



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 22. apríl 2018

R17090079

D-1165

Borgarráð

Langholtsvegur 70, leigusamningur

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Los Pollos ehf. um verslunarhúsnæði að Langholtsvegi 70.

Greinargerð.

Auglýst var eftir hugmyndum að starfsemi í Sunnutorgi að Langholtsvegi 70 í september 2017. Um er að ræða 57 fermetra verslunarhúsnæði byggt árið 1959, teiknað af Sigvalda Thordarson. Við val á starfsemi var miðað við að húsið gæði hverfið meira lífi og fjölbreytni. Væntanlegum leigutakar áttu að leggja fram hugmyndir að starfsemi, útliti og umhverfi en húsið hafði mikið látið á sjá síðustu ár. Alls skiluðu 5 aðilar inn hugmyndum. Þriggja manna dómnefnd sem í sátu Hrólfur Jónsson, Ólöf Örvarsdóttir og Heiðar Ingi Svansson valdi hugmynd Helga S. Helgassonar besta en þar er gert ráð fyrir að lagfæra húsið og vernda upprunalegt útlit. Gert er ráð fyrir að opna síðar á árinu veitinga og kaffihús. Leigugjald er krónur 120.000 á mánuði.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur við Los Pollos ehf. dags 18. apríl 2018.

Hugmynd Helga Svavars Gíslasonar, ódagsett

Leiguverðmat frá Fjárfesting fasteignasölu og Jöfur, fasteignasölu dags. 18. janúar 2018

HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTANÚMÉR 202-0210

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Langholtiavegi 70, 104 Reykjavík, þar sem ráðgerð er aðstaða fyrir veitingahús.

Samningsaðilar:

Leigusali: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Los Pollos ehf. kt. 510418-0850, Skipholti 33, 108, Reykjavík

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er atvinnuhúsnæði þar sem áður var verslun og þar áður verslun og biðskýli farþega strætisvagna. Nánar tiltekið er um að ræða 57,0 fm hús að Langholtiavegi 70, fastanúmer 200-4305, hluti 01 0101. Auk þess er leigutaka heimilt að nýta aðliggjandi torg fyrir t.d. útveitingar. Öll notkun bæði hússins og torgsins er háð þeim leyfum og skilyrðum sem viðeigandi stofnanir setja fyrir viðkomandi notkun.

2. gr.

Leigutími

Leigutímabilið hefst hinn 1. maí 2018. Leigutaki fær húsnæðið strax til að undirbúa rekstur. Leigugreiðslur hefjast þegar leigutaki opnar húsnæði til rekstar en að öðrum kosti í síðasta lagi 1. febrúar 2019. Samningur þessi er tímabundin til 15 ára og lýkur 1. maí 2033 en leigutaki getur getur þó sagt leigusamningi þessum upp hvenær sem er með 3ja mánaða fyrirvara. Eftir 10 ár tekur við ótímabundinn samningur með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti.

3. gr.

Leigukjör

Húsaleiga skal þá vera kr. 120.000,- eitthundraðogtuttugþúsund 00/100- á mánuði. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleigu skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum fjárreiðudeildar Reykjavíkurborgar og fylgja reglum deildarinnar um eindaga og vexti.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. maí 2018 (452,0 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Hsk
GTH

4. gr.
Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða húsnæðis og tekur við því í því ástandi sem það er við upphaf leigutímans.

Leigutaka eru heimil afnot húsnæðisins til veitingareksturs þó að uppfylltu samþykki byggingaryfirvalda, sem leigutæki sækir um og er jafnframt heimilt að innrétta það á sinn kostnað fyrir þá starfsemi sem fram fer. Allar innréttingar og breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Leigusali mun ekki fara í breytingar á húsnæðinu nema í fullu samráði við leigutaka og tryggt skal að gæði starfsemi leigutaka hvorki skaðist né rýrist við það. Allar breytingar skulu gerðar í samráði og með samþykki Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðandi eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma loknum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í ástandi sem ekki er síðra en það var afhent við upphaf leigutímans, fyrir utan slit sem leiðir af venjulegri notkun. Allar fastar innréttingar og endurbætur verða eign leigusala að loknu leigutíma, en allt lausafé, svo sem rekstrartæki o.fl. verða eftir sem áður í eigu leigutaka eða þeirra sem eiga viðkomandi lausafé.

5. gr.
Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga og öryggisgæslu.

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 viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma allt annað viðhald eftir að leigutaki hefur sett húsið í viðunandi ástand samkvæmt samningi þessum.

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

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

hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

**8. gr.
Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til veitingareksturs og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala.

