



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 23. júní 2017

R17060169

Bn-917

Borgarráð

Vonarstræti 3, Iðnó - Leigusamningur

Óskað er eftir því að meðfylgjandi leigusamningur við Gómsætt ehf. verði samþykktur.

Greinargerð: Þann 14. janúar 2017 auglýsti Menningar- og ferðamálasvið í samvinnu við innkaupadeild Reykjavíkurborgar eftir áhugasömum aðilum til að taka Iðnó á leigu undir menningarstarf og annað sem styrkir rekstur hússins. Menningar- og ferðamálaráð samþykkt á fundi sínum 13. mars s.l. að taka tilboði Þóris Bergssonar og René Boonekamp (Gómsætt ehf.). Leigutímabilið hefst 1. október 2017 og samningur er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er eitt ár.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur við Gómsætt ehf., dags 22. júní 2017.

Samstafssamningur milli MOF og Gómsætt dags. 22. júní 2017,

HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTANÚMÉR 200-2844, LANDNÚMÉR 100919

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á Vonarstræti 3, 101 Reykjavík.

Samningsaðilar:

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

Leigutaki: Gómsætt ehf. kt. 440516-2030, Grandagarði 16, 101 Reykjavík.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er öll húseignin nr. 3 við Vonarstræti, Reykjavík, ásamt hluta af lóð. Nánar tiltekið er hið leigða leikhús, 786,1 fm. skv. skráð Fasteignaskrá Íslands. Hluti lóðar við Tjarnarbakka er ekki hluti þessa samnings. Sjá nánar fylgiskjal 1.

2. gr. Leigutími

Leigutímabilið hefst hinn 1. október 2017 en leigugreiðslur hefjast 1. desember 2017. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er eitt ár þó er ekki hægt að segja samningi upp fyrr en í fyrsta lagi 1. september 2019.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga skal vera kr. 600.000,- á mánuði miðað við verðlag 1. apríl 2017 og greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar. 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. apríl 2017 (439,6 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Leigusali mun láta mála húsnæðið og slípa trégólf. Eins mun leigusali láta framkvæma úrbætur sem eldvarnareftirlit gerir athugasemdir við og eins athugasemdir byggingarfulltrúa. Leigutaka, starfsmönnum og öðrum á þeirra vegum, er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti

og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Leigutaki mun ekki fara í breytingar á húsnæðinu nema í fullu samráði við leigusala. Allar breytingar skulu gerðar í samráði og með samþykki Borgarsögusafns Reykjavíkur og Minjastofnunar Íslands. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum 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.

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

Rekstraraðili/leigutaki skal hlíta förmælum Menningar- og ferðamálasviðs og Umhverfis- og skipulagssvið um umgengni hússins. Eftirfarandi kvaðir fylgja húsinu:

- a. Óheimilt er að reykja í húsinu.
- c. Brunaviðvörðunarkerfi hússins skal vera tengt við öryggisfyrirtæki og er rekstraraðili ábyrgur fyrir því að hún verði ekki rofin.
- d. Viðburðahald í húsnæðinu er háð úttekt forvarnardeildar slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

Áréttað skal að húsið er friðlýst skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og tekur friðlýsing til innra skipulags og ytra borð.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga og öryggisgæslu. Leigusali greiðir fasteignagjöld og önnur opinber gjöld, sem lögð eru á fasteignina.

6. gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Nánari skipting á viðhaldsskyldu aðila er í fylgiskjali 2.

7. gr.

Búnaður

Með húsnæði fylgir ýmis búnaður, bæði laus og fastur, og skiptist búnaðurinn í eldhústæki, gólf fasta bari, hljóð- og ljósabúnað, lausamuni og flygil.

Eldhús

- a. Naglfastur og beintengdur búnaður, þ.e. háfar, gas- og rafmagnseldavél, gufuofn, gufusteikingarofn og uppþvottavél.
- b. Annar búnaður, ekki naglfastur, s.s. borð, hillur og fylgihlutir.

Barir

- a. Bar og vaskaborð á 1. hæð.
- b. Bar og vaskaborð á 2. hæð.
- c. Bar og vaskaborð á 3. hæð.

