

Skjalið samdi:
Aðilar sjálfir:

Seldar eignir samkvæmt kaupsamningi þessum bera eftirfarandi fastanúmer:

225-9285 09 0101, 225-9285 10 0101, 225-9285 12 0101, 204-4198 01 0101, 204-4198 07 0101, 223-7904 08 0101, 223-7905 08 0102, 223-7907 08 0104, 223-7908 08 0105, 223-7909 08 0106, 223-7921 08 0201, 223-7922 08 0202, 223-7923 08 0203, 223-7924 08 0204, 223-7925 08 0205, 223-7927 08 0207, 226-6822 11 0101.

Eignir sem undanskildar eru kaupsamningi þessum bera eftirfarandi fastanúmer:

223-7911 08 0108, 223-7928 08 0208.

Orkuveita Reykjavíkur, kt. 551298-3029, Bæjarhálsi 1, 110 Reykjavík, hér eftir í samningi þessum nefnd Orkuveita Reykjavíkur eða seljandi og Foss fasteignafélag slhf., kt. 580613-1360, Borgartúni 25, 105 Reykjavík, hér eftir nefnt Foss fasteignafélag eða kaupandi, gera með sér svofelldan

Kaupsamning:

Hið selda:

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eftirtaldar fasteignir, auk hlutdeildar í lóðarréttindum, sem staðsettar eru á lóð sem skráð er hjá Þjóðskrá Íslands sem Bæjarháls 1, með landnúmeri 190769. Hinar seldu fasteignir skiptast með eftirfarandi hætti:

- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 225-9285, merking, 09 0101, skrifstofur, 13955,1m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 225-9285, merking, 10 0101, bílgeymsla, 3186,9m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 225-9285, merking, 12 0101, tæknirými, 25,9m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 204-4198, merking, 01 0101, kyndistöð, 883m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 204-4198, merking, 07 0101, dæluhús, 130,2m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7904, merking, 08 0101, iðnaður, 272,4m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7905, merking, 08 0102, iðnaður, 425,2m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7907, merking, 08 0104, iðnaður, 545,8m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7908, merking, 08 0105, iðnaður, 422,4m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7909, merking, 08 0106, iðnaður, 425,3m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7921, merking, 08 0201, iðnaður, 311,6m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7922, merking, 08 0202, iðnaður, 304,6m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7923, merking, 08 0203, iðnaður, 304,6m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7924, merking, 08 0204, iðnaður, 450,4m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7925, merking, 08 0205, iðnaður, 602,7m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7927, merking, 08 0207, iðnaður, 302,5m²
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 226-6822, merking, 11 0101, lokahús, 81,6m²

Heildar flatarmál seldra eigna:	22.630,2m
Heildar fasteignamat seldra eigna:	kr. 4.390.750.000,-
Þar af lóðarmat	kr. 339.300.000,-
Heildar brunabótamat seldra eigna	kr. 7.296.550.000,-

SA

Skjalið samdi:
Aðilar sjálfir:

Undanskilið í kaupsamningi þessum eru eftirtaldir eignarhlutar á lóðinni (190769):

- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7911, merking, 08 0108, iðnaður
- ✓ Bæjarháls 1, fastanúmer 223-7928, merking, 08 0208, iðnaður

Vátryggingafélag seljanda: Sjóvá- Almennar tryggingar hf.	Vátryggingafélag kaupanda: Sjóvá- Almennar tryggingar hf.
--	--

Fylgifié fasteigna:

Hinum seldu fasteignum fylgir allt það sem þeim fylgir og fylgja ber samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup að engu undanskildu, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Fasteignunum fylgir allt hefðbundið fylgifié sambærilegra fasteigna.

Undanskilið sölunni:

Er eftirtalinn búnaður sem tilheyrir veiturekstri Orkuveitu Reykjavíkur:

- ✓ Allur vél- og rafbúnaður í kyndistöð (204-4198, merking 01 0101), svo sem katlar, dælur, varmaskiptar, töflubúnaður, auk olíugeymis og reykháfa.
- ✓ Allur dælu-, vél- og rafbúnaður í dæluhúsi (204-4198, merking 07 0101) sem staðsett er í húsnæði kyndistöðvar.
- ✓ Allur véla- og tækjabúnaður ásamt rafbúnaði í lokahúsi (226-6822, merking 11 0101).
- ✓ Tvær varaafvléar sem staðsettar eru á -2. hæð í austurhúsi ásamt spennistöð.

Kaupverð og greiðslutilhögun:

1. Greitt með peningum:

Fyrir hið selda greiðast með peningum kr. 5.100.000.000.- *krónurfimmþúsundog-eitthundraðmilljónir 00/100* með eftirfarandi hætti.:

Þann 1. nóvember 2013, eftir undirritun kaupsamnings og útgáfu afsals, með peningum	kr. 5.100.000.000.-
Samtals	<u>kr. 5.100.000.000.-</u>

2. Greitt með veitingu kaupréttar:

Auk greiðslu í peningum fær seljandi kauprétt úr hendi kaupanda á hinum seldu eignum sem nánar er kveðið á um í leigusamningi aðila sbr. hér að neðan.

Leigusamningur:

Samhliða kaupsamningi þessum undirrita aðilar leigusamning, dags. í dag, um hinar seldu eignir og telst hann hluti samnings þessa.

Kaupréttur:

Við kaupsamning þennan fær Orkuveita Reykjavíkur kauprétt úr hendi Foss fasteignafélags á hinum seldu eignum á gildistíma leigusamnings um eignirnar. Kaupréttur þessi veitir Orkuveitu Reykjavíkur heimild til að kaupa eignirnar til baka úr hendi Foss fasteignafélags innan skilgreindra tímamarka.

