



Borgarráð

Rafstöðvarvegur 7 og 9, leiga á húsnæði fyrir Hitt Húsið

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamninga við Rafklett ehf. um húsnæði fyrir starfsemi Hins Hússins að Rafstöðvarvegi 7 og 9.

Greinargerð: Um áramótin n.k. rennur út húsaleigusamningur um Pósthússtræti 3 - 5 þar sem starfsemi Hins Hússins hefur farið fram að stórum hluta. Núverandi húseigandi hefur aðeins boðið stuttan áframhaldandi leigusamning sem forsvarsmenn Hins Hússins telja óásættanlegan með tilliti til framtíðar áforma um starfsemi Hins Hússins. Auk þess eru ýmsir annmarkar á aðgengismálum um hússins og fyrirsjáanlegar eru ýmsar endurbætur á húsinu eins og t.d. vegna eldvarna og eldvarnarkerfa. Af þessum sökum óskaði Íþrótt- og tómstundasviðs eftir því við skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að skoðaðir væru möguleikar á að taka á leigu meira húsnæði við Rafstöðvarveg. Frá 2015 hefur Hitt Húsið verið með hluta af starfsemi sinni í húsnæðinu að Rafstöðvarvegi 9. Mikil ánægja hefur verið með þá staðsetningu þar sem mikil kyrrð ríkir á svæðinu, stutt er í fallega náttúru og staðsetningin er tiltölulega miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Um er að ræða tvo leigusamninga:

Annars vegar fyrir tvö hús, samtals 2.240 m², á tveim hæðum með einnar hæðar tengibyggingu milli húsanna. Rafstöðvarvegur 7 er nýlega uppgerður að innan og mjög lítilla breytinga er þörf svo húsnæðið henti Hinu Húsinu að öllu leiti. Mun leigusali sjá um allar breytingar sem þörf er á samkvæmt skilalýsingu. Reykjavíkurborg er þegar með á leigu stóran hluta að Rafstöðvarvegi 9 fyrir starfsemi Hins Hússins og hentar það vel til þeirrar starfsemi og engra breytinga þörf þar.

Leigugjald verður samtals krónur 5.751.000 á mánuði og leiðir það ekki til hækkunar á húsnæðiskostnaði Hins Hússins miðað við núverandi leigu á Pósthússtræti 3 - 5 og Rafstöðvarvegi 9 og rúmast því innan núverandi fjárhagsramma ÍTR. Samkvæmt leigusamningnum fellur eldri leigusamningur um Rafstöðvarveg 9, frá 2015, úr gildi við upphaf leigutíma.

Hins vegar er leigusamningur um leigu á kjallara að Rafstöðvarvegi 9. Kjallarinn er um 400 m² og mun Hitt Húsið nýta hann til geymslu á ýmsum hlutum sem Hitt Húsið nýtir í starfsemi sinni. Hitt Húsið mun segja upp leigu á öðru geymsluhúsnæði í kjölfarið. Leigugjald verður krónur 400.000 á mánuði og rúmast innan ramma ÍTR á næsta ári.

Báðir leigusamningar eru til fimm ára með möguleika á framlengingu um önnur fimm ár.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Húsaleigusamningur R 7-9, 1. og 2. hæð

Húsaleigusamningur R9 kjallari

Eldri húsaleigusamningur um R9

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 frjálssa skráningu til rikisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálssa 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.

MARKUS
2018

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.

ARK
JUB

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, brunaviðvörðunarkerfi, 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 snjóskafla 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 fylgifyráðum.

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 brunaviðvörðunarkerfis 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. Almenn 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 umframingreiðslan 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 fáist 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 víki 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.

AHRG
JVB

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 áhaldna, 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.

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 Sjóstjarnan 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. Rafklets ehf.

