

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði í Höfðatorgi, Reykjavík

1. Aðilar samnings.

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar, f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Skúlatúni 2, Reykjavík, í skjali þessu nefnt leigutaki, og **Höfðatorg ehf.**, kt. 681205-3220, Lyngási 4, 110 Reykjavík, í skjali þessu nefndur leigusali, gera með sér eftirfarandi samning um leigu skrifstofuhúsnæðis í húsinu Borgartún 10-12 á Höfðatorgi, Reykjavík, fyrir borgarstofnanir, s.s. framkvæmdasvið, skipulags- og byggingarsvið og umhverfissvið, Bílastæðasjóð, Upplýsinga- og tæknimiðstöð, Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða og símaver.

2. Skilgreiningar.

Í samningi þessum koma fyrir eftirfarandi hugtök sem hafa þá merkingu sem á eftir greinir:

- Hið leigða: Hið leigða húsnæði – eins og það er skilgreint í samningi þessum, bæði húsnæði og hlutdeild í sameign.
- Sameiginleg svæði: Lóð og mannvirki, þ.á.m. bílakjallari, sem ætluð eru til sameiginlegra nota og falla ekki undir atvinnu- og íbúðarhúsnæði í séreign.
- Rekstrarfélagið: Félag sem annast rekstur og viðhald húsnæðis í eigu Höfðatorgs ehf. og rekstur sameiginlegra svæða á Höfðatorgi.
- Sameiginleg lóð: Lóð Höfðatorgs sem er undir stjórn Rekstrarfélagsins.
- Samskiptareglur: Samskiptareglur Rekstrarfélagsins og þeirra sem leigja atvinnuhúsnæði á Höfðatorgi.

3. Upphaf og lok leigutíma, forleiguréttur.

3.1. Leigutími.

Upphaf leigutíma er þann 1. október 2007 og lýkur honum án uppsagnar þann 30. september 2032.

Leigutaki getur óskað eftir áframhaldandi leigu og skal hann þá lýsa því yfir við leigusala að minnsta kosti ári áður en húsaleigusamningi lýkur að hann óski eftir áframhaldandi leigu. Skulu aðilar þá freista þess að ná samkomulagi um efni nýs leigusamnings enda hyggist leigusali leigja hið leigða út áfram.

3.2. Forleiguréttur.

Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða eftir að umsömdum leigutíma samkvæmt leigusamningi þessum lýkur.

Forleiguréttur skal boðinn leigutaka skriflega, og skulu fylgja upplýsingar um boðið leiguverð sem leigusala hefur borið í hið leigða. Leigutaki skal gefa leigusala skriflegt svar við því, innan 30 daga frá því hann móttækið boð um að neyta forleiguréttar, hvort hann vilji nýta sér forleigurétt að hinu leigða, með þeim kjörum sem fram koma í

leigutilboði. Hafi svar ekki borist innan tilgreinds tíma, telst leigutaki hafa hafnað rétti sínum.

4. Hið leigða.

4.1. Skilgreining hins leigða.

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigusali sig til að leigja af leigusala eftirfarandi húsnæði sem er hluti af atvinnuhúsnæði Höfðatorgs, með þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum.

Stærð hins leigða er hér áætluð og verður endanlega ákveðin samkvæmt botnflatarmáli skráningartöflu hússins:

1. hæð:	500-650 m ²	fyrir afgreiðslu, móttöku og aðstöðu til kynninga.
2. – 4. hæð:	4.500-5.350 m ²	fyrir almenna skrifstofustarfsemi.
kjallari:	500-1.000 m ²	fyrir geymslur, aðstöðu Bílastæðasjóðs og tækjaver.
Alls áætlað:	5.500-7.000 m ²	sameign innifalin.

Þegar leigutaki hefur látið teikna starfsemi sína inn í húsið í samráði við leigusala og eigi síðar en 1. apríl 2007, skulu stærðir hins leigða liggja fyrir.

Hið leigða er háð breytingum sem leigusali kann að gera á hönnun hússins og svæðisins í heild, þar til hönnun og byggingarframkvæmdum á Höfðatorgi er að fullu lokið.

4.2. Fylgiskjöl.

Eftirfarandi skjöl sem fylgja samningi þessum teljast hluti hans:

- Fskj. A: Teikningar sem sýna staðsetningu hins leigða í B1.
- Fskj. B: Skilalýsing hins leigða.
- Fskj. C: Samskiptareglur milli Rekstrarfélagsins og leigutaka.

5. Ástand við upphaf leigu, notkun, meðferð og skil að leigutíma loknum.

5.1. Afhending.

Leigusali áætlar að afhenda leigutaka hið leigða þann 01.10.2007.

5.2. Ástand hins leigða við upphaf leigu.

Leigusali mun afhenda leigutaka hið leigða í samræmi við skilalýsingu, sjá fskj. B.

Telji leigutaki hið leigða ekki í umsömdu ástandi, eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan tveggja vikna frá því hann fékk húsnæðið afhent. Úttekt fer ekki fram á ástandi hins leigða nema annar hvor aðilinn óski eftir því. Skal úttekt þá fara fram eigi síðar en þegar húsnæðið er afhent.

5.3. Notkun hins leigða.

Um notkun leigutaka á hinu leigða fer eftir samningi þessum og samskiptareglum. Gildandi samskiptareglur leigusala við leigjendur fylgja samningi þessum og eru hluti af honum (fskj. C).

Leigutaka er kunnugt um að sameiginleg svæði og lóð er undir stjórn leigusala og að öll notkun þess, viðhald og annað er því tengist er háð ákvörðunum leigusala. Leigutaka og aðilum á hans vegum er óheimilt að nota sameiginlegt rými svæðisins sem ekki



fellur undir hið leigða, án samþykkis leigusala. Leigutaki skuldbindur sig til að fara í einu og öllu eftir fyrirmælum leigusala varðandi notkun sameiginlegs svæðis og lóðar, eins og nánar er tilgreint í samningi þessum. Leigutaka er kunnugt um að leigutökum húsnæðis undir veitingastarfsemi á jarðhæð hússins er veittur sérstakur afnotaréttur á 3 metra breiðu svæði út frá gluggahlið leiguryma þeirra á jarðhæð, sem snýr að Höfðatorgi, til nýtingar í samræmi við þann hluta af starfsemi viðkomandi leigutaka, sem lýtur að veitingastarfsemi.

Leigutaki skal eiga rétt á bílastæðum í samræmi við ákvæði deiliskipulags Höfðatorgs, þar sem gert er ráð fyrir 1 stæði á 30-50 m² fyrir bygginguna, ofanjarðar og í bílakjallara.

5.4. Meðferð á leigutíma.

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða og haga afnotum í samræmi við umsamin afnot þess. Auk þess skuldbindur leigutaki sig til að fara að fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlitsins, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma, varðandi starfsemi í hinu leigða sem og greiða þann kostnað sem af slíku kann að hljóta.

Verði hið leigða eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum leigutaka, starfsmanna eða annarra sem leigutaki hefur leyft aðgang, afnot eða umgang að húsnæðinu, skal leigutaki þegar í stað gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu. Vanræki leigutaki þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka.

5.5. Skil leiguhúsnæðis.

Við lok leigutíma skal leigutaki skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og hann tók við því, að höfðu samráði við leigusala nema um annað hafi verið sérstaklega samið milli leigusala og leigutaka. Allar fastar innréttingar, búnaður, annar en sértækur búnaður í mötuneyti, og ljós, nema sértækur lýsingarbúnaður í fundaherbergjum sem ekki er hluti lofta, eru eign leigusala að samningstíma loknum.

Leigutaki ber óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins.

5.6. Aðgangur starfsmanna leigusala.

Starfsmönnum leigusala og verktökum á hans vegum er áskilinn réttur til að fara um allt atvinnuhúsnæðið, þar með talið hið leigða, sé slíkt nauðsynlegt vegna reksturs, viðhalds og endurbóta á eignunum, vegna sameiginlegra kerfa og lagna, eftirlits og annarra starfsskyldna þeirra. Starfsmenn leigusala skulu veita leigutaka hæfilegan fyrirvara vegna ofangreinds og sýna fyllstu tillitssemi í umgengni.