SH

Kauprétt þennan getur Orkuveita Reykjavíkur virkjað tvisvar á gildistíma leigusamningsins.

Í fyrra skiptið með tilkynningu sem send skal Fossi fasteignafélagi í síðasta lagi þann 1. nóvember 2022. Kaupréttur þessi verður þá virkur þann 1. nóvember 2023 og lýkur leigusamningi aðila við það tímamark sé kauprétturinn nýttur.

Í seinna skiptið með tilkynningu sem send skal Foss fasteignafélagi í síðasta lagi þann 1. nóvember 2032. Kaupréttur þessi verður þá virkur þann 1. nóvember 2033 og lýkur leigusamningi aðila við það tímamark.

Kaupverð eignanna skal vera upphaflegt kaupverð þeirra kr. 5.100.000.000.- *krónurfimmilljarðarog eitthundraðmilljónir 00/100*, framreiknað með breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember mánuði 2013, sem er 415,2 stig (útgefin í september 2013), uppreiknað til þess dags er kaupverðið er greitt).

Sé kaupréttur nýttur þá greiðir Orkuveita Reykjavíkur, samkvæmt kauprétti, ennfremur til Foss fasteignafélags 2,5% nýtingargjald af framreiknuðu upphaflegu kaupverði eignanna.

Orkuveita Reykjavíkur, sem er kaupandi samkvæmt kauprétti, greiðir allan kostnað vegna þinglýsingar- og stimpilgjalda af kaupsamningi og afsali í tengslum við nýtingu kaupréttar, auk kostnaðar sem leiðir af skjölum sem varða fjármögnun Orkuveitu Reykjavíkur, samkvæmt kauprétti, á nýtingu kaupréttarins.

Gengið skal frá kaupsamningi aðila, sem er viðauki I við kaupsamning þennan, innan 30 daga frá því að kaupréttur verður virkur.

Yfirtaka á kvöð um leiðréttingu innskatts:

Kaupandi lýsir því yfir að með kaupsamningi þessum yfirtekur hann leiðréttingarskyldu innskatts sem hvílir á viðkomandi fasteign, í samræmi við 1. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt. Kaupandi lýsir því jafnframt yfir að hann hafi fullan frádráttarrétt vegna eignarinnar í starfsemi sinni enda verði hann skráður á grunnskrá virðisaukaskatts vegna notkunar hennar í virðisaukaskattsskyldri starfsemi þegar við kaup hennar.

Frjáls skráning leigusala:

Kaupandi sem leigusali hinna seldu eigna mun sækja um frjálsa skráningu skv. 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum, sbr. reglugerð nr. 1056/2005. Leigusali mun því innheimta virðisaukaskatt af leiguverðinu og samþykkir Orkuveita Reykjavíkur það fyrir sitt leyti sem leigutaki eignanna. Sérstök yfirlýsing þessa efnis verður gerð og undirrituð samhliða kaupsamningi þessum.

Afhending og lögskil:

Afhending eignanna skal vera 01.11.2013 og skulu lögskil miðast við sama dag.

Ástand:

Eignirnar eru seldar og afhentar í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við að öllu leyti.

Veðbönd:

Eignirnar eru seldar án veðbanda og njóta aðrir ekki takmarkaðra eignarréttinda í þeim utan þess sem sérstaklega er tekið fram í kaupsamningi þessum. Samhliða kaupsamningi þessum undirrita aðilar leigusamning dags. í dag um hinar seldu eignir og verður honum þinglýst á eignirnar. Seljandi hefur á undirritunardegi þessa samnings þegar framleigt tvær hæðir í austurhúsi fasteignanna skv.

Skjalið samdi:
Aðilar sjálfir:

leigusamningi milli annars vegar Orkuveitu Reykjavíkur og Tölvumiðlunar ehf., dags. 07.01.2013 en hins vegar Orkuveitu Reykjavíkur og LT Tækni ehf., Ice Consult ehf., dags. 19.04.2013, sem hefur þegar verið þinglýst.

Kvaðir:

Engar þinglýstar kvaðir eru á eignunum utan leigusamnings aðila dags. í dag, og sem leiða af þinglýstum lóðarleigusamningi, auk leigusamninga skv. framangreindri grein um veðbönd.

Þinglýsingar- og stimpilgjöld og annar kostnaður:

Seljandi en ekki kaupandi greiðir öll þinglýsingar- og stimpilgjöld er varða fasteignaviðskipti samkvæmt þessum samningi.

Afsal:

Afsal verður gefið út samhliða kaupsamningi þessum enda hafa aðilar efnt allar sínar skyldur samkvæmt honum.

Fyrirliggjandi gögn:

Aðilar hafa kynnt sér ítarlega þau skjöl, sem liggja frammi við undirritun kaupsamnings þessa og tilgreind eru hér að neðan:

- ✓ Umboð frá stjórn OR til sölu fasteignanna: dags. 21.03.2013
- ✓ Veðbandayfirlit, dags. 17.10.2013
- ✓ Fasteigna- og brunabótamatsvottorð, dags. 17.10.2013
- ✓ Yfirlit yfir brunatryggingaiðgjöld 2013
- ✓ Yfirlit yfir álagningu fasteignagjalda 2013
- ✓ Yfirlit yfir álagningu vatns- og fráveitugjalda 2013
- ✓ Þinglýst eignaskiptayfirlýsing: sjá skjal nr. 411-B-013791/1999
- ✓ Yfirlit virðisaukaskattskvaðar fasteignanna frá KPMG
- ✓ Lóðarleigusamningur: sjá skjal nr. 411-U010452/2005
- ✓ Stofnskjál lóðar: sjá skjal nr. 411-U-014033/2005
- ✓ Skýrsla frá Verkís hf. um ástand eignanna: dags. 22.03.2013
- ✓ Húsaleigusamningar á milli OR og Tölvumiðlunar ehf., dags. 7. janúar 2013 og LT Tækni ehf., Ice Consult, dags. 19. apríl 2013
- ✓ Vottorð úr fyrirtækjaskrá, dags. 17.10.2013
- ✓ Vottorð úr firmaskrá: dags. 23.10.2013

