



Borgarráð

***Hraunberg 4 - leiga á rými fyrir félagsmiðstöðinna Miðberg.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Klettaskjól ehf. um skrifstofuhúsnæði fyrir Miðberg í Hraunbergi 4.

*Greinagerð:* Efsta hæðin í húsnæði Reykjavíkurborgar að Gerðubergi 1 þarfnast orðið endurbóta vegna lélegs ástands og leka. Áætlað er að fara í að endurbyggja efstu hæð og skipta um þak. Skóla- og frístundasvið hefur nýtt efstu hæð í húsinu fyrir skrifstofur frístundamiðstöðvarinnar Miðbergs. Á meðan endurbætur standa yfir er þörf á að flytja starfsemi af efstu hæð hússins. Húsnæðið að Hraunbergi 4 þar sem áður var apótek er talið heppilegt undir þessa starfsemi og þá sérstaklega vegna nálægðar við Gerðuberg 1. Um er að ræða 212 fermetra og er leiga krónur 381.240.- á mánuði.

Kostnaður vegna leigu rúmast innan fjárhagsramma Skóla- og frístundarsviðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur um Hraunberg 4 við Klettaskjól ehf, dags. 3. apríl 2018.

Klettaskjól ehf., kt.520406-0180, Klettagörðum 5 104 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 211,8 m<sup>2</sup> skrifstofu- og þjónustuhúsnæði við Hraunberg 4 í Reykjavík, rými nr. 226-3326 á 1. hæð.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir frístundamiðstöð, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra sambærilega starfsemi samanber grein 9.

Tengiliður leigutaka er: Jón Valgeir Björnsson, s. 664 9026, [jon.valgeir.bjornsson@reykjavik.is](mailto:jon.valgeir.bjornsson@reykjavik.is)  
Tengiliður leigusala er Ásgeir Þorláksson, s. 892 5616, [asgeir@stolpiehf.is](mailto:asgeir@stolpiehf.is)

### 2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutíminn þann 15. apríl 2018. Leigutíma líkur þann 1. apríl 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.

### 4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir skrifstofur frístundamiðstöðvar, 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. 381.240,- 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 mars 2018 sem er 449,5 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 fer fram á minniháttar endurbætur en sættir sig við það að öðru leyti.

Leigusali mun sjá um eftirtaldar endurbætur; taka niður innréttingar sem eru sér sniðnar að rekstri apóteks, laga gólf þannig að þau verði slétt og auðveld í þrifum, laga loft þannig að ekki verði göt eða skemmdir í loftaefni gera við veggj eftir þörfum -spartla og mála svo veggj líti snyrtilega út. Sólskyggjandi gardínur af hefðbundinni gerð skulu vera til staðar í þeim gluggum sem notandi óskar eftir.

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.

## 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, gólfefnum, vatshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, 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 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 fylgify þess.

Velji 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 eignarluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarluta 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, 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 fylgify 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 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.

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 fyrr en við undirritun hennar.

Samþykki leigusali framsal leiguréttar skal gerður nýr leigusamningur við framsalshafa.

#### 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. 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.

#### 12. 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.

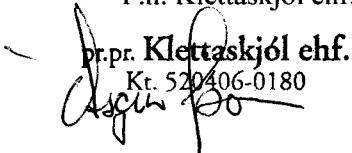
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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.

Reykjavík 3. apríl 2018

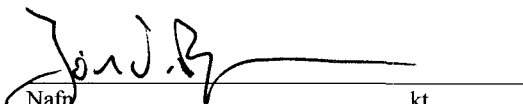
F.h. Klettaskjól ehf.

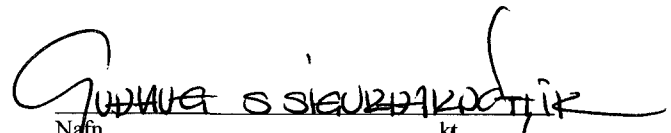
pr.pr. Klettaskjól ehf.  
Kt. 520406-0180  


F.h. Leigutaka,  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

  
Nafn \_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_  
130473-5559

  
Nafn \_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_  
290362 4089