Asgeir H. R. Guðfason



Jón V. D.
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

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

Jón V. D. 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:

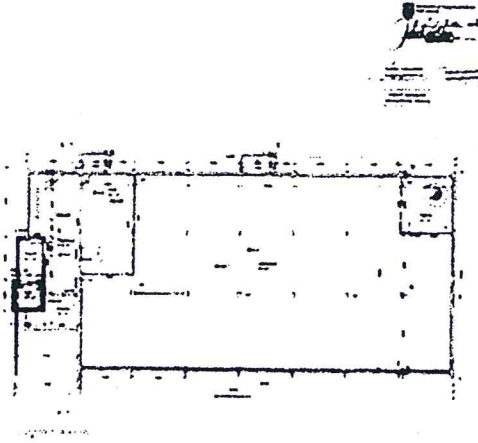
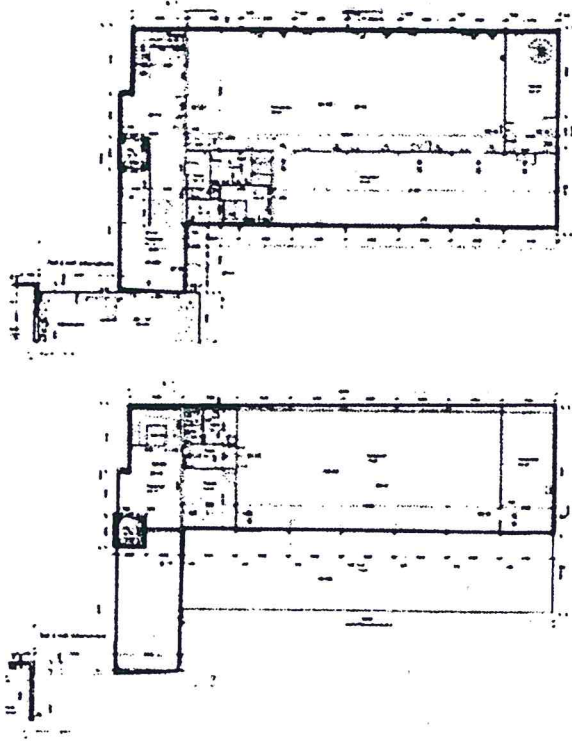
- Endurnýjun/lagfæring á hitakerfi hússins
- Endurnýjun/lagfæring á loftræsingum hússins
- Tryggja að eldvarnir standist úttekt SHS

Frágangur utanhúss:

