



Borgarráð

Tryggvagata 17, Hafnarhúsið - leiga á rými fyrir Listasafn Reykjavíkur

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Faxaflóahafnir sf. um rými í Hafnarhúsi verði samþykktur.

Greinargerð: Listasafn Reykjavíkur hefur óskað eftir viðbótarrými fyrir safnið í Hafnarhúsinu til að bæta úr brýnni þörf safnsins fyrir viðbótarbakrými. Þessi viðbót bætir úr þörf sem einkum má rekja til aukinna umsvifa vegna fjölgunar gesta og umsvifa safnverslunar. Rýmið mun jafnframt bæta úr brýnum vanda safnsins varðandi geymslu á sýningatengdum búnaði s.s. sýningaborðum, stöplum og tækjabúnaði en núverandi tækjageymsla er sprungin og ekki nægilega örugg. Hluti þess sem rýmis sem safnið færir til umráða með þessum samningi nýtist í tengslum við útleigur sem eru mikilvæg tekjulind fyrir safnið.

Um er að ræða 139,6 fermetra sem eru staðsettir í vestur- og austurenda 1. hæðar í Tryggvagötu 17 og er samningur ótímabundinn með eins árs uppsagnarfresti. Leigufjárhæð er krónur 374.557,- á mánuði.

Húsnæðið verður framleigt til Listasafns Reykjavíkur.

Ekki er var gert ráð fyrir þessum kostnaði í ramma Listasafnsins.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur dags. 18. janúar 2018

R18010254
2135

HÚSALEIGUSAMNINGUR
um húsnæði í Hafnarhúsinu, Tryggvagötu 17

1. gr. Aðilar leigusamnings.

Leigusali: Faxaflóahafnir sf., kt. 530269-7529, Tryggvagötu 17, 101 Reykjavík
Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

2. gr. Skilgreining hins leigða.

Hið leigða eru tveir hlutar á 1. hæð í Hafnarhúsinu Tryggvagötu 17. Stærð hins leigða er samtals um 139,6 fermetrar. Hið leigða er merkt á meðfylgjandi teikningum í fylgiskali 1. Húsnæðið leigist undir almenna starfsemi, nánar tiltekið lager safnverslunar, tæknirými og starfsmannaaðstöðu. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í húsinu nema að fengnu samþykki leigusala.

3. gr. Leigutími.

Samningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutími þann 1. febrúar 2018.

Hvor aðili fyrir sig getur sagt samningi þessum upp með eins árs uppsagnarfresti. Uppsagnarfrestur hefst fyrsta dag næsta mánaðar eftir að skrifleg uppsögn hefur borist gagnaðila.

4. gr. Fjárhæð og greiðsla leigu.

Leigufjárhæð er krónur 374.557- á mánuði með virðisaukaskatti og greiðist fyrirfram á gjalddaga 1. hvers mánaðar með eindaga 15. hvers mánaðar. Ef leiga er ekki greidd á eindaga reiknast hæstu lögleyfðu dráttarvextir á leigufjárhæðina frá gjalddaga til greiðsludags. Leigufjárhæðin miðast við vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún var þann 1. janúar 2018 (136,5 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á 3. mánaða fresti, í fyrsta skipti þann 1. apríl 2018.

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 leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Handwritten signature

5. gr. Greiðslustaður leigunnar.

Húsaleiga er innheimt með sendum reikningi ásamt greiðsluseðli um hver mánaðarmót. Greiðsluseðillinn er einnig sendur í heimabanka

6. gr. Ástand hins leigða.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða húsnæðis og tekur leigutaki við húsnæðinu í því ástandi sem það er í við upphaf leigutíma. Leigusali mun endurnýja hreinlætistæki á snyrtingu við opið rými í austurenda.

Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi og gerðu samkomulagi við leigusala um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti verða allar breytingar á húsnæðinu og búnaði þess, þ.á m. naglfastar innréttingar, eign leigusala að leigutíma loknum.

Húsnæðinu skal skila í lok leigutíma ásamt tilheyrandi fylgifé hreinu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.

7. gr. Viðhald hins leigða.

Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið á 8 ára fresti, talið frá upphafi samnings, glugga oftar ef þurfa þykir. Endurnýja gólfefni á 12-15 ára fresti. Með endurnýjun gólfefna er átt við lagfæringu, slípun og lökkun á parketi þar sem það á við en miðað er við kostnað er nemur endurlögn á línoleumdúk gagnvart öðrum gólfefnum. Að öðru leyti skal viðhald vera eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu. Leigusali annast allt viðhald utandyra.

8. gr. Greiðsla rekstarkostnaðar.

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun rafmagns, hitunarkostnað og ræstingu skrifstofuhúsnæðis.

Rekstarkostnaður innheimtist með sér reikningum á kennitölu 530269-7609 og stílað á Listasafn Reykjavíkur. Orkukostnaður reiknast samkvæmt hlutfallsreikningi og er nú 51,78 fyrir rafmagn og 38,67 fyrir hita á fermetra í leiguhúsnæði á mánuði auk virðisaukaskatts. Árlegt uppgjör á orkukostnaði miðað við raunverulega notkun fer fram í janúar ár hvert.

Leigusali greiðir skatta, gjöld og tryggingar vegna hins leigða húsnæðis.

9. gr. Umgenginskyldur og réttindi.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða húsnæði í samræmi við umsamin afnot þess og viðteknar venjur um umgengni. Leigusali á, með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka, rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits eða viðgerða. Leigutaki skal tilkynna leigusala um þau atriði, sem þarfnast lagfæringar. Leigutaka er skylt að afhenda húsverði Hafnarhússins lykil að hinu leigða húsnæði til notkunar í neyð ef það er talið nauðsynlegt.

10. gr. Framsal leiguréttar og framleiga.

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningar- og listatengdar starfsemi svo sem vinnustofur listamanna, sýningarrými fyrir listviðburði og tengda atburði. Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

11. gr. Tryggingar og ábyrgð.

Leigutaka er heimilt að taka hverjar þær tryggingar er hann kýs á sinn kostnað varðandi hið leigða húsnæði og lausafjármuni sem eru í eigu leigusala. 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 þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hættu af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaka er skylt að bæta að fullu allar skemmdir, sem hann, starfsmenn hans eða aðrir þeir er hann ber ábyrgð á, valda á húsnæðinu.

Handwritten signature

12. gr. Vanefndir.

Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan 30 daga skriflegri greiðsluáskorun leigusala þar sem tekið er fram að hann muni beita riftunarheimild sinni, verði áskoruninni ekki sinnt. Verði um slík vanskil á húsaleigu að ræða er leigusala heimilt að rýma húsnæðið án frekari viðvörunar og leigja það öðrum. Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigutaka ber leigutaki.

Ákvæði Húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda að öðru leyti um leigusamning þennan eftir því sem við á.

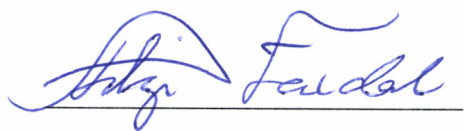
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu.

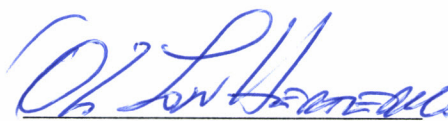
Öllu framangreindu til staðfestu undirrita aðilar samning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík 18. janúar 2018

F.h. Faxaflóahafna sf.:



F.h. Reykjavíkurborgar:



Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs



Vottar:

Johanna M. Björnsdóttir 030252 4389

Alþjóðlegur Fyrirbær 080565-4619

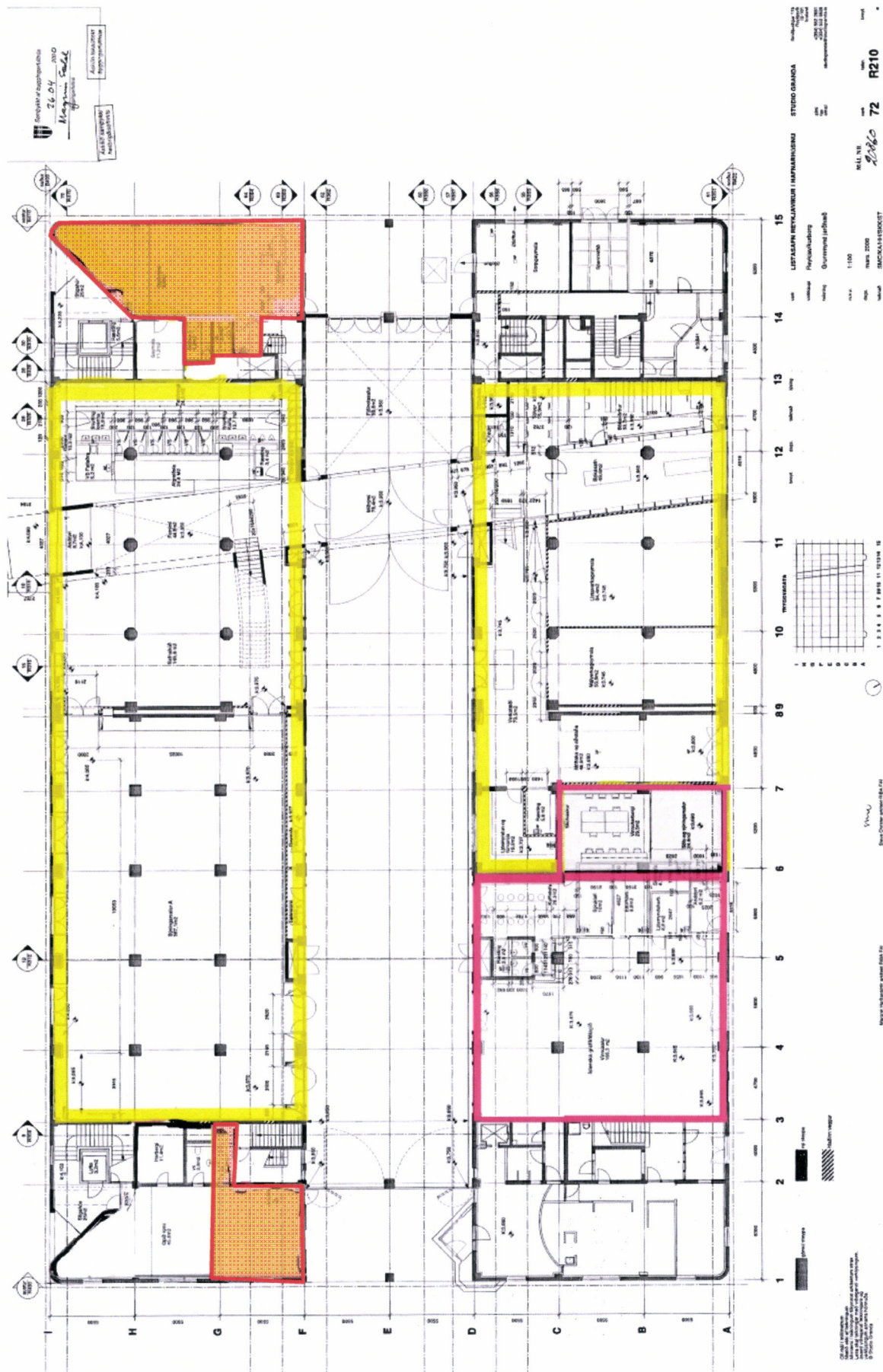
 Faxaflóahafnir sf
Associated
Icelandic
Ports

Tryggvagötu 17
P.O. Box 382
121 Reykjavík/Iceland
Kennitala 590269 - 7529

+354. 625 8900
+354. 625 8990 fax
hofn@faxaports.is
www.faxaports.is

Fylgiskjal 1

Leigurými



Handwritten signature/initials.

Yfirlýsing

sbr. 2.tl. 2.mgr, 4.gr. II. kafla

reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa skráningu.

Leigutaki: Reykjavíkurborg., kt.530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík
Leigusali: Faxaflóahafnir sf., kt. 530269-7529, Tryggvagötu 17, 101 Reykjavík
Fasteign: Tryggvagata 17, Reykjavík, 1. hæð, fastanúmer 200-0240
Flatarmál: 1390,6 fermetrar
Nýting fasteignar: Lager safnverslunar, tæknirými og starfsmannaaðstöðu.