Annað:

Hafi ekki verið um annað samið í kaupsamningi þessum skal fylgja ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

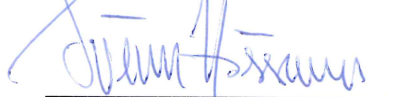
Rísi mál út af kaupsamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestu kaupsamnings þessa rita aðilar nöfn sín í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Skjalið samdi:
Aðilar sjálfir:

Reykjavík, 25. október 2013

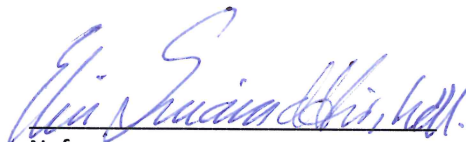
F.h. Kaupanda,
Foss Fasteignafélag slhf.

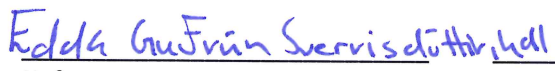

Sveinn Hreinsson

F.h. Seljanda,
Orkuveitu Reykjavíkur


Bjarni Bjarnason

Vottar að réttri dagsetningu,
Undirritun og fjárræði:


Nafn Guðrún Sveinsson, hdl. 240768-5269
kt.


Nafn Edelga Guðrún Sveinsson, hdl. 060485-2679
kt.

Foss fasteignafélag slhf., kt. 580613-1360, Borgartúni 25, 105 Reykjavík, (hér eftir nefnt „leigusali“, „Foss fasteignafélag“ eða „félagið“), og Orkuveita Reykjavíkur, kt. 551298-3029, Bæjarhálsi 1, 110 Reykjavík, (hér eftir nefnd „leigutaki“ eða „Orkuveitan“), (hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“) gera með sér svofelldan leigusamning:

LEIGUSAMNINGUR

um leigu á alls 22.630,2 m² atvinnuhúsnæði að Bæjarhálsi 1, 110 Reykjavík ásamt hlutdeild í lóðarréttindum alls 43.366,0 m².

1. HIÐ LEIGÐA

Hið leigða eru fasteignirnar að Bæjarhálsi 1, samtals 22.630,2 m², ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignanna samtals 43.366,0 m². Fastanúmer fasteignanna að Bæjarhálsi 1 eru 225-9285 09 0101, 225-9285 10 0101, 225-9285 12 0101, 204-4198 01 0101, 204-4198 07 0101, 223-7904 08 0101, 223-7905 08 0102, 223-7907 08 0104, 223-7908 08 0105, 223-7909 08 0106, 223-7921 08 0201, 223-7922 08 0202, 223-7923 08 0203, 223-7924 08 0204, 223-7925 08 0205, 223-7927 08 0207, 226-6822 11 0101, landnúmer lóðarinnar er 190769, og koma lóðarréttindin fram í lóðarleigusamningi sem er lagður fram með kaupsamningi aðila sem er viðauki I með leigusamningi þessum (hér eftir saman nefndar „fasteignirnar“, „hið leigða“ eða „húsnæðið“).

2. LEIGUTÍMI, STARFSEMI OG FRAMLEIGA

Leigutími er *tímabundinn* samkvæmt samningi þessum og er hann ákveðinn í 20 ár, frá 1. nóvember 2013 til 1. nóvember 2033. Nýti leigutaki kauprétt sinn að fasteignunum að tíu árum liðnum frá upphafi leigutímans lýkur leigusamningi þessum þó við það tímamark þegar kauprétturinn verður nýttur og gerður upp. Kveðið er á um kauprétt leigutaka í kaupsamningi milli aðila, dags. 25. október 2013, sem er viðauki I við leigusamning þennan. Þar kemur jafnframt fram að leigutaki skuli eiga kauprétt að fasteignunum við lok leigusamnings þessa.

Í samræmi við framangreint lýkur leigusamningi þessum við nýtingu og uppgjör kaupréttar leigutaka að fasteignunum að tíu árum liðnum frá upphafi leigusamnings þessa og skal þá miða lok leigutímans við afhendingu fasteignanna. Hyggist leigutaki nýta kauprétt sinn þá ber honum að tilkynna leigusala um slíkt með minnst árs fyrirvara frá þeim tíma sem kauprétturinn verður virkur. Þannig ber leigutaka að tilkynna leigusala um nýtingu kaupréttar og uppsögn leigusamnings þessa, í síðasta lagi, að níu árum liðnum frá upphafi samningstíma þessa samnings, hyggist leigutaki nýta kaupréttinn samkvæmt framangreindu. Nánar er kveðið á um efnisatriði kaupréttarins í kaupsamningi aðila, dags. 25. október 2013.

Leigutaka er heimilt að framleigja fasteignirnar á samningstímanum í heild eða að hluta á eigin ábyrgð. Þrátt fyrir það hvíla á honum óbreyttar allar skyldur hans gagnvart leigusala samkvæmt samningi þessum, þ.á m. um greiðslu opinberra gjalda vegna fasteignanna, greiðslu trygginga og ábyrgð á öllu viðhaldi fasteignanna, hvort sem er utanhúss eða innanhúss.