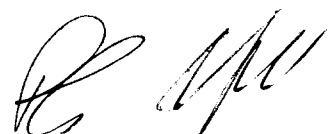
6. Húsaleiga og rekstrarkostnaður.

6.1. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu.

Húsaleigu ber að greiða frá og með afhendingardegi hins leigða sem hér er áætlaður 01.10.2007.

Húsaleiga á mánuði miðað við efri mörk stærðarforsenda skv. gr. 4.1 (7.000 m²) er kr. 12.986.500-, tólfmilljónir níuhundruð áttatíu og sex þúsund og fimmm hundruð 00/100. Virðisaukaskattur leggst ekki á leiguverð.

Afnot af bílastæðum, bæði ofan jarðar og í bílakjallara, eru innifalin í leiguverði.



Húsaleiga miðast við byggingarvísitölu og breytist með henni til hækkunar á eins mánaðar fresti. Grunnvísitala samnings þessa er byggingarvísitala fyrir september 2006. Verði byggingarvísitala lögð af á leigutímanum án þess að í staðinn komi önnur vísitala byggingarkostnaðar til útreiknings verðbóta munu leigusali og leigutaki á því tímamarki semja um hvaða verðbótagrunnur taki við útreikningi verðbóta húsaleigu.

Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 51/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum lækkar húsaleiga eftir 20 ár frá undirritun samnings þessa um 14% frá þeirri leigufjárhæð sem þá verður í gildi.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers nýbyrjaðs mánaðar fyrir viðkomandi mánuð. Greiðsla skal innt af hendi innan 15 daga frá gjalddaga, að öðrum kosti reiknast dráttarvextir af vanskilaskuld hverju sinni frá gjalddaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala en kostnaður vegna greiðsluseðils greiðist af leigutaka.

Leigutaki samþykkir fyrir sitt leyti að frjáls skráning skv. reglugerð nr. 577/1989 gildi um hið leigða. Leigusali skal tilkynna leigutaka það með hæfilegum fyrirvara ef hann hyggst sækja um frjálsa skráningu og hvenær hún tekur gildi.

6.2. Rekstrarkostnaður.

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði hins leigða og rekstrarkostnaði sameiginlegra svæða svo sem hér greinir:

6.2.1 Rekstrarkostnaður hins leigða.

Leigutaki skal greiða allan kostnað vegna reksturs hins leigða sem unnt er að sérgreina, svo sem ræstingu, sorphirðu og –eyðingu; upphitun, rafmagn og kalt vatn.

Leigutaki skal alfarið annast og kosta allt viðhald hinnar leigðu einingar sinnar að innanverðu, svo sem innréttinga, gólfs, lofts og veggja. Einnig ytri hliðar skilrúms, er afmarka eininguna frá sameiginlegum svæðum, þar með talið hurðir, gluggar og gler. Ennfremur að annast viðhald á öllum lögnum og lagnakerfum innan einingarinnar, sjá þó niðurlag 2. mgr. gr. 6.2.2.

6.2.2 Rekstrarkostnaður sameiginlegra svæða.

Leigutaki skal frá upphafi leigutíma greiða hlutdeild hins leigða í sameiginlegum viðhalds- og rekstrarkostnaði vegna sameignar í húsnæði auk sameiginlegs svæðis og lóðar. Hlutfall leigutaka af heildarútgjöldum hússins skulu áætlaðar í samræmi við eignaskiptalýsingu húsnæðisins.

Leigusali sér um allt viðhald á ytra byrði byggingarinnar að undanskildum inngangshurðum í húsið, opnanlegum fögum og hurðabúnaði þeim tengdum, sem telst til rekstrarkostnaðar sameignar hússins. Að sama skapi telst viðhald á sameiginlegum kerfum lagna til rekstrarkostnaðar sameignar hússins.

6.2.3 Innheimta kostnaðar

Greiða skal rekstrarkostnað samkvæmt útsendum innheimtuseðlum, innan 15 daga frá gjalddaga, að öðrum kosti reiknast dráttarvextir af vanskilaskuld hverju sinni frá gjalddaga.

Rekstrarkostnaður skal innheimtur einu sinni á ári, að jafnaði fyrir lok júní ár hvert fyrir yfirstandandi ár, en nái útleiga húsnæðis einungis til hluta árs skal kostnaður einungis innheimtur fyrir þá mánuði sem leigan á sér stað.

Endurskoðað yfirlit yfir rekstrarkostnað skal gert fyrir lok árs hvers og ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar, hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlað var.



Hafi hann ofgreitt verður ekki um endurgreiðslu að ræða heldur skal umframgreiðslan ganga upp í greiðslur fyrir næsta ár.

6.3. Gjaldfallnar greiðslur.

Ef leigutaki greiðir ekki leigu og/eða aðrar samningsbundnar greiðslur á réttum gjalddögum, þar með talið til Rekstrarfélagsins, skal leigutaki greiða dráttarvexti af gjaldföllnum greiðslum eins og þær eru á hverjum tíma. Dráttarvextir skulu vera samkvæmt ákvörðun Seðlabankans á hverjum tíma.

Sjá einnig gr. 11 um uppsögn og riftun samnings.

6.4. Fasteignaskattur og fasteignatengd gjöld.

Leigusali greiðir fasteignaskatt og holræsagjald af hinu leigða.

Leigutaki greiðir vatnsgjald og sorpgjald af hinu leigða.

7. Sala hins leigða, framleiga.

Sala hins leigða er ekki háð samþykki leigutaka. Við sölu framselur leigusali eignarrétt sinn að hinu leigða til kaupanda sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og skyldur leigusala samkvæmt samningi þessum en réttindi og skyldur leigutaka skulu hvorki aukast né minnka.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða með skriflegu samþykki leigusala. Slíkt samþykki skal veitt svo fremi sem starfsemi framleigutaka samrýmist þeirri starfsemi, sem gert er ráð fyrir í húsinu, þ.e. skrifstofustarfsemi, þ.m.t. skrifstofustarfsemi annarra stofnana Reykjavíkurborgar.

8. Starfsemi leigutaka.

Starfsemi leigutaka er skrifstofustarfsemi á vegum Reykjavíkurborgar. Leigutaka er aðeins heimilt að reka þá starfsemi í hinu leigða sem getið er um í samningi þessum og í samræmi við þær reglur sem leigusali hefur sett eða kann að setja síðar um starfsemi í Höfðatorgi. Leigutaki skal fá samþykki leigusala áður en hann breytir í nokkru frá lýstri starfsemi í húsinu.

9. Innréttingar, hönnun, útlit og breytingar á húsnæði.

9.1. Hönnun og útlit hins leigða.

Leigutaki kostar sjálfur að öllu leyti þær innréttingar sem honum eru nauðsynlegar til að hefja starfsemi í hinu leigða, sbr þó umsamið afhendingarástand, sbr. fskj. B.

Öll hönnun innréttinga og útlit reksturs, þar með talin auglýsingaskilti og ytra útlit á hinu leigða skal hannað í samráði við leigusala. Hönnun skal vera í samráði við hönnuði á vegum leigusala, nema leigusali samþykki annað. Hönnun skal falla að útlitshönnun svæðisins í heild. Leigutaki skal ávallt leggja teikningar af innréttingum og útliti ásamt verkfræðiteikningum fyrir leigusala til samþykkis, áður en ráðist er í framkvæmdir.

Leigusali má, að undangenginni skriflegri viðvörðun, láta fjarlægja auglýsingaskilti og annað sem leigutaki kemur fyrir, í andstöðu við grein þessa að mati leigusala, alfarið á kostnað leigutaka, eða leggja fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama. Einnig má leigusali, á kostnað leigutaka, gera viðeigandi lagfæringar vegna þess rasks sem kann að hafa orðið eða leggja fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama.



9.2. Breytingar.

Allar breytingar á innréttingum og útliti hins leigða, á leigutíma, eru háðar samþykki leigusala og skal fara að ákvæðum í gr. 9.1. eftir því sem við á, um samráð við leigusala um hönnun breytinga.

10. Ýmis ákvæði.

10.1. Vátryggingar.

Leigusali mun tryggja hið leigða með lögboðnum brunatryggingum.

10.2. Kostnaður af samningagerð.

Hvor aðili um sig skal bera kostnað af samningsgerðinni.

10.3. Ágreiningur.

