



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 27. maí 2018
R18050237

Borgarráð

Hverfisgata 76 - leiga á skrifstofuhúsnæði

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við HV-76 ehf. vegna leigu á Hverfisgötu 76.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur leigt skrifstofuhúsnæði af Félagsbústöðum að Njálsgötu 65 undir starfsemi Liðsaukans. Húsnæðið að Njálsgötu er ekki lengur nothæft og hefur Velferðarsvið óskað eftir öðru húsnæði.

Skrifstofuhúsnæði sem tekið er á leigu er um 75 fermetrar. Leigufjárhæð er kr. 187.500.- á mánuði. Leigutími verður frá 1. júní til 1. október 2018. Þetta er gert til að leysa húsnæðisvanda til skamms tíma á meðan verið er að finna framtíðarhúsnæði fyrir starfsemina.

Gert er ráð fyrir þessari leigu í ramma Velferðarsviðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur um skrifstofuhúsnæði



LEIGUSAMNINGUR UM ATVINNUHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

Leigusali: HV-76 ehf. kt. 441214-1700 Hverfisgötu 76 – 101 Reykjavík
Tengiliðir: Helga Benediktsdóttir s. 821-5024 helga@arkstudio.is
& Elín Kjartansdóttir s. 821-5023 elin@arkstudio.is

Leigjandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs,
kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska s. 620-3871
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is

2. Lýsing leiguhúsnæðis:

Hið leigða er 75 fm. skrifstofuhúsnæði á hluta 2. hæðar vestur við Hverfisgötu 76 í Reykjavík ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign, hluti fastanúmers 224-5209, merkt 01 0201. Sjá nánar afmörkun hins leigða á meðfylgjandi teikningu.

Hinu leigða rými fylgir sér salerni á sameignargangi og eitt bílastæði á baklóð við húsið.

Leigjandi er meðvitaður um að byggingaframkvæmdir eru í gangi á baklóð og því verður bílastæði ekki aðgengilegt fyrr en að öllum líkindum seinni part sumars.

Leigjandi hyggst nýta húsnæðið undir rekstur skrifstofu og þjónustu tengda starfsemi. Önnur nýting hins leigða er óheimil án samþykkis leigusala.

Leigjandi sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu, sé þess þörf.

3. Leigutími:

Leigutíminn hefst með afhendingu þann 1. júní 2018.

Frá og með 1. ágúst 2018 er hægt að segja leigusamningi þessum upp með 1 mánaða fyrirvara þannig að leigusamningnum getur í fyrsta lagi lokið þann 1. október 2018.

Uppsögn miðast við mánaðamót. Skal uppsögnin gerð skriflega og send með sannanlegum hætti.

4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Grunnleigufjárhæð er kr. 187.500.- á mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki við leigufjárhæðina. Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu.

Leigufjárhæðin miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar júní 2018 (452,2 stig) og breytist í samræmi við breytingu hennar til hækkunar eða lækkunar. 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. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149. Leigjandi 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 leigusala skulu berast leigjanda 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.



5. Tryggingar:

Engin trygging er lögð fram vegna leigusamnings þessa.

6. Greiðsla rekstrarkostnaðar:

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, öryggiskerfa, sorphirðu, gluggaþvott, rekstur lyftu og fl. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigjandi samkvæmt hlutfalli.

Sér rafmagnsmælir er í töflu á gangi og verður kennitala leigjanda send inn til Veita þannig að rafmagnsreikningur verður sendur beint á leigjanda.

Leigjandi greiðir einnig fyrir hússjóð sé hann til staðar og er hann innheimtur sér. Upphæð hússjóðs er í dag kr. 17.550,- á mánuði (þrif á sameign, rafmagn á sameign, rekstur lyftu og sorphirða) og skal leigusali senda reikning vegna rekstrarkostnaðar og rafmagns á eftirfarandi aðila: Þjónustumiðstöð Vesturbæjar, Miðborgar og Hlíða Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 með eindaga 10. hvers mánaðar.

Leigusali greiðir fasteignaskatt, brunatryggingu og húseigendatryggingu vegna hins leigða. Leigjanda er bent á að kaupa tryggingu hjá tryggingafélagi er tryggi lausafjármuni og innréttingar fyrir vatnstjóni, bruna o.fl.

7. Ástand hins leigða, breytingar og skil:

Leigjandi hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu hreinu og í því ástandi sem það er í dag.

Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós og vatnskranar séu í lagi við afhendingu.

Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigjanda skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigjanda.

Leigjandi skilar húsnæðinu ásamt fylgifé að leigutíma loknum í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna aldurs.

Allar naglfastar innréttingar sem leigjandi setur upp verða eign leigusala að leigutíma loknum verði ekki um annað samið.

8. Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð:

Leigjandi annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, læsingum á hurðum o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigjandi skal bæta allt tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, starfsmanna hans eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.

9. Framsal leiguréttar:

Leigjanda er heimilt að framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti til aðila sem tengjast Reykjavíkurborg.

