



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 29. ágúst 2016

R16080139

Borgarráð

Hólmaslóð 2 - húsaleigusamningur vegna húsnæðis Tónlistarþróunarmiðstöðvar.

Óskað er eftir heimild til að framlengja leigusamning um Hólmaslóð 2 um 2 ár, til 31. desember 2018.

Greinagerð: Reykjavíkurborg gerði leigusamning um Hólmaslóð 2 árið 2013 við þáverandi eigendur og gildir samningur til 31. desember 2016. Húsnæðið sem er um 1100 fermetrar hefur verið nýtt af Félagi tónlistamiðstöðvar fyrir miðstöð lifandi tónlistar og er hún opinn flesta daga ársins. Í húsnæðinu er æfingahúsnæði fyrir hljómsveitir og hljóðver.

Leiguverð verði óbreytt.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Húsaleigusamningur dags. 19. ágúst 2013

Ársreikningur Félags tónlistarþróunarmiðstöðvar fyrir árið 2015.

Yfirlit yfir notkun 2014 og 2015.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði á 2 hæð að Hólmaslóð 2

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á 2 hæð Hólmaslóðar 2, 108 Reykjavík.

Samningsaðilar

Leigusali: Potter ehf., kt. 621210-0250
Hafnargötu 27a, 230 Reykjanesbær

Leigutaki: Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220.
Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er öll 2. hæðin á Hólmaslóð 2

Um er að ræða atvinnuhúsnæði á 2. hæð hússins í vesturhlið annarrar hæðar með inngagni á hlið hússins. Húsnæðið er nánar tiltekið neðangreindir eignarhlutar:

- Fastanúmer 227-0962 c.a. 430,1 fm. Merkt 01 0204.
- Fastanúmer 226-1527 c.a. 42,3 fm. Merkt 01 0201.
- Fastanúmer 226-1528 c.a. 41,8 fm. Merkt 01 0202.
- Fastanúmer 226-1529 c.a. 584 fm. Merkt 01 0203.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða sem æfingahúsnæði fyrir hljómsveitir o.þ.h. og framleigir húsnæðið undir þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sem tilgreind er í grein 9

2.gr. Leigutími

Leigumáli þessi er tímabundinn og gildir frá 1. janúar 2014 til 31. desember 2016. Honum lýkur þá án sérstakrar uppsagnar.

Leigutaki hefur þegar fengið húsnæðið afhent.

**3.gr.
Fjárhæð og greiðsla húsaleigu**

Leigan er 1.170.000 kr. á mánuði auk verðbóta.

Leigufjárhæðin tekur breytingum í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. grunnvísitölu ágúst 2013 sem er 413,5 stig. Húsaleigan hækkar og lækkar með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Þó verður viðmiðunarvísitala á samningstímanum aldrei lægri en grunnvísitala sammings.

Húsaleiga (ásamt verðbótum) greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttavextir reiknast frá gjalddaga. Til þess að dráttarvextir reiknist skal reikningur berast leigutaka ekki síðar en 20 dögum fyrir eindaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningi af hálfu leigusala.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

4.gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða en hann hefur þegar tekið við húsnæðinu.

Leigutaka er heimilt að setja upp skilrúm eða aðrar innréttingar, sem hann telur sig þurfa í hinu leigða húsnæði, og valdi brottnám þeirra ekki skemmdum á hinu leigða húsnæði. Þessi heimild skal þó aðeins notuð í samráði við leigusala.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum.

5.gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. grein sammings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað og þrif.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld og brunatryggingu og húseigendatryggingu.

Leigutaki verði boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstarkostnað.

7.gr.

Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð

Leigutaki skal á sinn kostnað annast minni háttar viðhald á húsnæðinu, svo sem viðhald á læsingum, rofum, vatnskrönum, raftenglum o.þ.h. Þá skal leigutaki bæta allt það tjón sem verður af völdum hans sjálfs, gesta hans eða þeirra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það. Að öðru leyti annast leigusali viðhald húsnæðisins og vísast í því sambandi til húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt er samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Tilkynna skal leigusala um þau atriði, innan húss sem utan, sem þarfnast lagfæringa eða viðhalds og leigusala ber að annast.

Leigusali skal eiga með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits eða til að láta framkvæma á því umbætur.

8.gr.

Tryggingar og ábyrgð

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

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda sammingsins eða skemmda á húsnæðinu.

9.gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstareininga Reykjavíkurborgar og aðila tengdum Reykjavíkurborg. Leigusala er kunnugt um framleigu til tónlistarþróunarmiðstöðvarinnar og (afnotagjöld) til hljómsveita og gerir ekki athugasemdir við það.

Að öðru leyti er leigjanda óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

10.gr.

Riftun, vanefndir

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 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.

11.gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

12.gr.

Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um sölu með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

Á þremur síðustu mánuðum leigutímans má leigusali sýna húsnæðið nýjum leigutökum, þó ekki lengur en 2 stundir á dag. Skal tilkynna leigutökum um slíkt fyrirfram og er leigusala skylt að vera sjálfur viðstaddur eða tilnefndur umboðsmaður hans.

13. 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.