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja áherslu á að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag skal dómsmál vegna ágreiningsins rekið fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur.

10.4. Húsaleigulög.

Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, svo sem um rétt til riftunar, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda. Verði um vanefndir að ræða af hálfu leigutaka sem heimila leigusala riftun samnings þessa, skal leigutaki bæta leigusala allt sannanlegt og eðlilegt tjón sem er að rekja til vanefndanna.

10.5. Breytingar og viðbætur við samninginn.

Hverskyns breytingar og viðbætur við samning þennan skulu vera skriflegar og samþykktar af báðum aðilum. Breytingum skal þinglýst á sama hátt og samningnum sjálfum.

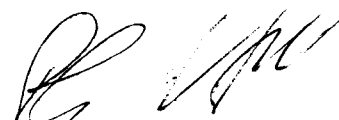
10.6. Veiting upplýsinga og trúnaður.

Leigusali hefur heimild, frá og með undirritun leigusamnings þessa, til að upplýsa opinberlega um að samningur hafi verið gerður, án þess að upplýsa um einstök atriði hans, enda er það þáttur í markaðssetningu svæðisins og báðum aðilum til hagsbóta.

Fjárhagsmálefni samnings þessa, þ.m.t. leigufjárhæð í gr. 6.1, eru trúnaðarmál milli aðila og skal farið með þau skv. 5. gr. upplýsingalaga nr. 50/1996. Leigutaki samþykkir þó að leigusala sé heimilt að veita fjármögnunaraðilum sínum hvers kyns upplýsingar um leigusamninginn og efndir hans.

11. Uppsögn og riftun samnings.

Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga og rekstrargjöld eru ekki greidd á réttum gjalddaga, fari illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan í verulegum atriðum. Eftir 30 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 14 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hygðist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt. Eftir riftun leigusamnings er leigusala heimilt að rýma húsnaðið án frekari viðvörunar og leigja það öðrum. Allan kostnað við að



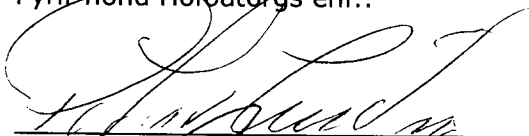
rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigutaka ber leigutaki. Dráttarvextir reiknast á vanskil ef leigufjárhæð hefur ekki verið greidd á eindaga.

Að því marki sem ekki er sérstaklega kveðið á um að framan gilda að öðru leyti ákvæði hú sleigulaga nr. 36/1994 um heimildir leigusala og leigutaka til riftunar og annarra vanefndaúrræða.

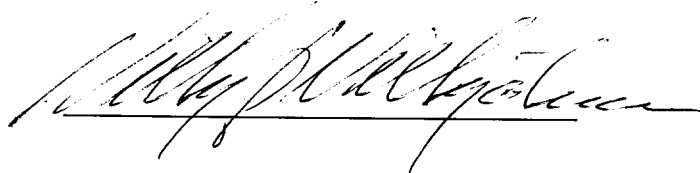
Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn samningsaðila og einu til þinglýsingar sem varðveitt skal af leigusala. Í þinglýstu skjali skulu fjárhagsupplýsingar (þ.m.t. leigufjárhæð) teknar út.

Reykjavík, 16. mars 2007

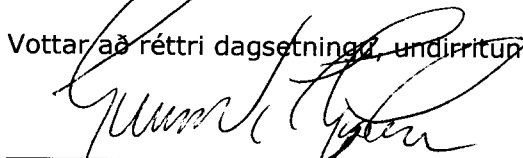
Fyrir hönd Höfðatorgs ehf.:



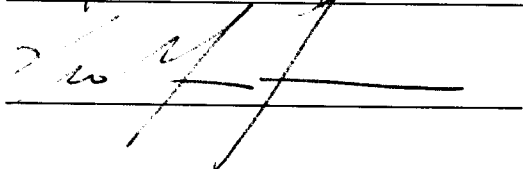
Fyrir hönd Reykjavíkurborgar:



Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



060308-6803



24-155-3039



L. S. LAGARSEN
Félagsráðgjafi

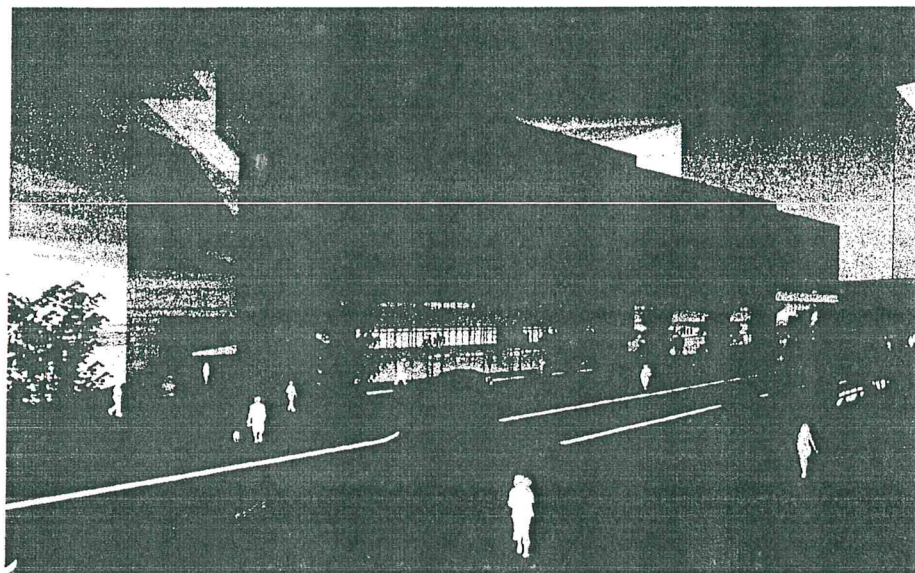
29. MAR 2007

Málar: 2007030177
Bréfi/Bl: 40.1

HÖFÐATORG.

Borgartún 10-12

Skilalýsing



Fylgiskjal B

með húsaleigusamningi við Reykjavíkurborg
um skrifstofuhúsnæði á Höfðatorgi

Febrúar 2007

[Handwritten signatures]

INNGANGUR	3
YFIRLIT	3
INNRA SKIPULAG	3
BURÐARVIRKI.....	4
GRUNDUN OG BURÐARKERFI BYGGINGARINNAR.....	4
LAGNIR OG LOFTRÆSING	4
FRÁVEITULAGNIR	4
NEYSLUVATNSLAGNIR	4
PRIFATÆKI.....	4
HITAKERFI	4
LOFTRÆSING.....	4
RAFKERFI - LÁGSPENNA.....	5
RAFLÝSING	5
RAFLAGNIR	5
TÆKI	5
LYFTUR.....	5
RAFKERFI – SMÁSPENNA.....	6
ALMENNT.....	6
FRÁGANGUR INNANHÚSS	6
ALMENNT.....	6
ÆDALINNGANGAR OG ALMENN RÝMI.....	6
GEYMSLUR OG TÆKNIRÝMI.....	6
HREINLÆTISAÐSTÖÐUR	6
SKRIFSTOFURÝMI	6
STIGAR OG PALLAR.....	6
INNIHURÐIR	6
MÉRKINGAR	7
FRÁGANGUR UTANHÚSS	7
FRÁGANGUR UTANHÚSS	7
LÓÐ.....	7

INNGANGUR

Yfirlit

Höfðatorg er ein lóð sem afmarkast af Borgartúni, Höfðatúni, Skúlagötu og Skúlatúni. Á lóðinni verður staðsett húsnæði fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðabygging. Byggingar á Höfðatorgi verða sex talsins. Undir allri lóðinni er gert ráð fyrir bilakjallara á tveimur hæðum. Aðkoma að bilakjallara er áformuð frá Höfðatúni og Skúlatúni.

Opin svæði munu ná yfir allt að 50% af heildarfleti Höfðatorgs. Öll starfsemi á jarðhæð Höfðatorgs miðast við að skapa miðbæjarkjarna sem mun þjóna jafnt íbúum, starfsfólki, nágrönnum og gestum. Opnu svæðin skapa umgjörð fyrir fjölbreytilegt mannlíf sem mun eiga sér samastað innan um matsölustaði og kaffihús, verslanir og þjónustu. Glerskálarnir sem tengja byggingar veita skjól og skapa rými fyrir ýmsar upptakomur og menningartengda viðburði.