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

Teikningar

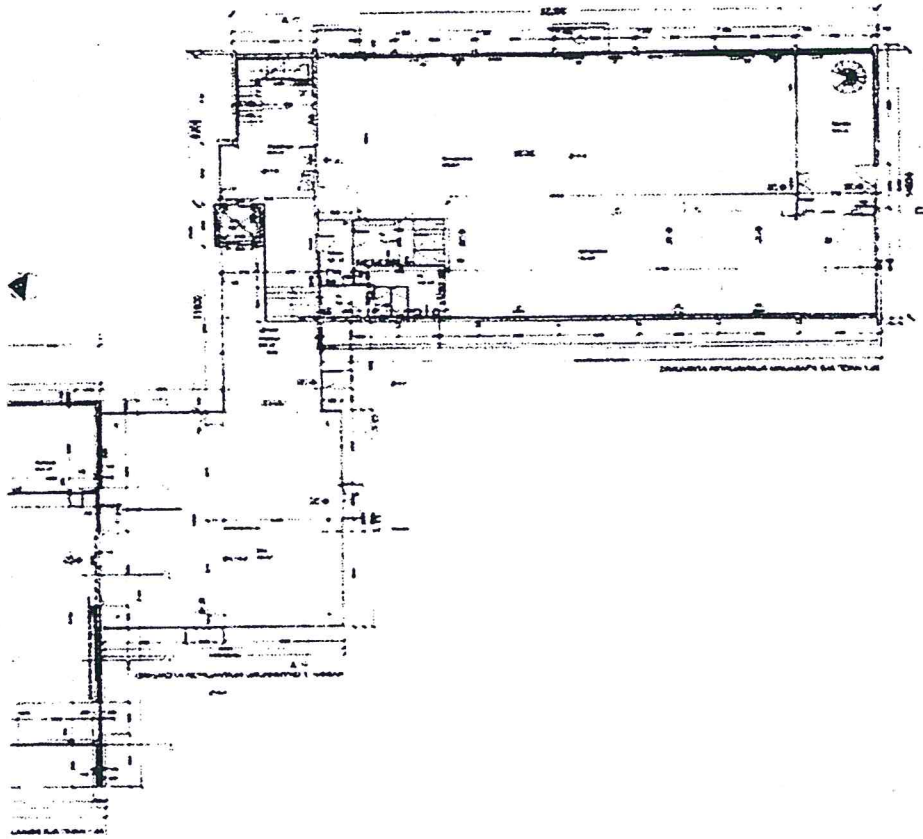
R9



Afmörkun hins
leigða

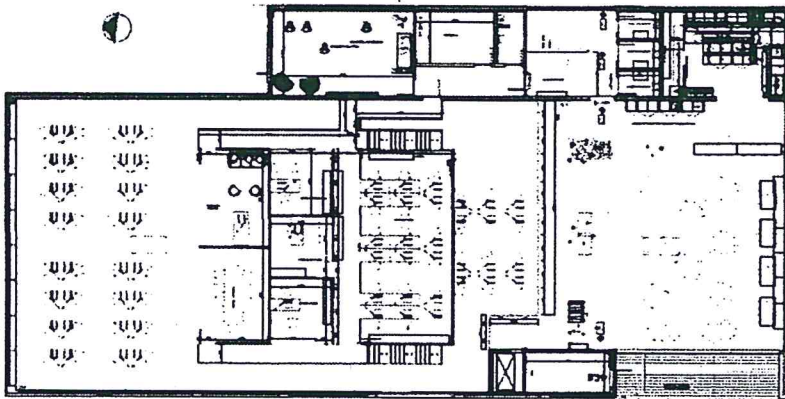


ARKIS
JVB

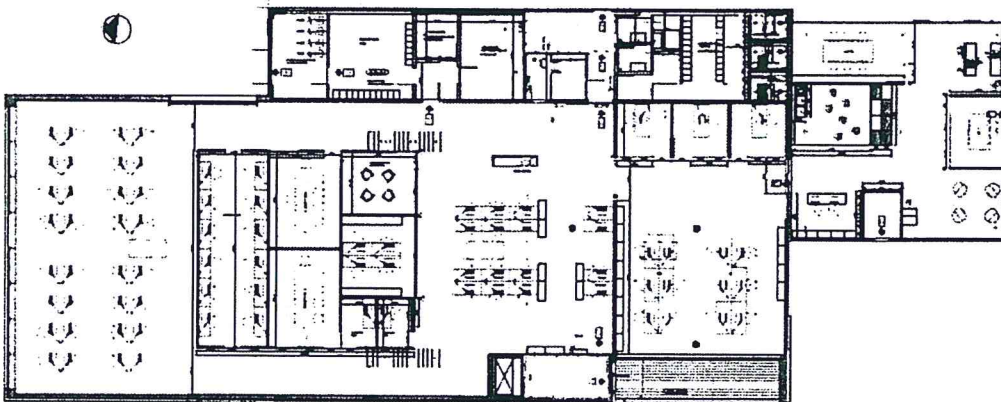


PHRk
JVB

R7



YFIRLITSMYND 2. hæð, Mkv 1:200



YFIRLITSMYND 1. hæð, Mkv 1:200

Handwritten signature: HIRZ
JUB

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 frjálssa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálssa 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.

ARK
JIB

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 rétmætir.