Hljóð- og ljósabúnaður

- a. Stjórnborðsbúr.
- b. Stigi.
- c. Rár og rennur á sviði og í leikhússal.
- d. Lagnir fyrir ljós og hljóð.
- e. Hátalarar.
- f. Ljósaborð og mixerar.

Lausamunir

- a. Stólar í sal, 130 stykki.
- b. Dyratjöld til hljóðeinangrunar.
- c. 3 pallar.
- d. Vegg- og loftljós á 1., 2. og 3. hæð hússins.

Flygill

Með húsnæðinu fylgir flygill sem leigutaka er heimilt að nýta til tónleikahalds og annarrar menningarstarfsemi, svo lengi sem starfsemin á sér stað í Iðnó. Óheimilt er með öllu að lána eða leigja flygilinn til þriðja aðila, ef að lánið/leigan felur í sér flutning á framangreindu hljóðfæri út úr húsnæðinu.

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.

Leigusali er með lögbundna brunatryggingu.

8. gr.**Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt undir starfsemi Bragðsgotts ehf og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að nýta húsnæðið til annars.

9. gr.**Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild nema til starfsemi í samræmi við þá notkun sem tilgreind er í samstarfssamningi um rekstur Iðnó við Menningar- og ferðamálasvið Reykjavíkurborgar og leigutaka sem er hluti af þessum samningi.

**10. gr.
Riftun**

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi 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.

Leigutaki skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði samnings aðila. Þannig er leigusala heimilt að rifta samningi aðila ef hann sinnir ekki menningarþáttum starfsemi sinnar með tilhlýðilegum hætti eða veitingarekstur hans brýtur í bága við það sem lagt var upp með, samkvæmt greinargerð með tilboði, eða rekstur leigutaka í húsinu er ekki með þeim brag sem hæfir húsinu og virðulegri sögu þess. Vilji leigusali neyta riftunarréttar samkvæmt framangreindu skal hann veita leigutaka hæfilegan frest til úrbóta, með skriflegri áskorun, og verði leigutaki ekki við kröfum leigusala innan þess frests er leigusala heimilt að lýsa yfir riftun án frekari fyrirvara.

Leiti leigutaki nauðasamninga, greiðslustöðvunar eða verði úrskurðaður gjaldþrota, eða hjá honum er gert árangurslaust fjárnám, er leigusala heimilt að rifta samningi aðila án frekari fyrirvara eða rökstuðnings.

**11. gr.
Annað**

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.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar

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

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



F.h leigusala

Reykjavík 22. júní 2017

F.h. leigutaka

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottur að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Afmökun lóðar



Iðnó

Fylgiskjal 2 með leigusamningi

Rekstur mannvirkis					
	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald		
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki	
Fasteignagjöld			X		
Brunabótaiðgjald			X		
Rafmagn				X	
Hiti				X	
Heitt vatn				X	
Kalt vatn				X	
Sorphreinsun				X	
Ræsting				X	
Gámaþjónusta				X	
Áhalda og verkfæraleiga				X	
Viðhald mannvirkis					
	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald		
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki	
Öryggiskerfi					
Eftirlitsmyndavélar	X			X	
Aðgangskerfi				X	
Innbrotakerfi				X	
Eldvarnir					
Brunaviðvörðunarkerfi	X		X		
Handslökkvitæki		X		X	
Eldvarnarteppi		X		X	
Reglulegar úttektir	X		X		
Símkerfi					
Símstöð, símkerfi		X		X	
Kallkerfi		X		X	
Dyrasímakerfi		X		X	
Loftræstikerfi					
Síuskipti		X		X	
Stokkaþríf		X		X	
Hljóðkerfi					
Tæki		X		X	
Hátalarar		X		X	
Önnur kerfi					
Snjóbræðslukerfi	X		X		