Öll uppbygging á Höfðatorgi og rekstur svæðisins verður undir einni stjórn. Með því verður tryggt ákveðið samræmi og gott heildaryfirbragð.

Þessari skilalýsingu er ætlað að skilgreina gæðastig og útfærslur fyrir byggingu við Borgartún 10-12, nefnd B1, með nánari lýsingu á einstökum þáttum varðandi gerð og frágang. Skilalýsingin er lögð til grundvallar við ákvörðun á þáttum sem eru innifaldir í leiguverði og gefur glögga mynd af hvaða gæðastig er á framkvæmdinni.

Velji leigutaki að ganga frá rýmum með öðrum hætti en hér er lýst verður sú kostnaðaraukning sem leigutaki ber og af breytingum hlýst metin sérstaklega í hvert skipti.

Innra skipulag

Byggingin, sem er um 14.300 m², er 6 hæða steinsteypt bygging auk léttrar inndreginnar þakhæðar og kjallara á tveimur hæðum, ætlaður fyrir geymslur og tæknirými. Byggingunni fylgir tilheyrandi hluti í tveggja hæða bílageymslu þar sem efri hæðin er auk bílastæða hugsuð sem aðkoma fyrir þjónustu og aðföng. Hver hæð í byggingunni er um 1.785 m² brúttó. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustustarfsemi á 1. hæð en skrifstofum á 2. – 6. hæð sem og á um 1.200 m² inndreginni þakhæð. Salarhæð í kjöllum er um 3.0 m, á 1. hæð er salarhæð 4.8 m og á öðrum hæðum 3.4 m. Lagnaleiðir fyrir ofan kerfisloft eru sveigjanlegar þar sem loftaplötur eru án burðarbita.

Byggingin er einangruð og klædd að utan með gluggakerfi úr áli að norðanverðu en einangruð og klædd með granítplötum á öðrum hliðum. Allur frágangur að utan er vandaður og miðast við góða endingu og litla viðhaldsþörf.

Aðalinngangar í stigahús eru tveir, staðsettir á norðurhlið byggingarinnar. Inngangar eru með vindfangi. Inngangar ásamt lyftum og stigum mynda þjónustukjarna fyrir bygginguna. Í hvorum þjónustukjarna eru tvær 13 manna lyftur með flutningshraða 1.6 m/s. Lyfturnar eru ætlaðar til fólksflutninga en geta einnig tekið Europalettu vegna minni aðfanga. Á vestur- og austurhlið eru flóttastigar fyrir bygginguna. Á þaki er gert ráð fyrir þakgarði fyrir inndregna þakhæð ásamt aðgengi að tæknibúnaði.

Skipting í rými og starfsstöðvar milli hæða er sem hér segir:

Bílageymsla	Bílastæði.
Kjallarar -2 og -1	Geymslur, tæknirými, sorp og almenn rými.
1. hæð	Verslun og þjónusta, almenn rými.
2. – 6. hæð	Skrifstofustarfsemi, almenn rými.
Inndregin þakhæð	Skrifstofustarfsemi, þakgarður og aðgengi að tæknibúnaði.

BURÐARVIRKI

Grundun og burðarkerfi byggingarinnar

Byggingin er grunduð á klöpp og byggð upp með stað- og forsteyptum einingum.

Lóðrétt burðarkerfi eru forsteyptar kúluplötur með járbentu ásteypulagi sem hvíla á steypum súlum fyrir miðju og við útvegg að norðanverðu en annars staðar á steypum útveggjum. Lárétt viðnámskerfi byggingarinnar er reiknað sem skel með plötum á hæðarskilum.

Létt þakhæð verður byggð úr vægistífum stálrömmum með liðtengdum undirstöðum í útveggjum og fyrir miðju rými. Stálbygging verður stífuð með krossstífum sem verða klæddar af.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að byggja þakkerfi úr gleri og stáli yfir hluta torgs sem B1 og aðliggjandi byggingar standa við.

LAGNIR OG LOFTRÆSING

Fráveitulagnir

Fráveitukerfi er í samræmi við IST 68. Lagnir í jörð eru PVC-plaströr innan grunns og steinsteypt rör í lóð. Lagnir innanhúss verða hefðbundnar og einangraðar. Gert er ráð fyrir votkjörnum á öllum hæðum. Lagnaleiðir eru í léttum veggjum, yfir kerfisloftum og í lagnastokkum.

Neysluvatnslagnir

Lagnir fyrir heitt og kalt vatn eru í samræmi við IST 67. Lagnir eru hefðbundnar og einangraðar. Gert er ráð fyrir vatnsfæðingu að þrifatækjum í votkjörnum og að brunaslöngum. Lagnaleiðir eru í léttum veggjum, yfir kerfisloftum og í lagnastokkum.

Þrifatæki

Handlaugar og upphengd salerni eru úr 1. flokks hvítu postulíni. Gólfniðurföll með gegnumstreymi eru í öllum snyrti- og ræstiherbergjum. Krómuð blöndunartæki og stoppkranar eru á vatnstengingu allra þrifatækja. Brunaslöngur á hjóli eru á öllum hæðum nálægt flóttaleiðum, eða þar sem byggingaryfirvöld segja til um.

Hitakerfi

Lagnir eru úr hefðbundnum stálörum. Stofnlagnir eru einangraðar en dreifi- og tengilagnir utanáliggjandi án einangrunar. Lagnaleiðir eru almennt utanáliggjandi bakvið ofna og lagnarennur þar sem það á við. Stofnlagnir eru í lagnastokkum og yfir kerfisloftum.

Loftræsing

Loftræsing er samkvæmt kröfum byggingarreglugerðar. Vélrænt útsog verður frá lokuðum rýmum svo sem snyrtingum, ræstingum og geymslum. Önnur rými eru loftræst gegnum opnanleg fög.

RAFKERFI - LÁGSPENNA

Raflýsing

Lýsing innandyrna er að mestu með glýjulitlum flúrlömpum. Lamparnir verða innbyggðir í kerfisloft þar sem það á við. Lýsing verður að öðru leyti skv. staðli Ljóstæknifélags Íslands. Stýring á lýsingu verður með EIB (Instabus kerfi) eða sambærilegu stýrikerfi. Slík kerfi gefa mikinn sveigjanleika og fjölbreytta notkunarmöguleika.

Neyðarlýsingu verður komið fyrir og einnig ÚT-lömpum skv. reglugerð. Lýsing verður við innganga.

Útisvæði verða með viðeigandi lýsingu skv. hönnun arkitekts. Lýsingu utanhúss er stýrt með ljósnema og klukku.

Raflagnir

Aðaltafla hússins er í inntaksrými. Greinitöflur verða á hverri hæð. Við hvert vinnupláss verða þrír tenglar. Miðað er við að rofar og tenglar verði að mestu staðsettir í lagnarenum á útvegg. Allar lagnaleiðir inn á opin svæði verða í kerfisloftum. Allir rofar og tenglar verða innfelldir og tenglar verða með jarðtengingu. Gert er ráð fyrir sveigjanleika í lagnaleiðum með strengstígum og lagnastokkum, þannig að auðvelt verði að koma fyrir öllum rafkerfum sem svara auknum kröfum leigjenda. Rými verður fyrir fjarskiptalagnir í stokkum og stígum.

Allar stofnlagnir í húsinu eru aðgengilegar. Stærð kvíslar, skápa og búnaðar á hæðum er miðuð við hefðbundna skrifstofustarfsemi.

Tæki

Ekki er gert ráð fyrir að lögð séu til tæki eða búnaður í eldhús, skrifstofurými, fundaherbergi eða aðrar starfsstöðvar.

Lyftur

Tvær lyftur verða í hvorum þjónustukjarna. Lyftur verða af hefðbundinni gerð með gler í baki sem snýr að gluggahlið. Lyfturnar verða 13 manna með 1.000 kg burðargetu og með góðum flutningshraða (1.6 m/s). Lyfturnar uppfylla alla gildandi staðla og reglugerður.