**9. gr.
Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild.

**10. gr.
Riftun**

Gangi leigutaki illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

**11. 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 starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

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

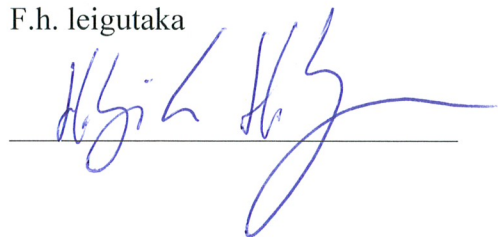
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 18. apríl 2018

F.h leigusala


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs


F.h. leigutaka



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Oddvin Helga Oddsdóttir
19781-4109

Hugmynd að starfsemi í Sunnutorgi, Langhóltsvegi 70.

SUNNUTORG



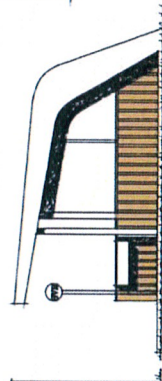
Veitinga og kaffihús opið frá 10:00 til 21:00 alla daga vikunnar.

Fjölskylduvænn staður, menningarhús sem býður upp á skemmtilega upplifun fyrir alla.

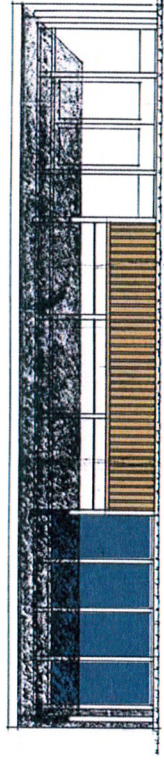
ÞROKFIÐ YD SUKKULÖG
1:100



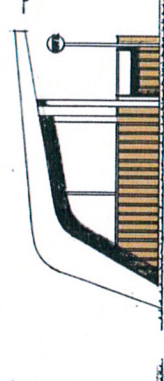
YD SUKKULÖG



HERBUR



ANNAUR

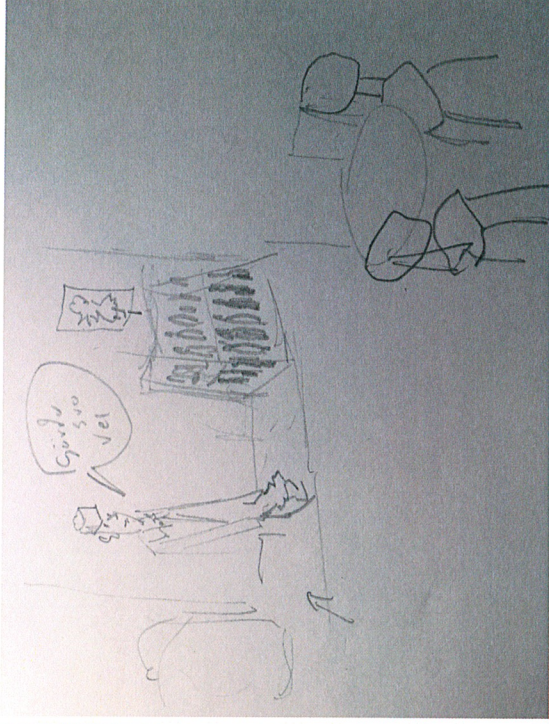
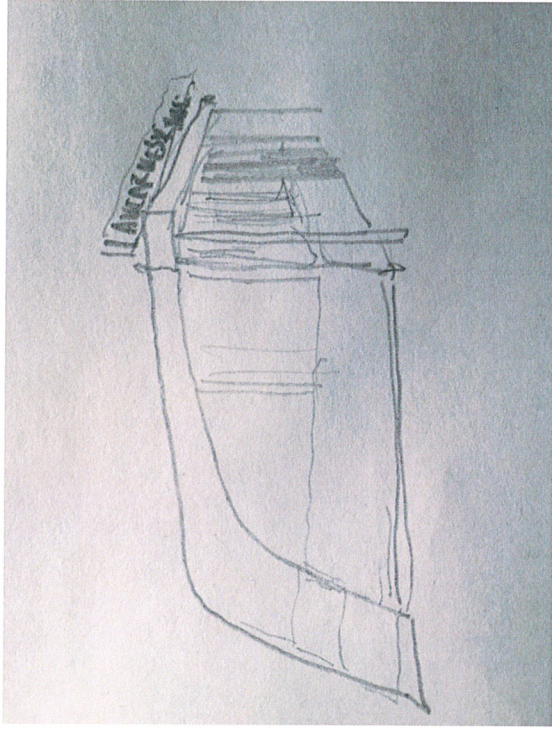


HERBUR

Ætluin er að gæða bygginguna lífi en vernda upprunalegt útlit hennar í samráði við **Pétur Ármannsson** hjá Minjastofnun. **Sigvaldi Thordarson** teiknaði húsið árið 1958 og er þetta eitt helsta kennileiti hverfisins.

