



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 3. ágúst 2017

R17070079

2135

Borgarráð

Grandagarður 2 - Viðauki við leigusamning.

Óskað er samþykkis borgarráðs fyrir breytingum á leigusamningi að Grandagarði 2 milli Leikmyndagerðar Backmans ehf., kt. 600602-3490, (áður Sögusafnið Perlunni ehf.) og Reykjavíkurborgar.

Greinargerð:

Breytingarnar eru liður í undirbúningi þess að selja húsið en fyrirhugað er að gera það í kjölfar skipulagsbreytinga sem verið er að gera á lóðinni. Tilgangurinn breytinganna er að skýra eldri samning og tryggja þannig betur réttarstöðu beggja. Tekin eru út ákvæði sem talin eru vera samkeppnishamlandi fyrir húsið til framtíðar, en á móti er réttarstaða Sögusafnsins tryggð betur til að vera áfram leigjandi í húsinu eftir að það hefur verið selt. Jafnframt eru sett inn skýrari ákvæði um endurskoðun leiguverðs eins og samningurinn gerir ráð fyrir eftir 2023.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að viðauka við leigusamning um Grandagarð 2 við Sögusafnið kt. 410202-2630.

Leigusamningur vegna Grandagarðs 2, dags 22. júní 2012.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignsjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigusali (áður Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar), og Sögusafnið ehf., kt. 410202-2630, Lindarflöt 36, 210 Garðabæ (félagið hét áður Sögusafnið Perlan ehf. þegar gerður var leigusamningur um Grandagarð 2, dags. 22. júní 2012, en nafninu var síðar breytt í Leikmyndagerð Backman ehf.) í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðauka I vegna leigu á Grandagarði 2

1.gr. Gildisvið

Ákvæði leigusamnings aðila frá 22. Júní 2012 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi.

2.gr. Leigutími

Grein 2. í leigusamningi breytist og verður eftirfarandi.

Gildistími samnings þessa er til 31. desember 2037 eða 25 ár og lýkur samningnum þann dag án sérstakrar uppsagnar. Þrátt fyrir gildistíma samningsins samkvæmt því sem hér að framan greinir getur leigutaki sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara. Leigusali getur einnig endurskoðað leigukjör samningsins sbr. 3. gr. með 24 mánaða fyrirvara en þó ekki fyrir en eftir 1. janúar 2023. Kjósi leigusali að nýta sér slíkan rétt skulu tveir óháðir matsmenn sem aðilar koma sér saman um meta sameiginlega eðlilegt leiguverð miðað við markaðsleigu og taka þá leigukjör breytingum í samræmi við það mat.

3.gr. Viðhald og breytingar

Fyrirsögn ákvæðis gr. 6 í leigusamningnum breytist og verður svohljóðandi: „Viðhald og breytingar“. Við niðurlag ákvæðis 6. gr. leigusamningsins bætist við ný málsgrein, þ.e. 3. mgr. sem er svohljóðandi:

Leigusali vinnur að endurskoðun á deiliskipulagi fyrir lóðina Grandagarð 2. Fyrirséð er að breytt deiliskipulag fyrir lóðina muni fela í sér auknar byggingarheimildir og hugsanlega einnig breytingar á aðkomu, útsýni og útliti hússins, auk þess sem efri hæðir hússins verða innréttaðar og teknar í notkun. Gera má ráð fyrir verulegum framkvæmdum og ónæði á meðan á uppbyggingu stendur. Leigutaki sattir sig við þessar fyrirhuguðu framkvæmdir að óbættu en leigusali mun kappkosta við að valda starfsemi leigutaka sem minnstri röskun á meðan á framkvæmdum stendur.

**4.gr.
Framleiga**

Eftirfarandi setning í niðurlagi ákvæðis 8. gr. leigusamningsins fellur niður:

„Leigusali mun gæta þess að leigja ekki öðrum sem eru í samkeppni við leigutaka aðra hluta hússins.“

Að öðru leyti heldur 8. gr. gildi sínu.

Reykjavík xx. ágúst 2017.

F.h. leigusala

F.h. leigutaka

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Leigusamningur um Grandagarð 2.

