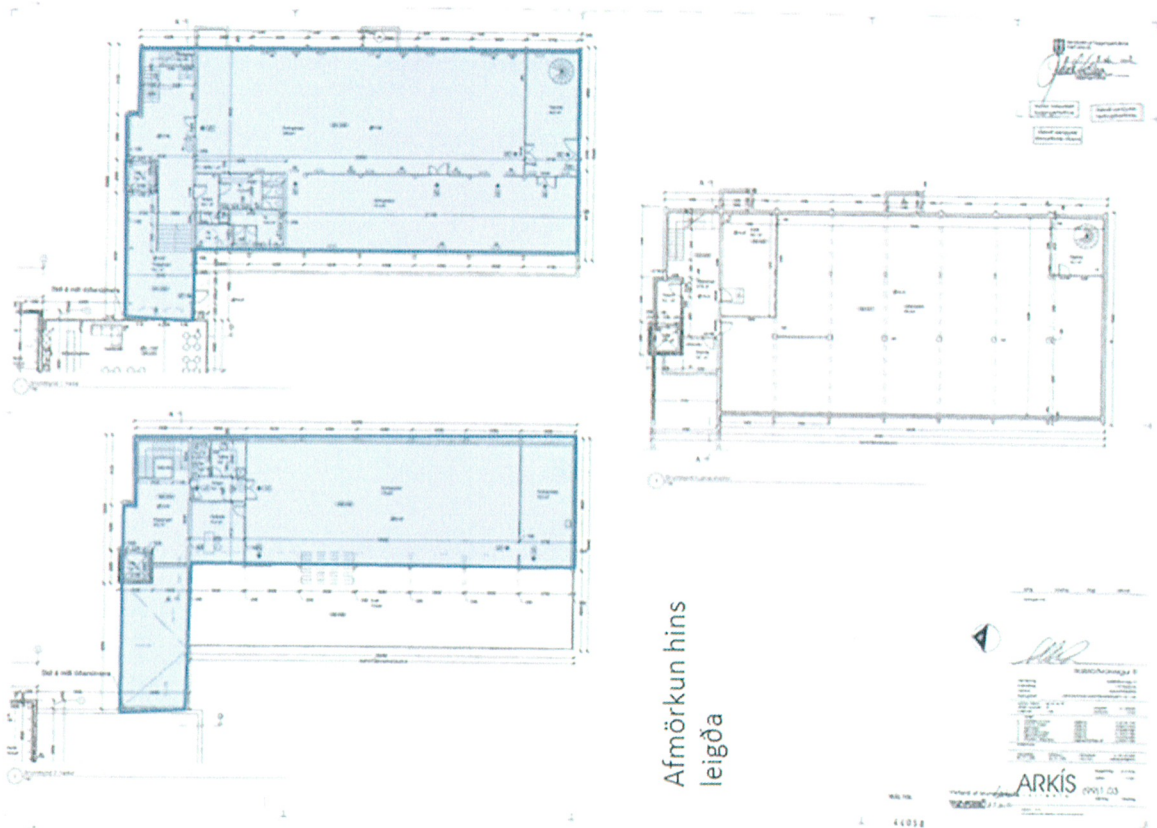
Frágangur utanhúss:

- Klára að klæða húsið að utan
- Klára lagfæringar á gluggum
- Klára lagfæringar á þaksvölum