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

Af samningi þessum eru gerð 2 eintök, eitt handa hvorum aðila.

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

Reykjavík, 19. ágúst 2013.

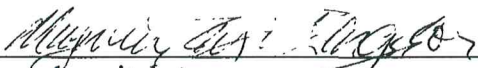
Fyrir hönd
F.h. leigusala
Potter ehf
Kt: 621210-0250


F.h. leigutaka


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.


nafn og kennitala
Kt 080565-4619

JSP-Viðskiptastofa
 Jón S. Þorbergsson
 Viðskiptafræðingur
 Nýbýlavegi 14
 S:564-5469 GSM:896-1469 FAX:564-5542
 Email: jonsavar@simnet.is

Félag tónlistarþróunarmiðstöðvar

ÁRSREIKNINGUR 2015

Ársskýrsla stjórnar og áritun á ársreikning fyrir rekstrarárið 2015

Stjórn tónlistarþróunarmiðstöðvar staðfestir hér með ársreikninginn fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Rekstrarreikningur 31.12.2015

<u>Tekjur:</u>		<u>2015</u>
Afnotagjöld:.....		8.135.471
Ýmislegt.....		421.623
Rekstrarstyrkur Reykjavíkurborg		2.500.000
Rekstrarstyrkur/tækjastyrkur (Best Peace Solutions)		1.300.000
Styrkir :.....	1	<u>0</u>
	Tekjur alls:.....	<u>12.357.094</u>
<u>Gjöld:</u>		
Kaupleiga:.....	2	0
Laun og launatengd gjöld.....	3	8.509.963
Annar rekstrarkostnaður:.....	4	2.593.881
Húsnæði:.....	5	792.178
Annar kostnaður án vsk:.....	6	0
Bifreiðakostnaður:.....	7	378.653
Afskriftir sjá RSK 4.01:.....		0
Annar kostn 14% vsk.....	8	<u>0</u>
	Gjöld alls:.....	<u>12.274.675</u>
HAGNAÐUR ÁN FJÁRMAGNSLÍÐA:.....		<u>82.419</u>

Fjármagnstekjur og (gjöld):

Vaxtatekjur:.....		-3.531
Vaxtagjöld, verðbætur, gengismunur og lántökukostn.:.....	9	<u>33.651</u>
Fjármagnstekjur / gjöld alls:.....		<u>30.120</u>

Skattalegar ráðstafanir, leiðréttingar og óregl.liðir

Söluhagnaður:.....		0
Opinber gjöld álögð:.....		<u>0</u>
Skattalegar ráðst. o.þ.h.:.....		<u>0</u>

HAGNAÐUR ÁRSINS:..... **52.299**

Efnahagsreikningur 31.12.2015

Eignir:Fastafjármunir

Eignir samkv. fyrningaskýrslu:.....		<u>0</u>
Fastafjármunir alls:.....		<u>0</u>

Veltufjármunir

Banki og sjóður:.....		64.642
Viðskiptakröfur:.....		<u>198.283</u>
Veltufjármunir alls:.....		<u>262.925</u>

EIGNIR ALLS:..... **262.925**

Skuldir og eigið fé:**Eigið fé**

Óráðstafað eigið fé 1/1:.....	61.986
Hagnaður ársins:.....	<u>52.299</u>

Eigið fé alls:..... 114.285

Langtímaskuldir

Lýsing:.....	0
Sjóvá-almennar:.....	0
Langtímaskuldir alls:.....	<u>0</u>

Skammtímaskuldir

Landsbankinn yfirdráttur:.....	0
Lánadrottnar:.....	148.640
Lífeyrissjóður:.....	0
Tryggingagjald:.....	<u>0</u>

Skammtímaskuldir alls:..... 148.640

SKULDIR ALLS:..... 148.640

SKULDIR OG EIGIÐ FÉ ALLS:..... 262.925

Skýringar**Nr. 1 Styrkir:**

Styrkir fengnir fóru upp í húsaleigu og eru ekki færðir á ársreikning (sjá húsaleigu)

Nr. 2 Kaupleiga:

Kaupleiga:.....	<u>0</u>
Kaupleiga:.....	<u>0</u>

Nr. 3 Laun og launatengd gjöld:

Lífeyrissjóður 8% framlag:.....	0
Verktakar:.....	8.509.963
Tryggingagjald:.....	0
Laun:.....	<u>0</u>

Laun og launatengd gjöld:..... 8.509.963

Nr. 4 Annar rekstrarkostnaður:

Innkaup v/sjoppu:.....	357.651
Rekstarþjónusta:.....	275.000
Keypt áhöld:.....	788.028
Ýmsar rekstrarvörur:.....	296.044
Öryggismiðstöðin:.....	201.069
Tryggingar:.....	238.494
Sorphirða:.....	0
Sími,net og posi:.....	437.595
Ritföng:.....	0
Annar rekstrarkostnaður alls:....	2.593.881

Nr. 5 Húsnæði:

Húsaleiga er ekki færð á reikning félagsins (styrkir áttu að standa beint undir henni)	
Viðhald og endurbætur húsnæðis:.....	246.860
Rafmagn og hiti:.....	545.318
Húsnæðiskostnaður alls:.....	792.178