10. Merkingar:

Leigjanda er heimilt að setja upp merkingar í samráði við leigusala og húsfélagið að Hverfisgötu 76. Leigjanda ber að fjarlægja allar merkingar að leigutíma liðnum, hafi þær verið settar upp, á sinn kostnað.

DWR
EK



11. Vanefndir:

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að efna leigusamninginn innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti.

12. Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira:

Leigjanda er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengi. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigjanda slíkt með hæfilegum fyrirvara.

13. Úttekt hins leigða:

Samningsaðilar skulu semja sín á milli hvort þeir vilji láta fara fram sérstaka úttekt á hinu leigða húsnæði fyrir afhendingu og við skil þess.

14. Húsaleigulög:

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

15. Annað:

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig en eitt eintak verður í vörslu Jöfurs ehf.

Jöfur ehf. ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigusamningi. Þóknunin skal samsvara eins mánaðar leigufjárhæð auk virðisaukaskatts.

Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum aðilum. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir, skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

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

Öllu framangreindu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Þuk 23.05.2018
Staður og dags.

Leigusali

Olafur Jóhannsson

f.h. HV-76 ehf.

Leigjandi

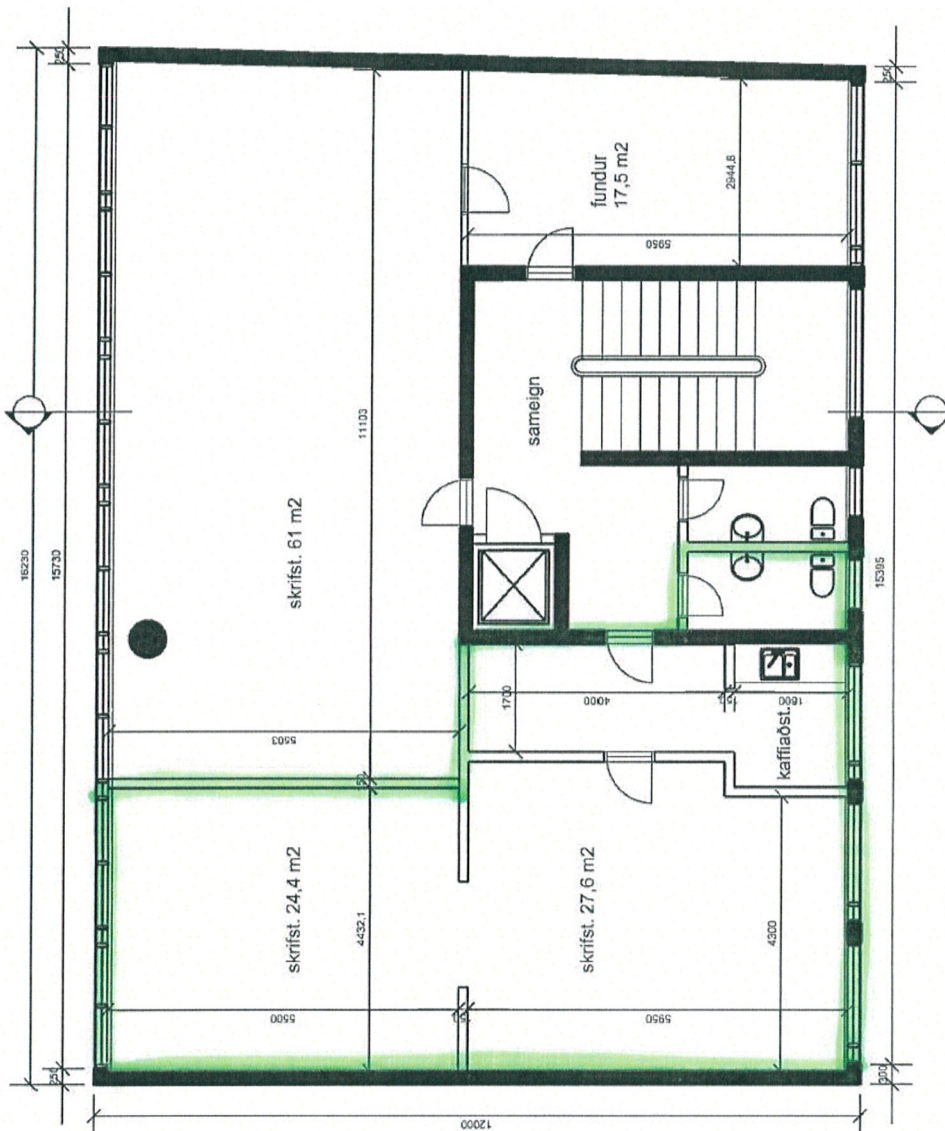
Ástþelma

f.h. Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs
Með fyrirvara um samþykkt Borgarráðs

Vottar að rétttri undirskrift, dags. og fjárræði:

Anna Jóna Dingsdal
290391-2889

Olafur Jóhannsson
Öluggiltur fasteignasali
Kt. 200465-5479



Grunmynd 2.hæð 1:100

*DLG
EK*