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 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 hljótask, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

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

ANK
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, brunaviðvörðunarkerfi, 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 snjóskafla 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 fylgifié 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 brunaviðvörðunarkerfis 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 fáist 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 víki 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.

Handwritten signature and initials, possibly "HAR" and "JOD".

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 áhaldna, 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 hendir 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
308

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.
Asgeir H. R. Guðfason hdl.


með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

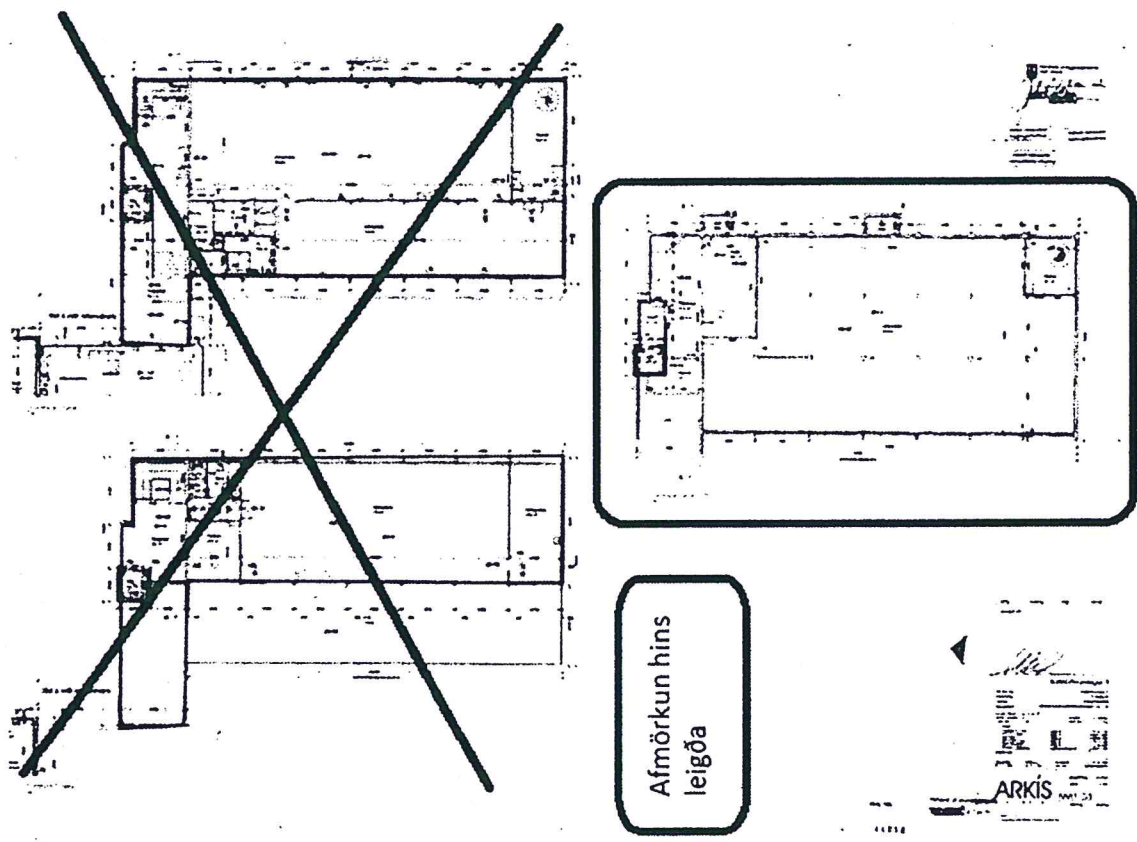
Andri Þorbergsson 050484-2569
Nafn kt.

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

Fylgiskjal nr. 1

Teikningar

R9



ARK
JVB

Sjöstjarnan ehf., kt. 501298-5069, Rafstöðvarvegi 9, 110 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 5704800149 hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 730 m² skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á Rafstöðvarvegi 7-9 í Reykjavík, rými nr. 204-4091 á 1. og 2. hæð með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. 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 9.