3. LEIGUKJÖR OG TRYGGINGAR FYRIR LEIGUGREIÐSLUM

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala fyrirfram ársfjórðungslega samkvæmt útgefnum reikningi, 1. hvers mánaðar (gjald dags), leigu í samræmi við þessa málsgrein, fyrst þann 1. nóvember 2013, næst 1. febrúar 2014 o.s.frv. Fyrstu tíu ár leigutímans nemur ársleiga kr. 223.890.000,-, verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember 2013, sem er 415,2 stig (útgefin í september 2013), auk virðisaukaskatts. Næstu tíu ár þar á eftir mun ársleiga nema kr. 290.190.000,-, verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember 2013, sem er 415,2 stig (útgefin í september 2013), auk virðisaukaskatts. Verði notkun vísitölnunnar hætt, skal notast við þá almennu viðmiðun, sem tíðkast á hverjum tíma um breytingar á verðtryggðum fjárskuldbindingum. Leigutaki mun undirrita yfirlýsingu um frjálsa skráningu skv. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign, með síðari breytingum, sem er viðauki IV við leigusamning þennan.

Til viðbótar ársleigu ber og greiðir leigutaki allan rekstrarkostnað, og kostnað vegna viðhalds og endurbóta hins leigða skv. 8., 9. og 10. gr. samnings þessa. Leigutaki mun halda utan um allt kostnaðarbókhald vegna þessara liða, þ.m.t. vegna fasteignagjalda, brunaiðgjalda, fasteignatrygginga, vatns- og fráveitugjalds og greiða umrædd gjöld eigi síðar en á eindaga þeirra. Gæta skal að þeim reglum sem gilda um virðisaukaskatt af viðhaldi og endurbótum leigutaka á fasteign leigusala sbr. ákvarðandi bréf ríkisskattstjóra 978/2001 og í samræmi við það skal leigutaki senda leigusala reikning með virðisaukaskatti vegna endurbóta og viðhalds og leigusali sendir leigutaka strax til baka viðbótar leigureikning með virðisaukaskatti sömu fjárhæðar. Leigutaki tekur saman endurbóta og viðhaldskostnað mánaðarlega.

Greiði leigutaki ekki leiguna á gjalddaga ber honum að greiða hæstu lögleyfðu dráttarvexti af leigunni frá gjalddaga til greiðsludags skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Leigutaka ber að leggja fram bankaábyrgð við undirritun leigusamningsins til tryggingar leigugreiðslum leigutaka, auk annarra skuldbindinga hans gagnvart leigusala samkvæmt samningi þessum. Bankaábyrgðin er viðauki II við leigusamning þennan. Bankaábyrgðin skal vera að fjárhæð kr. 600.000.000,- verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember 2013, sem er 415,2 stig (útgefin í september 2013), og skal hún gefin út til eins árs í senn út leigutímann í samræmi við þessa málsgrein þegar nettóvaxtaberandi skuldir leigutaka eru meiri en 5,0 sinnum EBITDA¹ á samstæðugrundvelli. Nettóvaxtaberandi skuldir eru heildar vaxtaberandi skuldir að frádregnu handbæru fé samkvæmt síðasta endurskoðaða árs- eða árshlutauppgjöri leigutaka á samstæðugrundvelli. Við mat á því hvort þessu skilyrði er fullnægt skal jafnframt, krefjast leigusali þess, vera heimilt að miða við skuldastöðu samkvæmt nýjasta óendurskoðaða uppgjöri. Sé bankaábyrgð samkvæmt framangreindu ekki virk skal hún aftur verða virk ef nettóvaxtaberandi skuldir leigutaka fara aftur yfir 5,0 sinnum EBITDA².

Bankaábyrgðin verður virk og þannig hægt að ganga að henni vanefni leigutaki skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningi þessum að einhverju leyti.

¹EBITDA í samningi þessum er reiknuð m.v. síðustu 12 mánuði hverju sinni.

Leigusala skal hvenær sem er vera heimilt að krefja leigutaka um uppfærða stöðu á hlutfalli nettóvaxtaberandi skulda á móti EBITDA skv. framangreindu. Leigutaki skal þá afhenda leigusala yfirlýsingu þar að lútandi innan 14 daga, og skal hún vera undirrituð af fjármálastjóra og endurskoðanda leigutaka.

Leigutaki skal skila könnuðum árshlutauppgjörum í síðasta lagi 60 dögum eftir lok hvers ársfjórðungs og endurskoðuðu ársuppgjöri eigi síðar en 90 dögum eftir árslok, auk yfirlýsingar samkvæmt framangreindu þar sem fram kemur hlutfall nettóvaxtaberandi skulda á móti EBITDA, og skal það vera undirritað af fjármálastjóra og endurskoðanda leigutaka.

Leigutaki skal tafarlaust útvega nýja bankaábyrgð að sömu fjárhæð og samkvæmt sömu skilmálum og greinir í 3. mgr. 3. gr. ef til þess kemur að slík gildandi bankaábyrgð verður innleyst. Ef nýrri bankaábyrgð verður ekki skilað innan mánaðar frá því að gildandi bankaábyrgð er innleyst er leigusala heimilt að rifta samningi þessum, sbr. 14. gr. Leigusali getur einnig gert kröfu í slíka bankaábyrgð við lok leigutímans vegna tjóns sem leigutaki hefur valdið á hinu leigða húsnæði, ellegar tjóns sem leiða má beint eða óbeint af vanefndum leigutaka.

Þegar til uppskiptingar Orkuveitu Reykjavíkur kemur, eins og hún verður ákveðin í samræmi við ákvæði raforkulaga nr. 65/2003, eða af öðrum ástæðum, munu allar einingar Orkuveitu Reykjavíkur ábyrgjast allar skuldbindingar samkvæmt leigusamningnum in solidum.