Húsið verður allt gert upp að utan og innréttað að nýju, innra skipulag endurhannað og mun innihalda einfalt eldhús, salerni fyrir gesti, salerni fyrir starfsfólk og matsal fyrir gesti.

(Þetta er einföld lýsing en eldhúsið er hannað og teiknað af innanhússarkitekt eftir forskrift heilbrigðiseftirlitsins)



Ragnar Kjartansson borgarlistamaður Reykjavíkur mun hanna staðinn.

Meðal hugmynda eru að skreyta húsið að innan með gömlum ljósmyndum/teikningum af byggingum Sigvalda í hverfinu og textabrotum um Sunnutorg úr Englum alheimsins eftir Einar Mát Guðmundsson. Ragnar vill nálgast innréttingar í módernískum stíl og skapa þannig nokkurskonar tímavél til uppruna Sunnutorgs.

Fjöldi teikninga af innanstokksmunum eftir Sigvalda Thordarson eru til og er stefnt á að smíða ljós og annað eftir þeim.



Einnig er stefnan að tengjast torginu sjálfu með því að setja þar lítið svið fyrir tónlist og aðra menningartengda viðburði yfir sumartímam og gæða hverfið lífi, öllum borgarbúum að kostnaðarlausu en heimildir eru til um uppákomur eins og 17 júní skemmtanir o.fl.

Þar að auki bjóða upp á vin fyrir reiðhjólafólk og gangandi gesti úr Laugardalnum og nærliggjandi útivistarsvæðum borgarinnar.

Dæmi um Matseðil.

Aðalréttir:

Grillaður Jamaica kjúklingur
Grillaður Afrískur kjúklingur
Ítal grænmetis pottréttur (vegan)

Meðlæti:

Suðræn kryddhrisgrjón með baunum
Jamaískt hátfíðar brauð
Salat
Karabísk eldipar sósa

Drykkir:

Gos
Ávaxta púns
Kombucha te
Mate
Engifer bjór
Úlfrún
Brío

Kökur:

Hafrakökur frá Húsmæðraskólanum í RVK
Pönnukökur
Flatbrauð

Kaffi & Te:

Espresso
Americano
Cappuccino
Latte
Tyrkneskt Kaffi
Te
Kakó

Helgi Svavar Helgason mun reka staðinn en hann hefur komið að rekstri/opnun veitingastaða áður og má þar helst nefna Slippbarin Hotel Marina og Alda Hotel bistro.

Einnig er hann þekktur listamaður og hefur haldið ótal listviðburði af öllum stærðum undanfarin 20 ár.

Helgi Svavar Helgason
Sæviðarsund 29
104 Reykjavík
helgijazz@gmail.com

8244824

VERÐMAT

Undirrituð hefur skoðað verslunarhúsnæði, merkt 01 0101, að Langholtsvegi 70 í Reykjavík ásamt öllu því er eigninni fylgir vegna verðmats. Eignin var skoðuð í janúar 2018. Verðmatið er unnið að beiðni Helga Sv Helgasonar. Verið er að meta markaðsleigu eignar á skoðunardegi.



FJARFESTING
FASTEIGNASALA EHF
Borgartúni 31 • fjarfest@fjarfest.is
Sími 562 4250 • Fax 562 4249
Löggiltur fasteignasali
Óskar Þór Hilmarsson

Niðurstaða:

57 m² húsnæði merkt 01 0101, sem er skráð sem verslun og hefur verið notað sem “sjoppa” með bílalúgu. Tveir inngangar eru í eignina.

Markaðsleiga er metin kr. 70.000.-

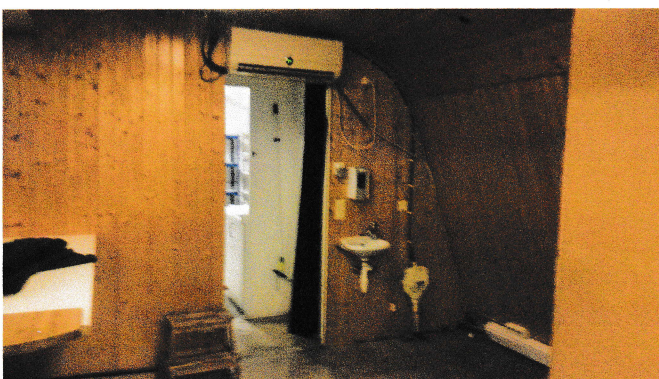
Forsendur:

Leiguverð fasteignar ræðst af mörgum þáttum m.a. opinberum tölulegum upplýsingum, samanburði við leigur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, nýtingu, aldri, ástandi eignar og markaðsaðstæðum.