RAFKERFI – SMÁSPENNA

Almennt

Tölvulagnir og tenglar verða á kostnað leigutaka en leigusali leggur til lagnaleiðir s.s. strengstiga. Þetta gildir einnig um önnur smáspennukerfi s.s. innbrotaviðvörðunarkerfi, aðgangskortakerfi, og dyrasíma- og loftnetskerfi.

Brunaviðvörðunarkerfi

Uppsetning brunaviðvörðunarkerfis er á hendi leigusala og verður í samræmi við IST EN 54 og byggingarreglugerð.

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Almennt

Gert er ráð fyrir að húsnæði verði fullfrágengið án sérsmiðaðra innréttinga sem leigutaki þarf vegna starfsemi sinnar, þ.e. afgreiðsluborð, vinnustöðvar, skápa og hillur. Frágangur og efnisval miðast við hefðbundið skrifstofuhúsnæði.

Aðalinngangar og almenn rými

Allur frágangur í aðalinngöngum og almennum rýmum verður vandaður. Á gólfum verða granítflisar. Veggir og loft verða ómeðhöndlaðir sjónsteypufletir.

Geymslur og tæknirými í kjallara

Gólf verða vélslípuð og máluð. Steyptir veggir verða málaðir. Léttir veggir verða málaðir gífsveggir. Í loftum verða kerfisloft þar sem við á.

Hreinlætisaðstaða

Á gólfum verða mattar leirflisar. Veggir verða flísalagðir með flísum í kringum álagssvæði. Aðrir hlutar steyptra veggja verða sandspartlaðir og málaðir. Léttir veggir verða málaðir gífsveggir. Í loftum verða kerfisloft.

Skrifstofurými

Gert er ráð fyrir að lokuð skrifstofurými verði að hámarki 25% heildargólfplatar skrifstofurýmis. Allur frágangur skrifstofurýmis verður miðaður við hefðbundna skrifstofustarfsemi. Á gólfum verður linoleum gólfdukur eða sambærilegt gólfefni. Steyptir veggir verða sandspartlaðir og málaðir. Léttir veggir verða kerfisveggir. Í loftum verða kerfisloft með hljóðísogi, t.d. Middlepoint eða sambærilegt.

Stigar og pallar

Stigar og pallar í þjónustukjarna eru steyptir. Á stigum og pöllum verða granítflisar.

Innihurðir

Hurðir rýma verða spónlagðar og lakkaðar með karmáfellum.

Leigutaki leggur til höfuðlyklakerfi og búnað fyrir hið leigða rými. Leigusali mun setja búnaðinn upp.

Merkingar

Merkingar utan- og innanhúss verða á kostnað leigutaka og í samráði við leigusala og hönnuði hans.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Frágangur utanhúss

Húsið er einangrað að utan og klætt með eldsprengdu graníti sem gefur matta áferð. Þak verður DuoÞak eða sambærilegt og fergt með völusteini. Sá hluti sem er hluti aðgengis fyrir þakhæð verður hellulagður eða klæddur tréfallur.

Gluggar eru álkerfisgluggar. Burðarkerfi álkerfisglugga við anddyri og lyftustökk er að hluta úr stáli. Aðalinngangur er álkerfi með ál/gler hurðum. Hefðbundnar ál/gler hurðir eru í útvegg norðurhlíðar.

Gler byggingar er sólstöðvunargler og er hannað með auknar kröfur í huga hvað varðar einangrun, orkuhlepni og umhverfishávaða.

Lóð

Lóð skilast fullkláruð sem hér segir:

Bílastæði eru malbikuð og merkt með málingu. Göngusvæði umhverfis bygginguna eru hellulögð og snjóbrædd. Bílastæði fyrir fallaða eru snjóbrædd. Magn af bræddum fleti miðast við að afrennsli sé fullnýtt. Gert er ráð fyrir gróðurreitum á lóðinni og verða tré og gróður í beðum.



FYLGISKJAL C

MEÐ HÚSALEIGUSAMNINGI MILLI FRAMKVÆMDASVIÐS REYKJAVÍKURBORGAR OG
HÖFÐATORGS EHF.
UM ATVINNUHÚSNÆÐI Á HÖFÐATORGI, REYKJAVÍK

SAMSKIPTAREGLUR LEIGUTAKA OG REKSTRARFÉLAGS Á HÖFÐATORGI.

Þessar samskiptareglur gilda á milli Rekstrarfélags á Höfðatorgi og leigutaka á Höfðatorgi;

Rekstrarfélagið er félag um rekstur sameignar eigenda fasteigna á Höfðatorgi. Samkvæmt þinglýstri kvöð á fasteignir við Höfðatorg, fer Rekstrarfélagið með rekstur og viðhald fasteigna á Höfðatorgi.

Leigutaki er sá sem hefur með höndum skrifstofustarfsemi, verslunarrekstur, veitingarekstur eða hvers kyns aðra þjónustustarfsemi í þar til gerðu húsnæði á svæðinu.

Samskiptareglur þessar kveða á um starfsemi leigutaka í því húsnæði sem hann hefur á leigu auk viðhalds og umgengni um hið leigða sem og á svæðinu í heild.

Rekstrarfélaginu skal heimilt að bæta við eða breyta þessum reglum ef þess gerist þörf að mati stjórnar félagsins. Áður en slík viðbót eða breyting er gerð, skal haft samráð við leigutaka og þess gætt í hvívetna að breytingin raski ekki starfsemi leigutaka í húsnæðinu.

Starfsemin.

Leigutaki skal sjá svo um að ekki sé rekin önnur starfsemi í húsnæði því sem hann hefur til ráðstöfunar en heimilt er samkvæmt leigusamningi. Einnig að sjá um að atvinnustarfsemi hans í húsinu sé rekin í samræmi við góðar venjur og stuðla þannig að sem mestri verslun og viðskiptum fyrir heildar atvinnuhúsnæðið á svæðinu.

Hann skal sjá um að í húsnæðinu séu hentugar innréttingar, svo og þau húsgögn og áhöld sem nauðsynleg eru rekstrinum og gæta þess að halda þeim vel við.

Hann skal:

- hafa hina leigðu einingu opna á þeim tíma, sem Rekstrarfélagið samþykkir, en lágmarksafgreiðslutími er sameiginlegur. Undantekning kann að verða gerð um veitingastaði og þá þjónustuaðila, sem samkvæmt opinberum reglugerðum hafa aðra afgreiðslutíma.
- ekki setja skilti, auglýsingar, plaköt, tilkynningar eða þess háttar á glugga, súlur eða í sameiginleg svæði, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Dreifing á auglýsingamiðum í sameign og á bílastæðum er óheimil, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.
- halda verslunargluggum vel upplýstum og hafa smekklegar vöruútstillingar í þeim. Fara skal eftir ráðleggingum Rekstrarfélagsins, telji hann að gera þurfi betrubætur þar á.

FYLGISKJAL C

- ekki selja, sýna eða bjóða vörur á sameiginlegu svæði nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur að nota ekki eða leyfa notkun á neinskonar sjálfsölum og spilakössum í eða við húsnæðið.
- hafa aðeins á lager í húsnæðinu vörur, sem ætlað er að bjóða þar til sölu. Aðeins skal nota til skrifstofuhalds og annarrar starfsemi það húsnæði sem telst eðlilegt miðað við starfsemi rekstraraðila.
- ferma og afferma vörur á þeim stað og tíma sem Rekstrarfélagið ákveður. Óheimilt er að taka upp vörur eða geyma vörur, innréttingar eða aðra muni á sameiginlegu svæði nema með sérstöku leyfi frá Rekstrarfélaginu.
- Ekki halda útsölu nema á tímabilinu 1. janúar til 15. febrúar og 1. júlí til 31. ágúst ár hvert. Rekstrarfélagið ákvarðar nánar tímasetningu útsala innan þessa tímaramma. Félagið getur fært til upphaf og lok útsölutímabíla í einstökum tilvikum. Rýmingarsala og útsala á öðrum tímum er háð leyfi Rekstrarfélagsins.
- tilkynna öryggisgæslu hússins um vinnu, ferðir sínar og viðdvöl í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Þetta gildir um alla sem starfa fyrir rekstraraðila, þ.e. stjórnendur, starfsmenn, iðnaðarmenn, þrífólk o.fl.
- láta Rekstrarfélaginu í té upplýsingar um þá starfsmenn sem hafa heimild til að vera í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Óheimilt er að vera með samkvæmi í húsinu, nema með samþykki Rekstrarfélagsins.