Tengiliður leigutaka er: Ólafur I. Halldórsson, s. 693-7466, olafur.i.halldorsson@reykjavik.is
Tengiliður leigusala er Smári Björnsson, s. 696-7067, smari@sjorstjarnan.is

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutíminn á 1. hæð þann 1. ágúst 2015 eða fyrr og leigutími á 2. hæð þann 1. október 2015 eða fyrr. Leigutíma líkur þann 1. október 2020. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma. Leigusamningi þessum lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Vilji leigutaki halda áfram leigu eftir lok leigutíma, skal hann tilkynna leigutaka um það í síðasta lagi sex mánuðum fyrir lok leigutímans. 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 uppsegjanlegur báðum aðilum með tólf mánaða fyrirvara. Nýti leigutaki sér uppsagnarákvæði greiðir hann leigusala eingreiðslu við lok samnings sem nemdur sértækum breytingarkostnaði, verðtryggðum með vísitölu neysliverðs og afskrifaðann sem nemur 1/60 hluta fyrir hvern leigumánuð sem líðið hefur þar sem leigutaki hefur greitt fulla leigu.

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 9.

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.

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 1.350.000,- 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 maí 2015 sem er 428,2 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 gjaldldagi 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 tilteknar breytingar á húsnæðinu m.v. meðfylgjandi skilalýsingu merkt fylgiskjal 1, skilalýsing og teikningu merkt fylgiskjal 2, teikning

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 útlísta 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 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, brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi.

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 snjóskafla 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 brunaviðvörðunarkerfis 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 loftræstingar, 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, þá 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. Almennst 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 fáist 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 víki 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 90 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 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 Reykjavíkur- borgar.

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 fyrir 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 gluggaeyningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistöki, 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. 4.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 í tryggingarfé/ábyrgð, skv. 3. mgr. 5. gr. samnings þessa, vegna tjóns á húsnæðinu. Að liðnum tveimur mánuðum frá skilum á hinu leigða skal leigusali skila tryggingarfé til leigutaka, enda hafi ekki komið fram krafa af hans hálfu um ráðstöfun þess, sbr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

12. ANNAÐ.

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.

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 19. júní 2015

F.h. Sjöstjórnunnar ehf.

Sigrún Björnsdóttir

F.h. Leigutaka, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags. 18. júní 2015



Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Ólafur H. H. 031297-3799
Nafn kt.

Ólafur H. H. 2410675309
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:

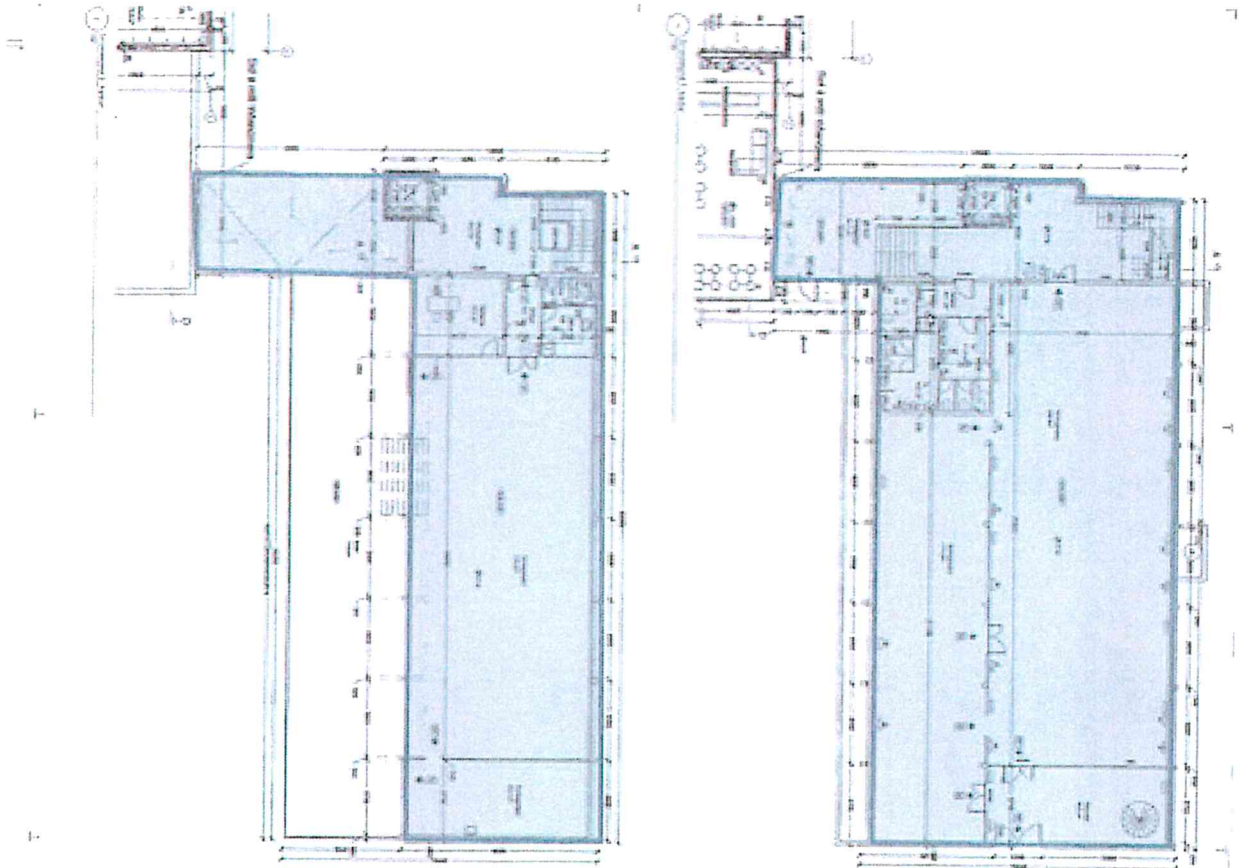
Almennt

- Samkomulagið byggir í aðalatriðum á framlagðri teikningu af 1.hæð frá Arkís arkitektum þar sem rissað hefur verið inn á herbergjaskipan sem sýnir innra skipulag og er hluti af skilalýsingu þessari. Teikningin er prinsipteikning.
 - Allar brunavarnir, viðvörðunarkerfi og slökkvitæki verði skv. lögum og reglum, og uppfyllir húsnæðið lög og reglugerðir í þessum efnum við afhendingu. (unnið af leigusala)
 - Aðilar eru sammála um að stefna beri að vistvænum lausnum í byggingunni eftir því sem kostur er án þess að það hafi veruleg áhrif á kostnað eða framkvæmdalengd verksins. Þetta nái m.a. til alls reksturs.
 - Gólf á fyrstu hæð sem hafa steinyfirborð núna verða annað hvort parketlögð eða lögð harðparketti. Núverandi parketgólf verði viðgert, slípað og lakkað. Einnig er leigusala mögulegt að skipta út öllu gólfefninu fyrir t.d. dúk. Ekki kemur til greina að húsnæðið sé teppalagt að neinu leiti. Ekki skulu vera stallar á gólfpletinum eða þeir gerðir eins óskaðlegir og unnt er með útjöfnun.
 - Sett verður ný og stærri útidyrhurð á suðurgafli ásamt því að gerður verður rampur fyrir utan hurðina sem að hámarki verður með hallanum 1:12.
 - Loft verða óbreytt en hljóðplötur settar þar sem ekki er búið að klæða loftið og bætt við hljóðplötum þar sem vantar. Hljóðplöturnar séu á þeirri gerð að viðunandi hljóðvist verði í rýminu.
 - Nýir veggir verða hefðbundnir einangraðir gífsveggir, tvöfalt gífs á grind fullmálað.
 - Útveggir og innveggir allir fullmálaðir skv. nánari útfærslu arkitekts leigusala. Leigusali endurnýi eða klæði af spónaplötuklæðingu á austurvegg með klæðningu sem stenst brunavarnaákvæði.
 - Hurðarpumpur verði á salernum og geymslum o.þ.h. sem og á hurðum sem þess krefjast m.t.t. brunavarna.
-
- Allar lausar innréttingar verða lagðar til og kostaðar af leigutaka.
 - Fastar innréttingar, samkvæmt endanlegri teikningu, sem verður gerð af leigusala og sé samþykkt af byggingayfirvöldum, eru á kostnað leigusala. (m.a. eldhúsinnrétting á 1.hæð)
 - Núverandi sameiginlegar snyrtingar verða óbreyttar en verði komið í fullkomið lag.