Landnúmer: 100058 Fastanúmer: 200-0181

Samningsaðilar:

Leigusalar: Framkvæmda- og eignasvið Reykjarvíkurbogar kt. 570480-01499 f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Leigutaki: Sögusafnið Perlunni ehf. kt. 600602-3490, Lindaflöt 36, 210 Garðabæ

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er sýningaaðstaða fyrir Sögusafnið Perlunni ehf að Grandagarði 2. Um er að ræða 725,6 m² sem er l.hæðin öll að undaskildum stigagagangi í suðurhlíð og geymslu inn af stigagagangi, þetta tvennt verða samnotaeiningar. Sjá meðfylgjandi teikningu.

2.gr.

Leigutími

Gildistími samnings þessa er til 31. desember 2037 eða 25 ár og lýkur samningnum þann dag án sérstakrar uppsagnar. Þrátt fyrir gildistíma samningsins samkvæmt því sem hér að framan greinir getur leigutaki sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara. Leigusali getur einnig sagt upp samningnum fyrir sitt leyti með 24 mánaða fyrirvara en þó ekki fyrr en eftir 1. janúar 2023. Uppsagnarfrestur samkvæmt ákvæði þessu miðast við mánaðamót.

3.gr.

Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 580.480.- (800 kr/m²). Þessi upphæð verður endurskoðuð ef breyting verður á fermetrafjölda sem leigutaki nýtir.

Fermetratölur miðast við mælingar af samþykktum bygginganefndarteikningum en meðfylgjandi teikningar sýna hvaða rými er um að ræða.

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir maí 2012, (395.1 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga er á gjaldaga og eindaga 15. hvers mánaðar. Dráttavextir reiknast eftir eindaga.

Þrátt fyrir ákvæði hér að framan og í ljósi þess að leigutaki þarf fyrirsjáanlega nokkurn tíma til að koma hinu leigða húsnæði í viðunandi horf fyrir starfsemi sína eru aðilar sammála um að leiga sé ekki greidd fyrir en frá 1. júní 2014 nema leigutaki geti opnað Sögusafnið almenningi fyrr en það og þá 6 mánuðum eftir opnun þess.

JA JA

4.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka

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

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað ásamt einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

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

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innahúss meðan leigutíminn varir. Leigusali sér um og lætur framkvæma allt viðhald utandyra. Sérstakt samþykkt leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

Leigutaki ber sjálfur straum af kostnaði við endurbætur á hinu leigða rými svo það henti starfsemi leigutaka. Leigutaka er jafnframt ljóst að lóðin er ekki deiliskipulögð og mun Reykjavíkurborg ganga frá deiliskipulagi hennar. Endanlegu deiliskipulagi gæti fylgt aukinn byggingarréttur. Leigusala er ljóst að starfsemi leigutaka byggir m.a. á greiðu og snyrtilegu aðgengi viðskiptavina (safngesta) að hinu leigða húsnæði og Sögusafninu sem leigutaki hyggst reka þar. Sama á við um hvers kyns hagnýtingu byggingaréttar sem húsinu fylgir og skal leigusali, eða hver sá sem leiðir rétt sinn frá leigusala, gæta þess að hagnýting byggingaréttar hafi sem minnsta röskun í för með sér fyrir starfsemi leigutaka. Leigutaka er ljóst að leigusali mun hugsanlega láta rífa viðbygginguna á fyrstu hæð sem ekki er hluti af leigusamningi þessum og sættir sig að öllu leyti við þá ákvörðun.

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hættu af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala. Leigutaka er þó heimilt að framleigja hið leigða í heild eða hluta, án samþykkis leigusala, til dótturfélaga í eigu leigutaka eða aðila sem eru með öðrum hætti tengdir starfssemi leigutaka og stunda rekstur sem tengist og samræmist rekstri Sögusafnsins. Leigusali mun gæta þess að leigja ekki öðrum sem eru í samkeppni við leigutaka aðra hluta hússins.

9. gr.

Sérákvæði

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

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

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

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

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

Reykjavík 22. júní.2012

F.h Framkvæmda- og eignasviðs
Reykjavíkurborgar.

Samþykkt í borgarráði 7. júní 2012.

F.h. Sögusafnsins Perlunni ehf.
sem leigutaka

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.



Handwritten signature or initials in blue ink.