Opinberar tölur :

Fastanúmer	202-0210	Stærð húsnæðis	57,0	Húsgerð	Verslunarhús
Húsmat	11.450.000			Byggingarár	1959
Lóðarmat	2.400.000			Byggingarefni	Timbur
Fasteignamat alls	13.850.000				
Brunabótamat	16.550.000	Samtals m ²	57,0		

Lýsing eignar:



Trúnaðaryfirlýsing matsaðila:

Undirritaður verðmetur eignina eftir bestu samvisku og þekkingu og hefur engra hagsmuna að gæta varðandi verðmatið.

Reykjavík, 18. janúar 2018

Virðingarfyllt

Auður Kristinsdóttir

Löggiltur leigumiðlari

Kr. 01-1062-3859

Auður Kristinsdóttir lögg. leigumiðlari



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

 Staða:

Heim Stillingar Skoða notkun

**Langholtsvegur 70
Reykjavík**
Fastanúmer 202-0210 **Landnúmer** 104910
Notkun Verslunarhús **Greinitala** 0000 01 1384214

Fasteignamat 13.850.000	Brunabótamat 16.550.000	Bygg.efni Timbur
Húsmat 11.450.000	Tryggingafélag VÍS	
Lóðarmat 2.400.000	Flatarmál 57,0 m ²	

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
530269-7609	Reykjavíkurborg	100,0000%	23/03/1994	vantar
511170-0529	Skipulagssjóður Reykjavborgar	Umráðandi	vantar	vantar
570480-0149	Reykjavíkurborg - eignasjóður	Umráðandi	vantar	vantar

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Verslunarhús	1959	7	57,0 m ²	7	13.850.000	16.550.000	18.333.000
	Skattflokkur C Efni útveggja	Timbur		Húsmat 11.450.000		Lóðarhlutamat 2.400.000		
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0101	Verslunarhús		124,0	57,0	57,0	0,0	0,0	

Lóð
Landnr 104910 **Opið svæði** **Stærð** 1.060,0 m² **Heildarlóðarmat** 2.400.000
Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

 Vísitala brunabótamats: 683,8
 Stærð mathluta 01 er 57,0m² og 124,0m³
 Dagsetning yfirlits: 17/01/2018

[Veðbandayfirlit](#) [Eigendasaga](#) [Breytingasaga](#) [Skjalalisti](#)
Skýringar:

 Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
 Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

Leiguverðmat á verslunarhúsnæði

Eign: Langholtsvegur 70, 104 Reykjavík; 57 fm. verslunar-/söluturn.

Undirritaður staðfestir hér með skoðun og leiguverðmat á ofangreindri eign og fór umbeðið mat/skoðun fram þann 10. janúar 2018. Leiguverðmat þetta byggir á því að um væri að ræða eign í leigumeðferð hjá Jöfri ehf. fasteignasölu og leigumiðlun.

Matsbeiðni: Leiguverðmat þetta fór fram að beiðni Ólafs I. Halldórssonar, byggingafræðings bfí. og starfsmanns Reykjavíkurborgar. Þinglýstur eigandi Langholtsvegur 70 er Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, umráðendur eru Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar kt. 511170-0529 og Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 570480-0149.

Nánari lýsing á hinu metna: Um er að ræða fasteignina Langholtsveg 70, nánar tiltekið fastanúmer 202-0210, 57 fm. verslunarhús merkt 01-0101, byggt árið 1959.

Verslunarhúsnæðið er stakstætt timburhús/skýli sem skiptist í opið verslunarrými með sérinnangi, eina lokaða geymslu og eina snyrtingu sem einnig er inntaksrými. Sér starfsmannainngangur er á milli geymslu og verslunarrýmis. Gluggar eru á einni hlið, þeirri sem snýr að Langholtsvegi og þar hefur bílalúgu verið komið fyrir. Húsnæðið er klætt með blikklæðningu á þaki sem liggur niður að jörðu að vestanverðu. Framhlið /götuhið húsnæðisins er úr timbri. Ástand húsnæðisins er slakt og ber þess merki að viðhaldi sé ábótavant. Gólfefni og veggjakklaðning úr sér gengin. Gler og gluggar þarfnast endurbóta. Húsnæðið er hitað upp með varmadælubúnaði. 3ja fasa rafmagn er til staðar.

Meðfylgjandi gögn:

Upplýsingar úr Þjóðskrá Íslands og ljósmyndir.

Niðurstaða:

Áætlað leiguverð hins metna er kr. 270.000.- á mánuði auk virðisaukaskatts.

Leiguverðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til leigumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs leiguverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning leiguverðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

Framangreinda leigueign hefur undirritaður metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík 18. janúar 2018



Helgi Már Karlsson
lögg. fasteignasali og leigumiðlari
Jöfur ehf.
Ármúla 7
108 Reykjavík