4. ÁSTAND HINS LEIGÐA

Leigutaki þekkir ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti. Leigutaki hyggst nýta hið leigða sem höfuðstöðvar í atvinnurekstri sínum, en fasteignirnar hafa verið höfuðstöðvar leigutaka frá árinu 2001. Samkvæmt leigusamningnum milli félagsins og Orkuveitunnar mun Orkuveitan bera ábyrgð á öllu viðhaldi og endurbótum fasteignanna á leigutímanum, hverju nafni sem nefnast, og skal leigusali ekki bera ábyrgð á neinu viðhaldi eða neinum endurbótum, hverju nafni sem nefnast, hvort sem er innan húss eða utanhúss, og hvort sem um er að ræða ytra byrði fasteignanna, innréttingar, loftræstikerfi og önnur kerfi sem nú er notast við í starfsemi þeirra.

Leigutaka ber að skila fasteignunum í sama eða jafngóðu ástandi, bæði innanhúss og utanhúss, að mati leigusala, og þær eru á samningsdegi, að teknu tilliti til lagfæringa sem framkvæmdar verða á fyrstu fimm árum samningstímans samkvæmt upphafsskýrslu Verkíss, Höfuðstöðvar OR Bæjarháls 1, ástandsskoðun mannvirkja á lóðinni og kostnaðarmat, dags. í mars 2013 (hér eftir nefnt „upphafsástand“). Ítarleg úttekt á fasteignunum verður þannig framkvæmd af óháðum fagaðila í upphafi sem og við lok leigutímans. Skylda leigutaka í þessu sambandi felur því ekki aðeins í sér eðlilegt viðhald heldur er um að ræða viðhald og endurbætur eftir þörfum á leigutímanum þannig að fasteignirnar verði í sama eða jafngóðu ástandi við samningslok og þær eru skv. upphafsástandi sem vísað er til að framan. Upphafsskýrsla Verkíss dags. í mars 2013 um fasteignirnar er viðauki III við leigusamning þennan (hér eftir nefnd „upphafsskýrsla“).

Um ástand fasteignanna að innan á undirritunardegi er vísað til upphafsskýrslu.



Um ástand fasteignanna að utan og lóðar á undirritunardegi er vísað til upphafsskýrslu.

5. VIÐHALDSÁÆTLANIR

Við leigusamning þennan liggur fyrir viðhaldsáætlun Verkíss skv. upphafsskýrslu vegna ytra byrðis hins leigða og tilheyrandi lóðar, merkt viðauki III. Þar er gerð áætlun um nauðsynlegt viðhald og endurbætur ytra byrðis, bílageymslu, lóðar og bílastæða. Leigutaki sem ber ábyrgð á öllu viðhaldi og endurbótum samkvæmt leigusamningi þessum skal fylgja áætlun Verkís við allt viðhald samkvæmt þessari grein. Leigutaki skal sjá til þess að öll atriði sem þarfnist úrbóta skv. upphafsskýrslu verði lagfærð innan 5 ára frá undirritun leigusamnings þessa, en öll önnur atriði sem upp kunna að koma verði lagfærð eins skjótt og verða má eftir að ljóst er að þörf er á úrbótum. Verkís mun gegna hlutverki úttektaðila við upphaf leigusamningsins. Verkís eða annar óháður fagaðili sem leigusali samþykkir mun síðan framkvæma ítarlega úttekt á fasteignunum á fimm ára fresti út leigutímann, sem afhent verður leigusala og leigutaka í formi skýrslu. Ef leigutaki hyggst ekki nýta kauprétt sinn að fasteignunum að leigutíma loknum skal óháður úttektaðili sem leigusali samþykkir þó einnig framkvæma ítarlega úttekt á fasteignunum að nítján árum liðnum frá upphafi leigutímans og við lok leigutímans (hér eftir nefnd „lokaskýrsla“). Umfangsminni úttektir á fasteignunum verða framkvæmdar árlega og afhentar leigusala og leigutaka í formi skýrslu og oftast ef tilefni gefst til að mati leigusala. Verkís mun útbúa viðhaldsáætlun í samræmi við framangreint. Leigutaki greiðir fyrir allar úttektir og skýrslur á fasteignunum samkvæmt framangreindu.

6. MERKINGAR OG BREYTINGAR HINS LEIGÐA

Leigutaka er heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að gera minniháttar breytingar, s.s. mála, setja upp eða rífa niður létta vegg eða annað sem breytir hvorki ásýnd né notkunargildi á hinu leigða innanhúss. Í samráði við, og með fyrirfram samþykki leigusala, skal leigutaka heimilt á sinn kostnað að gera breytingar á hinu leigða innanhúss sem breytir notkunargildi og/eða ásýnd hins leigða. Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið sem hafa áhrif á ytra byrði þess, skulu þau sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki skal á sinn kostnað taka skilti og merkingar niður við lok leigusamningsins og koma ytra byrði fasteignanna í upphaflegt horf, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

Leigusali skuldbindur sig til að framkvæma ekki breytingar á hinu leigða sem hafa áhrif á starfsemi leigutaka nema með samþykki leigutaka. Skal þá haft samráð við leigutaka um framkvæmdir og leitast við að lágmarka áhrif þeirra á starfsemi hans.

7. NOTKUN HINS LEIGÐA

Húsnæðið er leigt undir starfsemi samstæðu Orkuveitu Reykjavíkur eins og hún er á hverjum tíma, og starfsemi framleigutaka sbr. 3. mgr. 2. gr.

Leigutaka og þeim er leiða rétt sinn frá honum er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. 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 öllum skrifstofudeildum.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama eða jafngóðu ástandi og skv. upphafsástandi fasteignanna, sbr. það sem að framan greinir, nema leigusali hafi samþykkt varanlegar breytingar á húsnæðinu. Í því tilviki skal hinu leigða skilað í samræmi við þær breytingar, sbr. framangreint. Leigutaki ber óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því óháð því af hvaða orsökum slík rýrnun eða spjöll koma fram sbr. 12. gr.