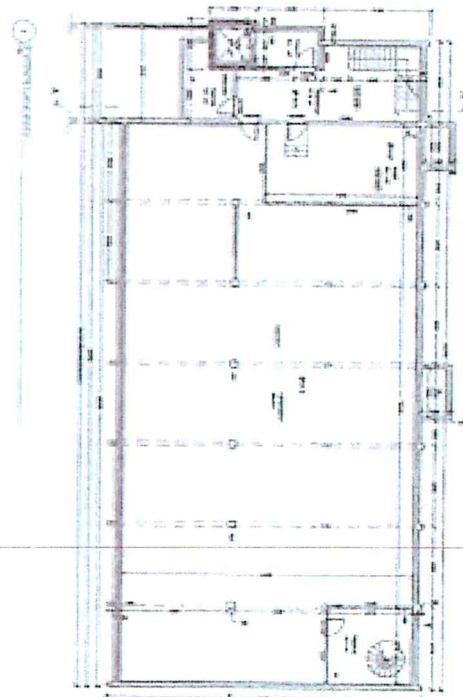


- Allur hefðbundinn búnaður á WC, speglar, hillur, sápuskammtari, þurrkuhaldari osfrv fylgir hinu leigða á kostnað leigusala. Stefnt skal að því að miða við venjulegt.
- Hita- og vatnslagnir verða að allar yfirfarnar áður en hið leigða verður afhent. Hitastig heitavatsins úr handblöndunartækjum fari ekki yfir 45 gráður.
- Loftræsikerfi verði yfirfarið og það lagað, vitað er að raka gefandi hluti þess er óvirkur en verður að vera virkur. Hið leigða er hitað upp með loftræstikerfinu.
- Lýsing verði 300-500 lúx allstaðar.
- Brunaviðvörðunarkerfi verður hluti af brunaviðvörðunarkerfi hússins. Kerfið verður sett upp og prófað m.v. nýjustu reglugerðir.
- Búnaður í fundarherbergi, s.s. fjarfundarbúnaður, hátalarar, sýningartjöld, skjáir eða skjávarpar ásamt tækjaskápum er á kostnað leigutaka.
- Gardínur, þar sem þeirra er þörf, eru á kostnað leigutaka.
- Tölvutengi verði í öllum skrifstofurýmum og í sal á 1.hæð.
- Í sal verði tengi fyrir móttöku á sjónvarpsefni auk rafmagnsinnstungna.
- Eldhúsinnréttingin sé búin bakarofni og helluborði og geri ráð fyrir uppþvottavél og ísskáp.
- Sé innbrotskerfi til staðar leyfir leigusali leigutaka afnot af því, leigutaki greiðir allan kostnað vegna reksturs þess.