 RJ 

	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald	
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki
Lagnir				
Raflagnir (raflagnaefni)	X			X
Lágspennulagnir		X		X
Frárennislagnir – Stíflur	X		X	
Tölvulagnir		X		X
Smáspennulagnir				X
Fasteign				
Gler	X		X	
Gólfefni	X		X	
Málning (málningarvörur)	X		X	
Innréttingar	X		X	
Tréverk (sem tilheyrir fasteign)	X		X	
Aðgengi fatlaðra	X		X	
Lyftur – Bilanir	X		X	
Lyftur - Lögbundnar prófanir	X		X	
Búnaður				
Lausar hillur		X		X
Gardínur		X		X
Stálborð í eldhúsi		X		X
Myrkvunartjöld		X		X
Húsgögn		X		X
Peruskipti úti		X		X
Peruskipti inni		X		X
Fok, skemmdir vegna náttúruhamfara	X		X	
Rúðubrot			X	
Veggjakrot			X	
Tölvur		X		X
Myndvarpi		X		X
Eldavél		X		X
Bakarofn		X		X
Uppþvottavél		X		X
Frystir		X		X
Kæliskápur		X		X
Hreinsun á fitugildrum – Eldhús				X
Tengingar vegna nýrra tækja				X
Loftnet á þaki				
Annað				
Hreinlætisvörur				X
Ræstingavörur				X
Eitra fyrir skordýrum (silfurskottur/starafló)				X

Ry 10/11

Viðhald lóðar				
	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald	
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki
Girðingar (almennt viðhald)	X		X	
Sláttur – Umhirða gróðurs	(X)		X	
Gróður innan girðingar	(X)		X	
Gróðursetning – Endurnýjun gróðurs	X		X	
Eftirlit – Daglegt eftirlit á lóð				X
Ábyrgð á ástandi lóðar				X
Hellulagnir	X		X	
Hitalagnir undir stéttum	X		X	
Sópun bílastæða og gangstétta	X		X	
Sólpallar	X		X	

RJ 10/11

Menningar- og ferðamálasvið Reykjavíkurborgar, kt. 530269- 7609, annars vegar
og Gómsætt ehf, kt.: 4405162030 hins vegar gera með sér eftirfarandi

Samstarfssamning um rekstur Iðnó

1. gr. Markmið Reykjavíkurborgar

Markmið Reykjavíkurborgar með útleigu Iðnó er að:

- Iðnó verði opin og lifandi miðstöð menningarstarfs sem laði að sér breiðan hóp innlendra og erlendra gesta.
- Allri starfsemi í húsinu verði hagað á þann veg sem hæfir merkri sögu þess, byggingagerð og staðsetningu í hjarta borgarinnar. Fyllsta tillit sé tekið til þessa í innréttingum, tæknibúnaði, rekstri og umgengni.
- Skipuleggjendur menningarstarfs geti nýtt sér aðstöðuna á sanngjörnum kjörum.
- Í húsinu geti farið fram veitingasala, samkomur og annað er styrki rekstrarforsendur hússins.

2. gr. Starfsemi og markmið leigutaka

Gómsætt ehf skipar framkvæmdastjórn Iðnó. Framkvæmdastjórn til fulltingis er ráðgjafanefnd sem annast hluta af menningardagskrá hússins. Markmiðið er að útbúa ferli sem verði gagnsætt fyrir alla hagsmuna- og samstarfsaðila.

Markmið framkvæmdastjórnar með rekstri Iðnó er að Iðnó verði vettvangur lista, hönnunar og fræðslu. Stefnt er að dagskrá sem virðir söguna en er um leið meðvituð um samtímann.

Iðnó mun til jafns skipuleggja viðburði á eigin vegum og hýsa viðburði annarra. Hópar eða samtök geta sótt um að halda viðburði í gegnum ákveðið umsóknarferli. Ráðgjafanefndin mun meta umsóknir og gera tillögur um úthlutun. Umsóknir verða metnar á grundvelli gæða, fjölbreytileika, gildi og þess hvort þær hæfi húsnæðinu. Lögð er áhersla á náð samstarf við innlenda og alþjóðlega aðila um opna viðburði.

Iðnó verður einnig í boði fyrir einkasamkvæmi og hægt verður að bóka fundi, mannfagnaði og ráðstefnur. Hlutfall einkasamkvæma mun þó aldrei fara yfir 50% af viðburðum í húsinu á gefnu tímabili. Gómsætt ehf mun sjá um alla veitingastarfsemi. Lögð er áhersla á að kaffihúsið niðri verði andlit byggingarinnar og opið sjö daga í viku.

Áhersla verður lögð á starfsemi sem annars vegar fellur vel að byggingunni sjálfri, og hins vegar á sér ekki endilega athvarf annars staðar. Menningarsögulegt gildi hússins er haft í heiðri.