Fylgiskjal nr. 2

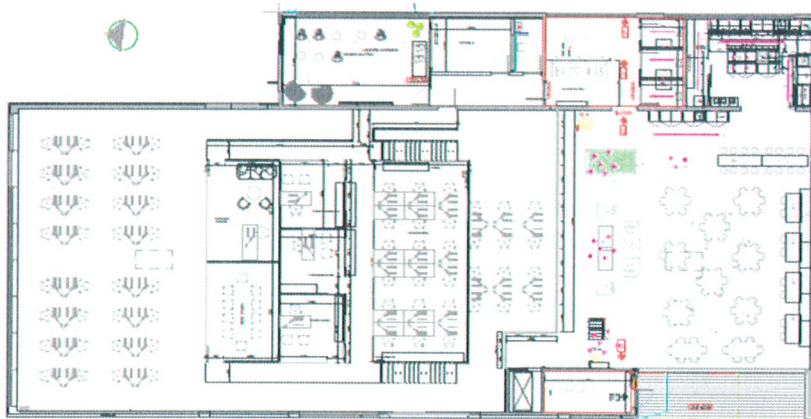
Teikningar

R9

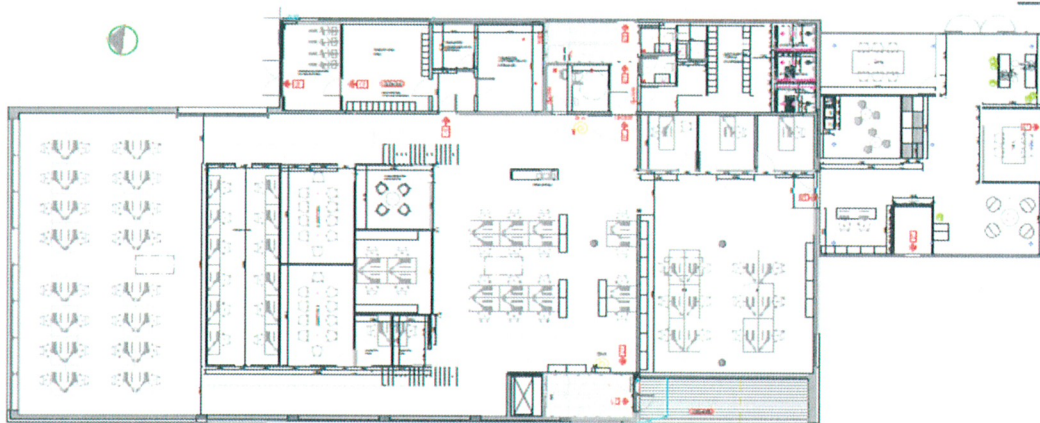


ARKIS
JVB

R7



YFIRLITSMYND 2. hæð, Mkv 1:200



YFIRLITSMYND 1. hæð, Mkv 1:200

Rafklettur ehf., kt. 450917-2300, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 570480-0149 hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er kjallarinn að Rafstöðvarvegi 9 í Reykjavík, tæpir 400 m² samkvæmt skráningu og er hluti af fastanúmerinu F204-4091, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignanna. Sjá afmörkun hins leigða á teikn í viðauka (fylgiskjal 1). Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir geymslur frístundamiðstöðvar, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra sambærilega starfsemi samanber grein 13.

Tengiliður leigutaka er: Markús H. Guðmundsson, s. 695-5003,
markus.heimir.gudmundsson@reykjavik.is

Tengiliður leigusala er Jóhannes Ari Arason, s. 822-3211, johannes.arason@kvika.is

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn til fimm (5) ára og hefst leigutíminn þann 1. febrúar 2019. Hluti hins leigða afhendist 1. janúar 2019 en leiga greiðist frá 1. janúar 2019 samkvæmt hlutfalli afhents húsnæðis. Ef annað hvort leigusali eða leigutaki hyggst ekki endurnýja leigusamninginn að leigutíma loknum skal sá aðili tilkynna gagnaðila með sannanlegum hætti með sex (6) mánaða fyrirvara fyrir lok leigutíma um að samningurinn verði ekki framlengdur, og lýkur leigutíma þá þann 1. febrúar 2024. Sendi hvorugur aðila slíka tilkynningu með áskildum sex mánaða fyrirvara framlengist leigusamningurinn sjálfkrafa um fimm (5) ár og lýkur leigutíma þá 1. febrúar 2029. Komi til slíkrar framlengingar lýkur leigusamningi þessum á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Vilji leigutaki halda áfram leigu eftir lok leigutíma, skal hann tilkynna leigusala um það í síðasta lagi sex mánuðum fyrir lok leigutímans og skulu aðilar þá leitast við að ná samkomulagi um skilmála slíkrar framlengingar. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í tvo mánuði eftir lok leigutímans án sérstaks samkomulags þar um, og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn leigusamnings með sex mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

Á leigutíma er samningur þessi óuppsegjanlegur báðum aðilum að undanskildum skilmálum hér að ofan.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

Leigusali hyggst ekki sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir geymslur og tengda starfsemi frístundamiðstöðvar, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra sambærilega starfsemi samanber grein 13.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

MARK
7/13

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 400.000,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af leigunni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2018 sem er 459,8 stig. Leiguverðið skal þó aldrei verða lægra en ofangreint upphafsverð leigu.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti.

Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan eins mánaðar frá afhendingu ásamt því að útlista hvern úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki skal tilkynna leigusala um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var, sbr. 2. mgr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi við góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar og birtar honum.

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, lyftum, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum, loftræstikerfi, brunaviðvörunarkerfi, vatnsúðakerfi og brunavörnum að öðru leyti.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir sem eru á herðum leigutaka og eignast þá kröfu á leigutaka vegna þess kostnaðar sem hann verður fyrir vegna viðgerðanna. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafila á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgífé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræsingar, lyftu, öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsaagjald, vatnsskatt, iðgjöld brunatrygginga og lóðarleigu.

Leigusali annast skiptingu kostnaðar á milli leigusala og leigutaka, en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans, viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáið tjónið ekki bætt úr lögboðnum tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki viki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan eða rekstrarsamning við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 45 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt samningi innan 45 daga frá því að réttmæt krafa berst þess efnis eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

12. VÁTRYGGINGAR.

Leigusali sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhaldra, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra sambærilegra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Staðfesting þess efnis skal vera skrifleg og öðlast samþykki leigusala ekki gildi fyrr en við undirritun hennar.

Samþykki leigusali framsal leiguréttar skal gerður nýr leigusamningur við framsalshafa.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

Innan tveggja mánaða frá lokum leigutímans mun leigusali tilkynna leigutaka hvort hann hyggist gera kröfu um bætur vegna tjóns sem hefur orðið á húsnæðinu á leigutímanum án þess að leigutaki hafi bætt úr því eða leigusali á hans kostnað, sbr. 9. gr. samnings þessa. Leigutaki skal greiða fyrir allt tjón sem orðið hefur á byggingunni á leigutímanum sem ekki má flokka sem eðlilegt slit.

15. ANNAD.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

ARK
JOB

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 15. október 2018

e.ú. F.h. Rafkletts ehf.
Ásgeir H. R. Guðfason hdl.


F.h. Leigutaka,
Jón V. D.
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Árður Þorbergsson 050489-2569
Nafn kt.

Ásgeir G. Rúnar 020677-3929
Nafn kt.

Fylgiskjal nr. 1

Teikningar

R9