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um, og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Leigutaki skal kappkosta að valda ekki nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í húsnæðinu. Leigutaka ber að hreinsa svæðið umhverfis hið leigða.

8. VIÐBÆTUR OG ENDURBYGGINGAR

Allar ákvarðanir um nýframkvæmdir, viðbætur og endurbyggingar á hinu leigða húsnæði eru háðar samþykki beggja samningsaðila.

9. VIÐHALD OG ENDURBÆTUR

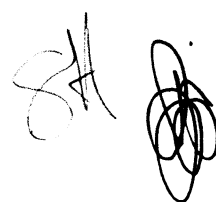
Leigutaki skal annast allt viðhald og endurbætur hins leigða, hverju nafni sem nefnist, innan húss sem utan, þ.m.t. á lóð og bílastæðum.

Leigutaki ber þannig ábyrgð á og annast allt viðhald og endurbætur á ytra byrði hins leigða auk bílageymslu, lóðar og bílastæða, þ.m.t. heilmalbikun, endurmálun og holufyllingar, í samræmi við viðhaldsáætlun Verkiss skv. upphafsskýrslu, sem endurnýjuð er í samræmi við 5. gr. samnings þessa.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald og endurbætur á hinu leigða innanhúss, þ.á m. á húsbúnaði öllum, inni- og útilýsingum, innréttingum, vatnslistaverkum, pendúlum, lyftum, gólfefnum, vatnshönum, salernum, ofnum og vatnslögnum, hreinlætistækjum, málun, rafbúnaði, rofum og tenglum, stofn- og dreifilögnum, niðurföllum, viðhald og rekstur lofttræstikerfa, brunaviðvörðunarkerfa og vatnsúðakerfa.

Ef leigutaki vanrækir skyldur sínar samkvæmt grein þessari getur leigusali, ef hann kýs, látið framkvæma viðhaldið á kostnað leigutaka.

10. REKSTRARKOSTNAÐUR



Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan rekstrarkostnað af hinu leigða á leigutímanum, hverju nafni sem nefnist. Hér er m.a. átt við öll opinber gjöld, skatta og þjónustugjöld, þ.á m. fasteignaskatta, lóðarleigu, brunaiðgjöld, húseigendatryggingu, vatns- og frárennslisgjöld. Verði breyting á áðurnefndum gjöldum til hækkunar á leigutímanum ber leigutaki kostnaðinn af hækkuninni. Þá ber leigutaki, en ekki leigusali, allan kostnað vegna viðhalds og endurbóta á fasteignunum, þ.á m. á loftræstikerfum og lagna- og rafmagnskerfum.

Leigutaki ber jafnframt ábyrgð á og greiðir allan kostnað vegna notkunar heits og kalds vatns, rafmagns, ræstingar, aukavatnsgjalds, kostnaðar vegna sorphirðu. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álestur- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns, öryggisgæslu, rekstur bílastæða (þ.m.t. sópun bílaplana), hreinsun á þakrennum og niðurföllum a.m.k. einu sinni á ári, ábyrgðartrygginga, brunatrygginga, húseigendatrygginga og annarra trygginga, snjóruðnings, snjóhreinsunar, snjóbræðslu, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal vera skráður greiðandi af öllum gjöldum samkvæmt framangreindu og færa beint í sitt fjárhagsbókhald. Verði slíkur kostnaður reikningsfærður á leigusala þá á leigusali endurkröfurétt á leigutaka fyrir þeim kostnaði. Leigusali hefur í því sambandi heimild til að gefa út reikninga og rukka jafn óðum. Verði ágreiningur um slíka reikninga skal leigutaki greiða til leigusala og sjá síðan sjálfur um að fá leiðréttingu frá útgefanda reiknings.

11. ÞRÓUN FASTEIGNA

Aðilar sammælast um að frekari uppbygging, þ.m.t. bygging fleiri fasteigna, á leigulóð þeirri sem fasteignirnar standa á, kunni að verða á næstu árum. Ef farið yrði út í verkefni tengd þróun fasteigna á umræddu svæði yrði það að vera samstarfsverkefni aðila sem þeir þyrftu að koma sér saman um í öllum atriðum. Leigusala er kunnugt um hugsanleg áform leigutaka þess efnis að breyta húsnæði kyndistöðvarinnar í vörugeymslu og mun ekki gera athugasemdir við það.

12. ÁBYRGÐ - TJÓN Á HINU LEIGÐA

Leigutaki ber ábyrgð á öllu tjóni sem kann að verða á fasteignunum á leigutímanum, hverju nafni sem nefnist, og óháð því af hvaða orsökum tjón kemur fram. Leigutaki ber þó ekki ábyrgð á tjóni sem kann að verða af völdum leigusala. Þannig er ekki skilyrði að tjón þurfi að rekja til sakar eða aðgerða eða aðgerðarleysis leigutaka sjálfs. Á það þ.á m. við um tjón sem ekki fæst bætt skv. lögboðnum og/eða frjálsum tryggingum leigusala og/eða leigutaka, hvort sem að um tjón af völdum utanaðkomandi atburða er að ræða eða tjón sem starfsmenn leigutaka og aðrir sem um eignina fara á hans vegum valda þar. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka. Leigutaki ber ábyrgð á tjóni sem verður á eignum eða mönnum sem stafar af rekstri fasteignar, s.s. ef slys verða sökum ónógs viðhalds eða umhirðu á eigninni, þannig að húseigendaábyrgð, sem almennt hvílir á eiganda fasteignar, skal alfarið hvíla á leigutaka.

Verði fasteignirnar eða fylgifé þeirra fyrir tjóni, skal leigutaki gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má á eigin kostnað, nema tjón megi rekja beint til leigusala. Ef leigutaki vanrækir

þessar skyldur sínar, þrátt fyrir áskorun leigusala um úrbætur, er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka án fyrirvara.

13. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara, mest 5 virkra daga fyrirvara, þegar þörf krefur á samningstímanum s.s. vegna skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Nema brýna nauðsyn beri til, skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í fasteignunum.

14. SAMNINGSROF

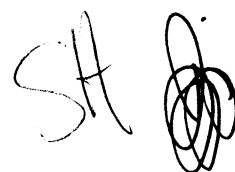
Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta samningnum og gjaldfella útistandandi leiguskuld leigutaka við leigusala ásamt áföllnum kostnaði. Komi til einhverra eftirtalinna tilvika getur leigusali krafist þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign með fyrirvara, sbr. 3. mgr. þessarar greinar og gengið að bankaábyrgð þeirri sem leigutaki hefur sett sem tryggingu samkvæmt leigusamningi þessum, sbr. grein 3:

- a) Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leiguna eða kostnað sem leigutaki hefur skuldbundið sig til þess að greiða;
- b) Ef leigutaki verður uppvís að því að vanrækja verulega skyldur samkvæmt leigusamningi aðila;
- c) Ef fram kemur ósk um gjaldprotaskipti á búi leigutaka eða hann æskir heimildar til að leita nauðasamnings.

Ef leigusamningi þessum er rift á framangreindum grundvelli skal leigutaki greiða leigusala sannanlegt tjón. Með tjóni í þessum skilningi er jafnframt átt við tekjutap vegna framtíðarmissis leigutekna. Leigutaki ber þannig við samningsrof allt að einu fulla ábyrgð á greiðslu leigu, þrátt fyrir að honum sé skylt að rýma húsnæðið, nema leigusala takist að leigja húsnæðið til þriðja aðila í heild eða hluta fyrir leiguverð samkvæmt samningi þessum. Náist hlutfallsleg útleiga eða á lægri kjörum ber leigutaka við samningsrof að greiða mismun milli þeirra leigugreiðslna sem leigusali aflar, og þeirrar leigu sem leigutaki hefði átt að greiða samkvæmt samningi þessum, þannig að leigusali sé jafnvel settur og ef ekki hefði komið til samningsrofs.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar er honum ekki heimilt að rifta samningi þessum nema hann hafi áður gert leigutaka skriflega viðvart og gefið honum (15) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Ef bætt er úr meintri vanrækslu innan þess tíma fellur riftunarheimildin niður, en sé það ekki gert stendur heimild til riftunar.

Til tjóns í þessum skilningi telst m.a. sá kostnaður sem leigusali þarf að leggja út við að fá nýjan leigutaka í húsnæðið (s.s. auglýsingakostnaður) en einnig missir hagnaðar vegna þess að ekki tekst að fá nýjan leigutaka í húsnæðið strax í kjölfar riftunar eða vegna þess að ekki næst að semja um sömu leigukjör við nýjan leigjanda, sbr. að framan.

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'SH' and the other a more complex scribble.

15. VÁTRYGGINGAR

Leigutaki í samráði við leigusala skal sjá til þess að fasteignirnar séu ávallt tryggðar með fullnægjandi hætti, bæði vegna tjóns utanhúss og innanhúss, enda greiðir leigutaki jafnframt fyrir slíkar tryggingar. Fasteignirnar skulu að lágmarki tryggðar brunatryggingu og húseigendatryggingu sem leigutaki ber ábyrgð á að séu til staðar og greiðir fyrir skv. samningi þessum og skulu vátryggingafjárhæðir svara til verðmætis eignarinnar eins og það er skilgreint í kaupsamningi aðila, verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga, vörubirgða, tækja og áhalda, svo og að ábyrgðartryggja starfsemi fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda. Jafnframt skal hann ávallt hafa í gildi slysatryggingu vegna slysa á fólki af völdum húsnæðisins innandyrna, sem utan.

Leigusali ber ekki ábyrgð á neinum eignum leigutaka í hinu leigða rými, svo sem vörubirgðum, innréttingum, tækjum og áhöldum, listaverkum og svo framvegis, gagnvart skemmdum af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar, veggjakorts eða tjóni af öðrum orsökum, s.s. rúðubrot. Framangreind tjón eru í öllum tilvikum á kostnað og ábyrgð leigutaka. Leigutaka er skylt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins vel og kostur er. Bæti leigutaki ekki úr skemmdum hið fyrsta getur leigusali ákveðið að bæta úr skemmdum á fasteignunum á kostnað leigutaka.

16. SÉRSTAKAR SKYLDUR LEIGUTAKA

Fram til þess tíma að leigusamningur þessi fellur úr gildi, er sagt upp eða samningssambandi lýkur með einum eða öðrum hætti, skuldbindur leigutaki sig til:

- a) Að hafa ávallt fullnægjandi tryggingar fyrir rekstri og aðrar tryggingar sem nefndar eru sérstaklega í leigusamningi þessum;
- b) Að starfsemi leigutaka sé ávallt í samræmi við lög og reglugerðir;
- c) Að upplýsa leigusala þegar í stað, ef upp koma þær aðstæður, sem fjallað er um í grein 14 í leigusamningi þessum;
- d) Að tilkynna leigusala þegar í stað um breytinguna, verði eigendaskipti á rekstri leigutaka og/eða á leigutaka sjálfum, t.d. vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið og breytingin leiðir til þess að núverandi eigendur fyrirtækisins missi meirihlutavald í því;
- e) Að gera leigusala grein fyrir því ef leigutaki vanefnir greiðsluskyldu sína skv. samningum við þriðja aðila sem leigutaki er skuldbundinn til þess að efna og áhrif kunna að hafa á samning þennan.