3. gr. Húsaleiga og rekstur

Húsaleigusamningur milli Skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar (SEA) og Gómsætt ehf verður fylgiskjal með samningi þessum. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur sér um umsýslu hússins og viðhald þess. Umsjón með starfseminni hefur Menningar- og ferðamálasvið Reykjavíkurborgar í umboði menningar- og ferðamálaráðs Reykjavíkurborgar.

Húsið er friðlýst skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og tekur friðlýsing til innra skipulags og ytra borðs.

Gómsætt ehf annast alla starfsemi sem fram fer í húsinu. Er þar átt við bæði veitingarekstur og menningartengda starfsemi. Gómsætt ehf ber ábyrgð á leigugreiðslum og rekstri hússins gagnvart Reykjavíkurborg.

Gómsætt ehf fær húsið afhent þ. 1.10. 2017. Gómsætt ehf greiðir 600 þús. kr. húsaleigu á mánuði (skv. verðlagi 1. apríl 2017) fyrstu 3 árin miðað við að greiðslur hefjist 1. des. 2017, en Menningar- og ferðamálasvið styrkir menningarstarfið með niðurgreiðslu á öðrum hluta húsaleigunnar. Leigan breytist mánaðarlega til hækkunar eða lækkunar með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Að loknu þriggja ára tímabili verður samkomulagið endurskoðað í samvinnu beggja aðila. Listræn, menningarleg og fjárhagsleg útkoma fyrstu þriggja rekstraráranna verði notuð til að komast að niðurstöðu um leiguverð í framhaldinu.

4. gr. Ábyrgð

Gómsætt ehf. ber ábyrgð á rekstri Iðnó og að reksturinn fullnægi kröfum um fagmennsku og gæði. Gómsætt ehf. ber ábyrgð á skuldbindingum sem það eða aðilar á þess vegum stofna til í tengslum við þennan samning. Gómsætt ehf. er óheimilt að setja samning þennan til tryggingar fjárskuldbindingu.

5. gr. Upplýsingaskylda og eftirlit

Samráðsfundir aðila samningsins skulu haldnir í maí árlega frá árinu 2018 þar sem farið verður yfir framkvæmd samningsins. Skrifstofustjóri menningarmála boðar til fundanna.

Gómsætt ehf skilar þá Menningar- og ferðamálasviði ársreikningi yfir rekstur Iðnó á liðnu ári og skýrslu um starfsemi hússins. Gómsætt ehf kynnir þá jafnframt stöðu rekstrar og framgang áætlunar yfirstandandi árs, áætlun um rekstur og starfsemi komandi árs, samstarf við menningarlífið og áætlað umfang annarrar starfsemi í húsinu.

Telji Menningar- og ferðamálasvið misbrest á framkvæmd samningsins eða óviðunandi óvissu ríkja um rekstur Iðnó ber því að tilkynna það menningar- og ferðamálaráði.

6. gr. Vanefndir og meðferð ágreinings

Telji Gómsætt ehf. hættu á að geta ekki uppfyllt samningsbundnar skyldur sínar skal Menningar- og ferðamálasviði Reykjavíkurborgar tilkynnt um það skriflega án tafar. Ef ekki tekst að endurskoða verkefnaáætlun þannig að markmiðum samningsins verði náð hefur Gómsætt ehf þrjá mánuði til að sýna fram á að það muni standa við samningsbundnar skyldur sínar samkvæmt ákvæðum samningsins, en að öðrum kosti rifta samningnum.

7. gr. Gildistími

Samningur þessi er gerður í samræmi við samþykkt menningar- og ferðamálaráðs dags. 13. mars 2017. Samstarfssamningurinn tekur gildi 1. október 2017 og gildir til 5 ára eða til 30. september 2022 með möguleika á framlengingu í allt að þrjú ár til viðbótar.

Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

8. gr. Staðfesting og meðferð ágreiningsmála

Samningurinn er gerður með fyrirvara um staðfestingu borgarráðs. Rísi ágreiningsmál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur

Reykjavík, 22. 6. 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Gómsætt ehf.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift:

Ólafur Hvenemo 141258-4279
Stuðningumandættur 0704562579