Fylgiskjal nr. 2



Afmörkun hins leigða



1. 14033

ARKIS

ARKIS

ARKIS

ARKIS

ARKIS

ARKIS

ARKIS

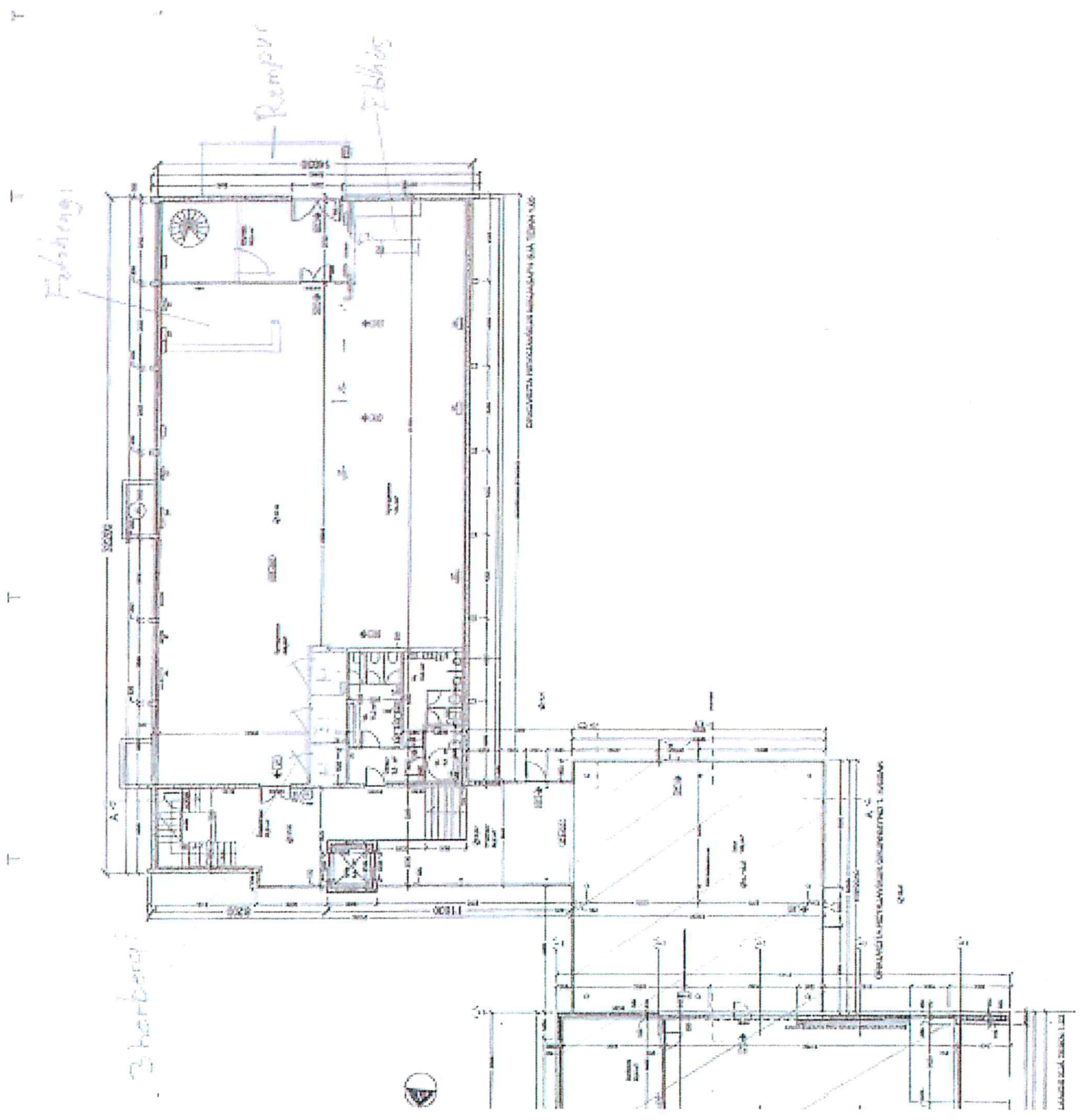
ARKIS

ARKIS

ARKIS

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.



Handwritten signature or initials