17. LOK LEIGUSAMNINGS

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala að innan og utan í sama eða jafngóðu ástandi og það er í við upphaf samningstímans sbr. upphafsskýrsla Verkiss og lokaskýrsla Verkiss eða annars óháðs fagaðila sem leigusali hefur samþykkt.

Við lok leigutíma skal leigutaki enn fremur hafa framfylgt að fullu þeim viðhaldsáætlunum sem Verkís, eða annar óháður fagaðili sem leigusali hefur samþykkt, hefur gert vegna ytra byrðis hins leigða, lóðar og bílastæða á leigutímabilinu.

Hafi verið gerðar endurbætur á húsnæðinu meðan á leigutímanum stóð skal hinu leigða þannig skilað af leigutaka.

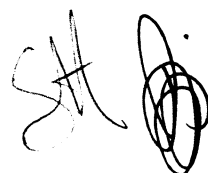
Naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp, þar með taldar gluggaeyningar, skilveggir, gólfefni, lagnir, loftljós, listaverk, þ.á m. vatnslisterk, hreinlætistæki, þjófavarnar-, aðgangs-, loftræsti-, og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu verða eign leigusala að leigutíma loknum, nema að um annað hafi verið samið, sbr. 5. grein.

Ef leigutaki hefur sett upp skilti á leigutímanum skal hann taka það niður ef hann nýtir ekki kauprétt að fasteignunum að leigutíma loknum. Samkvæmt kaupsamningi milli Orkuveitu Reykjavíkur og Foss Fasteignafélags er allur vélbúnaður í kyndistöð (fastanúmer 204-4198 01 0101), katlar, dælur, varmaskiptar ásamt rafbúnaði auk olíugeymis og reykháfa undanskilið sölu fasteignanna til Foss Fasteignafélags. Þá er allur dælu-, raf- og vélbúnaður í dæluhúsi (fastanúmer 204-4198 07 0101) sem staðsett er í húsnæði kyndistöðvar undanskilinn. Einnig allur véla- og tækja- og rafbúnaður í lokahúsi (fastanúmer 226-6822 11 0101), auk varaafvélar sem staðsettar eru á -2. hæð í austurhúsi, ásamt spennistöð. Komi til þess að leigusamningi þessum ljúki án þess að leigutaki nýti kauprétt sinn að fasteignunum þá er leigutaka skylt að fjarlægja framangreindan búnað innan árs frá lokum leigutíma nema að um annað sé samið við leigusala.

18. YFIRLÝSINGAR LEIGUTAKA

Leigutaki lýsir því hér með yfir:

- Að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt leigusamningi þessum og uppfylla ákvæði hans og að leigusamningurinn sé því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti;
- Að leigusamningurinn brjóti ekki í bága við nokkurn samning, sem leigutaki, eigendur leigutaka, fyrirsvarsmenn eða stjórnarmenn leigutaka eru aðilar að;
- Að hann hafi ekki vitneskju um neinn réttarágreining eða önnur atvik, sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum leigusamningsins;
- Að ekkert af þeim tilvikum sem nefnd eru í grein 14 í samningi þessum séu til staðar eða fyrirsjáanleg í nánustu framtíð.
- Að þær upplýsingar sem fram koma í leigusamningnum eða eru í tengslum við efni hans og leigutaki hefur gefið eru hvorki rangar né ófullnægjandi.
- Að engar þær upplýsingar sem fram koma í leigusamningnum eða eru í tengslum við efni hans og leigutaki hefur gefið eru rangar eða ófullnægjandi.



19. SAMSKIPTI AÐILA OG TILKYNNINGAR

Öll skrifleg samskipti aðila sem varða leigusamning þennan og ætlað er að hafa réttaráhrif samkvæmt honum skulu vera send með sannanlegum hætti á eftirfarandi staði:

Tilkynningar til leigusala skulu sendar til:

Foss Fasteignafélags slhf.
B.t. Sveins Hreinssonar
Borgartúni 25
105 Reykjavík

Tilkynningar til leigutaka skulu sendar til:

Orkuveitu Reykjavíkur
B.t. Ingvars Stefánssonar
Bæjarhálsi 1
110 Reykjavík

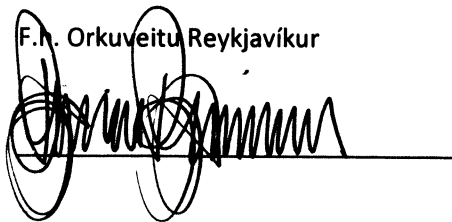
20. ANNAÐ

Komi upp ágreiningur á milli aðila um efni samnings þessa skulu þeir eftir fremsta megni leitast við að leysa hann í sátt. Takist það ekki skal mál um ágreininginn rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

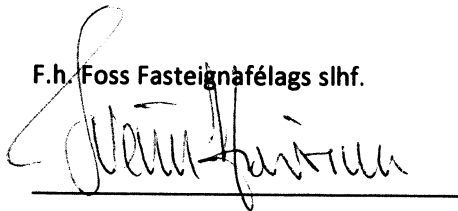
Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Samningsaðilar eru bundnir trúnaði um efni leigusamnings þessa.

Reykjavík, 25. október 2013

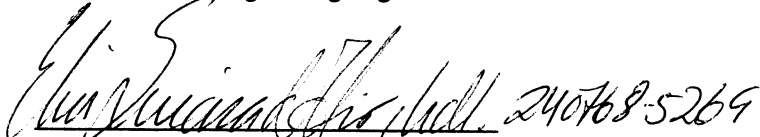
F.h. Orkuveitu Reykjavíkur



F.h. Foss Fasteignafélags slhf.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun



Nafn og kennitala

Edda Guðrún Sverrisdóttir, udl.

Nafn og kennitala kt. 060485-2679