Viðhald, lagfæringar og breytingar.

Leigutaki skal sjá um og kosta innréttingar á hinu leigða, í samræmi við þann rekstur sem hann hyggst hafa í húsnæðinu. Áður en innréttingavinna hefst skal leigutaki leita samþykkis Rekstrarfélagsins fyrir innréttingum og hönnun, eins og nánar er kveðið á um í leigusamningi milli aðila.

Leigutaki skal annast viðhald hinnar leigðu einingar sinnar að innanverðu í samræmi við ákvæði leigusamnings þar um.

Leigutaki skal ekki breyta tengingum við stofnlagnir eða brunaviðvörunarkerfi, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur skal hann gæta þess að hitastig í vatnslögnum fari ekki niður fyrir 5 gráður á celsíus.

Allar breytingar og endurbætur á hinu leigða eru háðar samþykki Rekstrarfélagsins. Áður en vinna við breytingar og endurbætur hefst skal leigutaki leggja fram til samþykkjar teikningar, þ.á.m. verkfræðiteikningar og sérstaka verkáætlun til Rekstrarfélagsins. Rekstraraðila ber að fara eftir þeim áætlunum og teikningum eins og þær eru samþykktar, við lagfæringar og breytingar. Skipuleggja skal vinnu við lagfæringar og breytingar á húsnæðinu þannig að ekki valdi truflun fyrir næstu einingar eða sameign á venjulegum verslunartíma.

Ef samþykkis er ekki leitað hjá Rekstrarfélaginu og/eða ekki er farið eftir samþykktum áætlunum og/eða teikningum, eða truflunum valdið hjá öðrum rekstraraðilum eða í sameign, er Rekstrarfélaginu heimilt að stöðva framkvæmdirnar þegar í stað, allt á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Almenn umgengni.

Leigutaki skal láta viðhalda og prófa bruna- og slökkvikerfi innan hinnar leigðu einingar í samræmi við kröfur brunamálayfirvalda. Honum er óheimilt að flytja í húsnæðið eða

FYLGISKJAL C

geyma þar eldfim efni eða hafa þar til sölu varning, sem bannaður er samkvæmt stöðluðum skilmálum brunatryggjenda.

Leigutaki skal gæta þess að yfirhlaða ekki gólf eða burðarvirki umfram burðargetu, sem tilgreind er af hönnuðum bygginganna. Hann skal hvorki setja upp útiloftnet fyrir sjónvarp eða útvarp né leggja lagnir um sameign, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.

Leigutaki skal gæta þess að aðhafast ekkert innan húsnæðisins sem verða má öðrum atvinnurekendum eða viðskiptavinum til truflunar og/eða ama. Hann skal gæta þess að láta ekki hávaða, tónlist, reyk, matarlykt né mengaðar lofttegundir berast frá húsnæði því sem hann hefur á leigu. Hann skal halda húsnæðinu hreinu og þrífalegu að utan sem innan. Einnig nær ákvæði þetta til þrifa á gluggum að innan og utan sem og sameign sem fylgir hinu leigða.

Leigutaki skal ganga snyrtilega frá öllu rusli og losun í samræmi við fyrirmæli Rekstrarfélagsins. Óheimilt er að skilja rusl eftir í sameign húsnæðisins eða sameiginlegu svæði. Allt almennt rusl skal setja í ruslagáma hússins. Rusl sem ekki má setja í pressugáma, s.s. timbur, járn, byggingaúrgang, olfur, lyf o.fl. skal viðkomandi leigutaki sjá um að koma beint í móttökustöð Sorpu, á eigin kostnað.

Annað.

Leigutaki skal sjá svo um að starfsmenn hans leggi aðeins bifreiðum sínum á bifreiðastæðum sem Rekstrarfélagið úthlutar að höfðu samráði við leigutaka, en hvorki á stæðum sem einungis eru ætluð viðskiptavinum né á stæðum sem merkt eru sem vörumóttaka.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið geti með hæfilegum fyrirvara látið framkvæma, á kostnað leigutaka það, sem hann vanrækir að gera samkvæmt reglum þessum, samþykktum félagsins, gildandi húsaleigusamningi og byggingarlýsingu.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið láti fjarlægja, á ábyrgð og kostnað leigutaka, vörur, muni, innréttingar, skilti o.fl., sem hann hefur komið fyrir í húsnæðinu sem hann hefur til ráðstöfunar og á sameiginlegu svæði, án tilskilins leyfis, eða hlíta því að stjórnin geri honum að greiða aðstöðugjald fyrir munina.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið beiti hann févíti vegna brota á samskiptareglum þessum, í samræmi við ákvæði í samþykktum rekstrarfélagsins, leigusamningum og afnotasamningum, enda hafi leigutaki áður fengið aðvörun um að févíti verði beitt vegna brota á samskiptareglunum.

Leigutaki skal hlíta breytingum á samskiptareglum þessum samkvæmt ákvörðun Rekstrarfélagsins hverju sinni, sem tekin skal að höfðu samráði við leigutaka.

Samskiptareglur þessar, sem gilda um alla rekstraraðila atvinnuhúsnæðis í Höfðatorgi, hafa verið samþykktar af stjórn Höfðatorgs ehf. og taka þær gildi gagnvart einstökum leigutökum við undirritun þeirra á leigusamningi um atvinnuhúsnæði á Höfðatorgi.


3 

FYLGISKJAL C

MEÐ HÚSALEIGUSAMNINGI MILLI FRAMKVÆMDASVIÐS REYKJAVÍKURBORGAR OG
HÖFÐATORGS EHF.
UM ATVINNUHÚSNÆÐI Á HÖFÐATORGI, REYKJAVÍK

SAMSKIPTAREGLUR LEIGUTAKA OG REKSTRARFÉLAGS Á HÖFÐATORGI.

Þessar samskiptareglur gilda á milli Rekstrarfélags á Höfðatorgi og leigutaka á Höfðatorgi;

Rekstrarfélagið er félag um rekstur sameignar eigenda fasteigna á Höfðatorgi. Samkvæmt þinglýstri kvöð á fasteignir við Höfðatorg, fer Rekstrarfélagið með rekstur og viðhald fasteigna á Höfðatorgi.

Leigutaki er sá sem hefur með höndum skrifstofustarfsemi, verslunarrekstur, veitingarekstur eða hvers kyns aðra þjónustustarfsemi í þar til gerðu húsnæði á svæðinu.

Samskiptareglur þessar kveða á um starfsemi leigutaka í því húsnæði sem hann hefur á leigu auk viðhalds og umgengni um hið leigða sem og á svæðinu í heild.

Rekstrarfélaginu skal heimilt að bæta við eða breyta þessum reglum ef þess gerist þörf að mati stjórnar félagsins. Áður en slík viðbót eða breyting er gerð, skal haft samráð við leigutaka og þess gætt í hvívetna að breytingin raski ekki starfsemi leigutaka í húsnæðinu.

Starfsemin.

Leigutaki skal sjá svo um að ekki sé rekin önnur starfsemi í húsnæði því sem hann hefur til ráðstöfunar en heimilt er samkvæmt leigusamningi. Einnig að sjá um að atvinnustarfsemi hans í húsinu sé rekin í samræmi við góðar venjur og stuðla þannig að sem mestri verslun og viðskiptum fyrir heildar atvinnuhúsnæðið á svæðinu.

Hann skal sjá um að í húsnæðinu séu hentugar innréttingar, svo og þau húsgögn og áhöld sem nauðsynleg eru rekstrinum og gæta þess að halda þeim vel við.

Hann skal:

- hafa hina leigðu einingu opna á þeim tíma, sem Rekstrarfélagið samþykkir, en lágmarksafgreiðslutími er sameiginlegur. Undantekning kann að verða gerð um veitingastaði og þá þjónustuaðila, sem samkvæmt opinberum reglugerðum hafa aðra afgreiðslutíma.
- ekki setja skilti, auglýsingar, plaköt, tilkynningar eða þess háttar á glugga, súlur eða í sameiginleg svæði, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Dreifing á auglýsingamiðum í sameign og á bílastæðum er óheimil, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.
- halda verslunargluggum vel upplýstum og hafa smekklegar vöruústillingar í þeim. Fara skal eftir ráðleggingum Rekstrarfélagsins, telji hann að gera þurfi betrubætur þar á.