Leigutaki samþykkir fyrir sína hönd frjálsa skráningu og greiðslu virðisaukaskatts af leigugjaldi:

Staður: *Reykjand*

Dagsetning: *18/1 2018*

Stefn Faxal 040660-4969
f.h. leigusala kt:

Ólafur Hansen
f.h. leigutaka kt: *14128-4277*

Vottar að undirritun
ásamt dagsetningu.



Johanna M. Brócard kt: *030252 4389*
Magnús Jón Þorgeirsson kt: *08535 404*

 Faxaflóahafnir sf
Associated
Icelandic
Ports

Tryggvagötu 17
P.O.Box 382
121 Reykjavík/Iceland
Kennitala 530269-7529

+354. 525 8900
+354. 525 8990 fax
hofnin@faxaports.is
www.faxaports.is



Umsögn

Efni: Tillaga um leigusamning vegna Tryggvagötu 17, Hafnarhúsið – rými fyrir Listasafn RVK
Viðtakandi: Borgarráð
Sendandi: Fjármálastjóri

Fyrir liggur tillaga skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar (SEA) frá 18. janúar sl. um að taka frá og með 1. febrúar 2018 á leigu 139,7 m² í vestur- og austurenda 1. hæðar að Tryggvagötu 17 til að bæta úr brýnni þörf Listasafns Reykjavíkur fyrir viðbótarbakrými. Þessa viðbótar þörf má einkum rekja til aukinna umsvifa vegna fjölgunar gesta og umsvifa safnverslunar. Rýminu er ætlað að bæta úr brýnum vanda safnsins vegna geymslu á sýningingartengdum búnaði ásamt því að hluti svæðisins nýtist í tengslum við útleigur sem eru mikilvæg tekjulind fyrir safnið. Eignasjóður framleigir húsnæðið til Listasafns Reykjavíkur en ekki var gert ráð fyrir þessum kostnaði í ramma Listasafnsins.

Áhrif húsaleigusamningsins á rekstur borgarsjóðs eru einkum leigan á rýminu í Tryggvagötu 17 sem nemur 374.557 kr. á mánuði en uppreiknast á þriggja mánaðafresti miðað við byggingavísitölu. Leigusamningurinn er ótímabundinn og uppsegjanlegur með 12 mánaða fyrirvara, sem veldur því að ekki þarf að færa samninginn í efnahag sem leigueign og leiguskuld. Í leigunni felst að eigandi sér um allt utanhúsviðhald og stórt viðhald innanhús. Leigutaki greiðir allan sérgreindan kostnað, s.s. hiti og rafmagn, og hlutfall af sameiginlegum kostnaði við rekstur hússins. Gert er ráð fyrir að annar rekstrarkostnaður (þrif, hiti, rafmagn o.fl.) nemi um 227.000 kr. á ári en ekki er gert ráð fyrir kostnaði vegna búnaðar eða lagfæringa umfram það sem nú þegar er í fjárfestingaráætlun.

Heildaráhrif á rekstrarútgjöld ársins 2018 nema um 4.396.000 kr., þar af eru 4.188.000 kr. vegna leigu og um 208.000 kr. vegna þrifa, hita, rafmagns o.fl. Áhrif á rekstrarkostnað næstu ár á eftir hækka í takti við byggingavísitölu og verðlag og þarf að taka tillit til þessa við gerð fjárhagsáætlunar 2019. Tekjuáætlun Listasafnsins vegna útleigu í Hafnarhúsinu er 8.000.000 kr. á árinu 2018 og áætlað er að viðbótarrýmið hafi jákvæð áhrif leigutekjur en óvíst hversu mikil áhrifin eru.

Þegar litið er til leigukjaranna er ljóst að leiguverðið er hagstætt en leiga á hvern m² er 2.681 kr. Á sama svæði eru dæmi um að rými hafi verið leigð á 7.000 – 10.000 kr. á hvern m². Það ætti því ekki að fara á milli mála að um hagstæðan leigusamning er að ræða.

Birgir Björn Sigurjónsson,
fjármálastjóri