FYLGISKJAL C

- ekki selja, sýna eða bjóða vörur á sameiginlegu svæði nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur að nota ekki eða leyfa notkun á neinskonar sjálfsölum og spilakössum í eða við húsnæðið.
- hafa aðeins á lager í húsnæðinu vörur, sem ætlað er að bjóða þar til sölu. Aðeins skal nota til skrifstofuhalds og annarrar starfsemi það húsnæði sem telst eðlilegt miðað við starfsemi rekstraraðila.
- ferma og afferma vörur á þeim stað og tíma sem Rekstrarfélagið ákveður. Óheimilt er að taka upp vörur eða geyma vörur, innréttingar eða **aðra muni á sameiginlegu svæði nema með sérstöku leyfi frá Rekstrarfélaginu.**
- Ekki halda útsölu nema á tímabilinu 1. janúar til 15. febrúar og 1. júlí til 31. ágúst ár hvert. Rekstrarfélagið ákvarðar nánar tímasetningu útsala innan þessa tímaramma. Félagið getur fært til upphaf og lok útsölutímabila í einstökum tilvikum. Rýmingarsala og útsala á öðrum tímum er háð leyfi Rekstrarfélagsins.
- tilkynna öryggisgæslu hússins um vinnu, ferðir sínar og viðdvöl í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Þetta gildir um alla sem starfa fyrir rekstraraðila, þ.e. stjórnendur, starfsmenn, iðnaðarmenn, þrífafólk o.fl.
- láta Rekstrarfélaginu í té upplýsingar um þá starfsmenn sem hafa heimild til að vera í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Óheimilt er að vera með samkvæmi í húsinu, nema með samþykki Rekstrarfélagsins.

Viðhald, lagfæringar og breytingar.

Leigutaki skal sjá um og kosta innréttingar á hinu leigða, í samræmi við þann rekstur sem hann hyggst hafa í húsnæðinu. Áður en innréttingavinna hefst skal leigutaki leita samþykkis Rekstrarfélagsins fyrir innréttingum og hönnun, eins og nánar er kveðið á um í leigusamningi milli aðila.

Leigutaki skal annast viðhald hinnar leigðu einingar sinnar að innanverðu í samræmi við ákvæði leigusamnings þar um.

Leigutaki skal ekki breyta tengingum við stofnlagnir eða brunaviðvörðunarkerfi, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur skal hann gæta þess að hitastig í vatnslögnum fari ekki niður fyrir 5 gráður á celsíus.

Allar breytingar og endurbætur á hinu leigða eru háðar samþykki Rekstrarfélagsins. Áður en vinna við breytingar og endurbætur hefst skal leigutaki leggja fram til samþykktar teikningar, þ.á.m. verkfræðiteikningar og sérstaka verkáætlun til Rekstrarfélagsins. Rekstraraðila ber að fara eftir þeim áætlunum og teikningum eins og þær eru samþykktar, við lagfæringar og breytingar. Skipuleggja skal vinnu við lagfæringar og breytingar á húsnæðinu þannig að ekki valdi truflun fyrir næstu einingar eða sameign á venjulegum verslunartíma.

Ef samþykkis er ekki leitað hjá Rekstrarfélaginu og/eða ekki er farið eftir samþykktum áætlunum og/eða teikningum, eða truflunum valdið hjá öðrum rekstraraðilum eða í sameign, er Rekstrarfélaginu heimilt að stöðva framkvæmdirnar þegar í stað, allt á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Almenn umgengni.

Leigutaki skal láta viðhalda og prófa bruna- og slökkvikerfi innan hinnar leigðu einingar í samræmi við kröfur brunamálayfirvalda. Honum er óheimilt að flytja í húsnæðið eða

FYLGISKJAL C

geyma þar eldfim efni eða hafa þar til sölu varning, sem bannaður er samkvæmt stöðluðum skilmálum brunatryggjenda.

Leigutaki skal gæta þess að yfirhlaða ekki gólf eða burðarvirki umfram burðargetu, sem tilgreind er af hönnuðum bygginganna. Hann skal hvorki setja upp útiloftnet fyrir sjónvarp eða útvarp né leggja lagnir um sameign, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.

Leigutaki skal gæta þess að aðhafast ekkert innan húsnæðisins sem verða má öðrum atvinnurekendum eða viðskiptavinum til truflunar og/eða ama. Hann skal gæta þess að láta ekki hávaða, tónlist, reyk, matarlykt né mengaðar lofttegundir berast frá húsnæði því sem hann hefur á leigu. Hann skal halda húsnæðinu hreinu og þrífalegu að utan sem innan. Einnig nær ákvæði þetta til þrifa á gluggum að innan og utan sem og sameign sem fylgir hinu leigða.

Leigutaki skal ganga snyrtilega frá öllu rusli og losun í samræmi við fyrirmæli Rekstrarfélagsins. Óheimilt er að skilja rusl eftir í sameign húsnæðisins eða sameiginlegu svæði. Allt almennt rusl skal setja í ruslagáma hússins. Rusl sem ekki má setja í pressugáma, s.s. timbur, járn, byggingaúrgang, olíur, lyf o.fl. skal viðkomandi leigutaki sjá um að koma beint í móttökustöð Sorpu, á eigin kostnað.

Annað.

Leigutaki skal sjá svo um að starfsmenn hans leggi aðeins bifreiðum sínum á bifreiðastæðum sem Rekstrarfélagið úthlutar að höfðu samráði við leigutaka, en hvorki á stæðum sem einungis eru ætluð viðskiptavinum né á stæðum sem merkt eru sem vörumóttaka.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið geti með hæfilegum fyrirvara látið framkvæma, á kostnað leigutaka það, sem hann vanrækir að gera samkvæmt reglum þessum, samþykktum félagsins, gildandi húsaleigusamningi og byggingarlýsingu.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið láti fjarlægja, á ábyrgð og kostnað leigutaka, vörur, muni, innréttingar, skilti o.fl., sem hann hefur komið fyrir í húsnæðinu sem hann hefur til ráðstöfunar og á sameiginlegu svæði, án tilskilins leyfis, eða hlíta því að stjórnin geri honum að greiða aðstöðugjald fyrir munina.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið beiti hann fívíti vegna brota á samskiptareglum þessum, í samræmi við ákvæði í samþykktum rekstrarfélagsins, leigusamningum og afnotasamningum, enda hafi leigutaki áður fengið aðvörun um að fívíti verði beitt vegna brota á samskiptareglunum.

Leigutaki skal hlíta breytingum á samskiptareglum þessum samkvæmt ákvörðun Rekstrarfélagsins hverju sinni, sem tekin skal að höfðu samráði við leigutaka.

Samskiptareglur þessar, sem gilda um alla rekstraraðila atvinnuhúsnæðis í Höfðatorgi, hafa verið samþykktar af stjórn Höfðatorgs ehf. og taka þær gildi gagnvart einstökum leigutökum við undirritun þeirra á leigusamningi um atvinnuhúsnæði á Höfðatorgi.

INNFAERT
U 3 11 2007

016019

Skjal nr. T
Móttakið til þinglýsingar

30 NOV. 2007

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

Viðauki

um breytingu á húsaleigusamningi um skrifstofuhúsnæði í húsi B1 við Höfðatorg

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar, f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Skúlatúni 2, Reykjavík, í skjali þessu nefnt leigutaki, og **Höfðatorg ehf.**, kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík, í skjali þessu nefndur leigusali, gera með sér eftirfarandi viðauka um breytingu á húsaleigusamningi aðilanna, dags. 16. mars 2007, um leigu skrifstofuhúsnæðis í Borgartúni 10-12 á Höfðatorgi ("leigusamningurinn").

Viðauki þessi er gerður í tilefni af ákvörðun leigutaka um að taka á leigu vesturenda og miðhluta 5. hæðar hússins, til viðbótar því rými sem kveðið er á um í gr. 4.1 í leigusamningnum.

1. Stærð hins leigða

Grein 4.1 í leigusamningnum breytist þannig að stærð hins leigða eykst og við bætist öll séreign í vesturenda og miðhluta 5. hæðar byggingar B1, alls um 970 fermetrar, auk tilsvarende hlutdeildar í sameign hússins.

Stærð hins leigða er hér áætluð og verður endanlega ákveðin samkvæmt botnflatarmáli skráningartöflu hússins.

2. Afhending

Ákvæði gr. 3.1 í leigusamningi um upphaf og lok leigutíma gilda einnig um viðbótarleigurymi samkvæmt viðauka þessum.

3. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu.

Húsaleiga á mánuði fyrir hið leigða skal vera kr. 2.400 á hvern leigðan m² skv. 1. gr. viðauka þessa. Virðisaukaskattur leggst ekki á leiguverð. Afnot af bílastæðum, bæði ofan jarðar og í bílakjallara, eru innifalin í leiguverði.

Húsaleiga miðast við byggingarvísitölu og breytist með henni til hækkunar á eins mánaðar fresti. Grunnvísitala samnings þessa er byggingarvísitala fyrir september 2006.

Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 51/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum lækkar húsaleiga eftir 20 ár frá greiðsludegi 1. leigugreiðslu, um 14% frá þeirri leigufjárhæð sem þá verður í gildi.

Húsaleigu ber að greiða frá og með afhendingardegi hins leigða skv. 2. gr. viðauka þessa.

4. Ýmislegt

Leigusamningur aðila með þeim breytingum, sem leiðir af viðauka þessum, gildir áfram að öðru leyti óbreyttur.

Húsaleiga miðast við byggingarvísitölu og breytist með henni til hækkunar á eins mánaðar fresti. Grunnvísitala samnings þessa er byggingarvísitala fyrir september 2006, 351.4 stig.

Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 51/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum lækkar húsaleiga eftir 20 ár frá greiðsludegi 1. leigugreiðslu, um 14% frá þeirri leigufjárhæð sem þá verður í gildi.

Húsaleigu ber að greiða frá og með upphafi leigutíma skv. 2. gr. viðauka þessa.

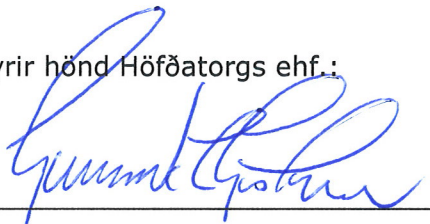
4. Ýmislegt

"Leigusamningurinn" með þeim breytingum, sem leiðir af viðauka þessum, gildir áfram að öðru leyti óbreyttur.

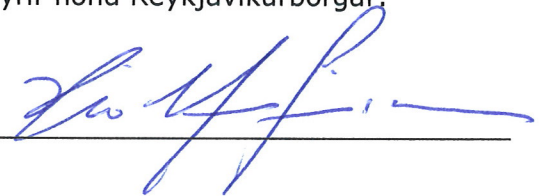
Viðauki þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn samningsaðila og einu til þinglýsingar.

Reykjavík, 26. október 2007

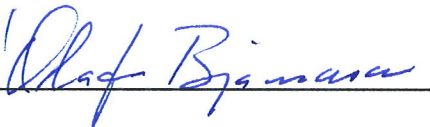
Fyrir hönd Höfðatorgs ehf.:



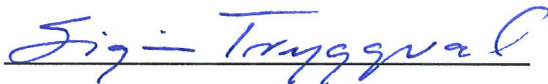
Fyrir hönd Reykjavíkurborgar:



Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



090646-2579



021061-6549

Viðauki nr. 2

um breytingu á húsaleigusamningi um skrifstofuhúsnæði í húsi B1 við Höfðatorg

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar, f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Skúlatúni 2, Reykjavík, í skjali þessu nefnt leigutaki, og **Höfðatorg ehf.**, kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík, í skjali þessu nefndur leigusali, gera með sér eftirfarandi viðauka nr. 2 um breytingu á húsaleigusamningi aðilanna, dags. 16. mars 2007, um leigu skrifstofuhúsnæðis í Borgartúni 10-12 (bygging B1) á Höfðatorgi ("leigusamningurinn").

Viðauki þessi, sem er gerður í framhaldi af viðauka, dags. 02.07.2007 um vesturenda og miðhluta 5. hæðar byggingar B1 og sem staðfestur var af borgarráði þann 12.07.2007, er um að Reykjavíkurborg taki á leigu viðbótarrymi í kjallara B1, afganginn af 5. hæð, alla 6. hæð og alla 7. hæð hússins, til viðbótar því rými sem kveðið er á um í gr. 4.1 í leigusamningnum og 1. gr. viðauka, dags. 02.07.2007.

1. Stærð og afhendingarástand hins leigða

Stærð hins leigða í byggingu B1 samkvæmt grein 4.1 í "leigusamningnum" og 1. gr. viðauka, dags. 02.07.2007, eykst og við bætist eftirtalið viðbótarleigurymi:

- Rými í kjallara hússins, áætluð stærð: um 800 fermetrar, séreign og tilheyrandi sameign. Um afhendingarástand vísast til skilalýsingar kjallara með "leigusamningnum".
- Afgangur 5. hæðar, austurendinn, áætluð stærð: um 739 fermetrar, séreign og tilheyrandi sameign. Um afhendingarástand vísast til skilalýsingar 2.-4. hæðar með "leigusamningnum".
- Öll 6. hæð hússins, áætluð stærð: um 1859 fermetrar, séreign og tilheyrandi sameign. Um afhendingarástand vísast til skilalýsingar 2.-4. hæðar með "leigusamningnum".
- Öll 7. hæð hússins, áætluð stærð: um 1210 fermetrar, séreign og tilheyrandi sameign. Hæðin skilast með fullfrágengnum útveggjum og þaki að utanverðu en með öllu óinnréttuð, þ.a. gólf eru vélslípuð, útveggir einangraðir og að hluta gipsklæddir að innan sbr. núverandi ástand sem leigutaki hefur kynnt sér, og loft einangruð en ófrágengin að öðru leyti.

Stærð hins leigða er hér áætluð og verður endanlega ákveðin samkvæmt botnflatarmáli skráningartöflu hússins.

2. Leigutími

Ákvæði gr. 3.1 í "leigusamningnum" um upphaf og lok leigutíma glíða einnig um viðbótarleigurymi samkvæmt viðauka þessum.

3. Fjárhæð og greiðsla húsalelgu.

Húsaleiga á mánuði fyrir viðbótarleigurymi skv. 1. gr. viðauka þessa skal vera sem hér segir:

- Viðbótarrymi í kjallara: kr. 1.855 á hvern leigðan m² í séreign og tilheyrandi sameign,
- 5. og 6. hæð: kr. 2.400 á hvern leigðan m² í séreign og tilheyrandi sameign,
- 7. hæð: kr. 2.400 á hvern leigðan m² í séreign og tilheyrandi sameign.

Virðisaukaskattur leggst ekki á framangreint leiguverð. Afnot af bílastæðum, bæði ofan jarðar og í bílakjallara, eru innifalín í leiguverði.

Húsaleiga miðast við byggingarvísitölu og breytist með henni til hækkunar á eins mánaðar fresti. Grunnvísitala samnings þessa er byggingarvísitala fyrir september 2006, 351.4 stig.

Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 51/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum lækkar húsaleiga eftir 20 ár frá greiðsludegi 1. leigugreiðslu, um 14% frá þeirri leigufjárhæð sem þá verður í gildi.

Húsaleigu ber að greiða frá og með upphafi leigutíma skv. 2. gr. viðauka þessa.

4. Ýmislegt

"Leigusamningurinn" með þeim breytingum, sem leiðir af viðauka þessum, gildir áfram að öðru leyti óbreyttur.

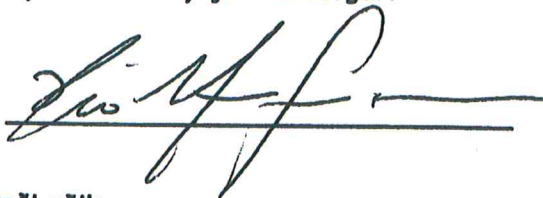
Viðauki þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn samningsaðila og einu til þinglýsingar.

Reykjavík, 26. október 2007

Fyrir hönd Höfðatorgs ehf.:



Fyrir hönd Reykjavíkurborgar:



Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



090646-2579



021061-6549