Nr. 6. Annar kostnaður

Rekstrarleyfi og önnur leyfi:.....	0
Kaffistofukostnaður:.....	0
Posaleiga:.....	0
Tryggingar:.....	0
Ýmislegt:.....	0
Annarkostnaður alls:.....	0

Nr. 7 Bifreiðakostnaður:

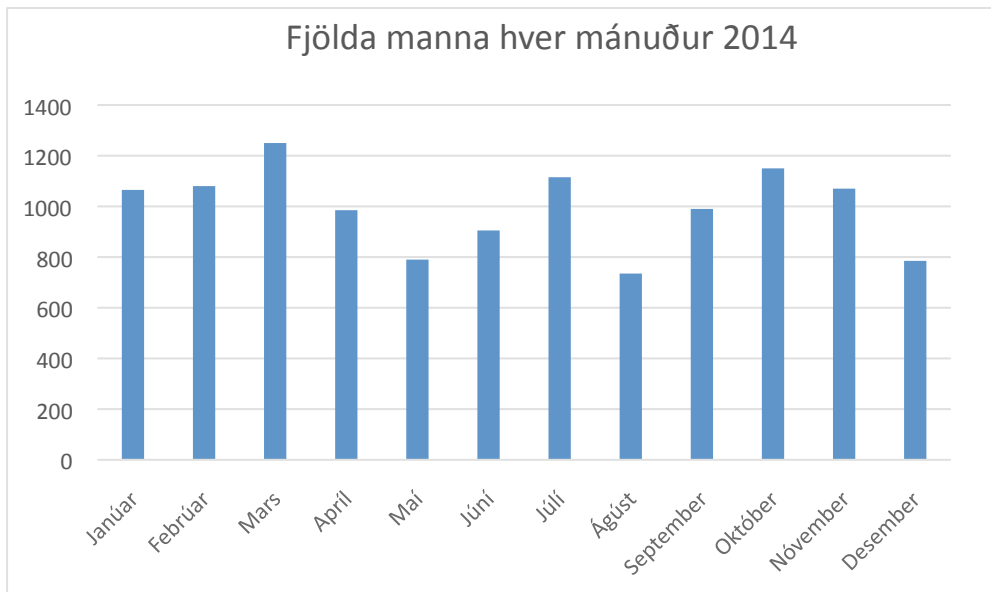
Bensín, Olía og annar b.kostn:.....	0
Bifreiðakostnaður:.....	378.653
Tryggingar:.....	0
Bifreiðakostnaður alls:.....	378.653

Nr. 8 Annar kostnaður :

Stöð 2 og rúv:.....	0
Áskriftir :.....	0
Annar kostn. alls:.....	0

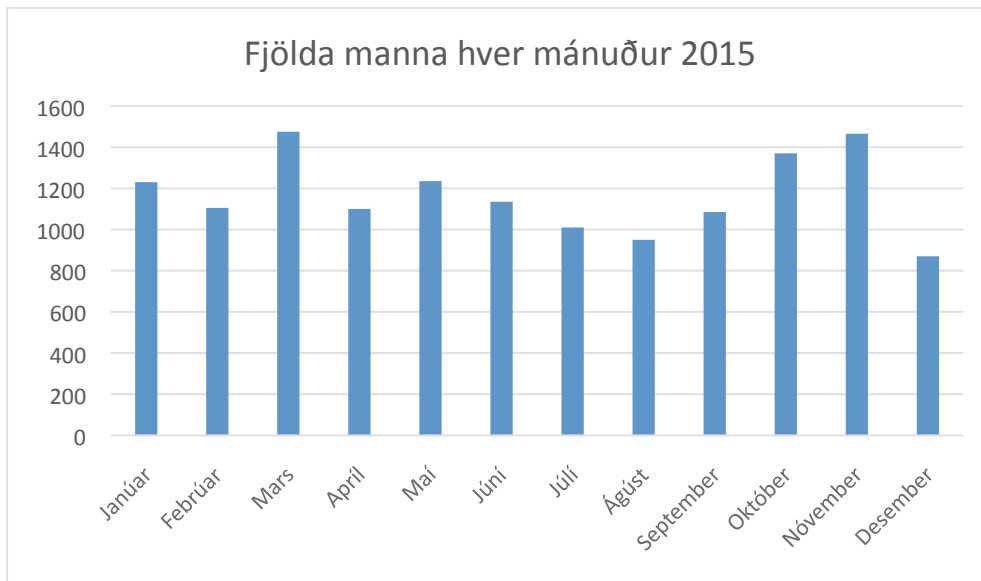
Nr. 9 Vaxtargjöld og fjármagnskostnaður:

Vaxtagjöld v/vanskila:.....	0
Bankakostnaður v/debetkorta:.....	0
Fjármagnsskattur:.....	705
Vaxtagjöld vegna skuldabréfa og víxla:.....	0
Færslugjöld debet/kredit, vaxtargjöld og kostn v/tékkareikn.:.....	32.946
Vaxtagjöld alls:.....	33.651



Meðaltal manna hver mánuður
Samtals fjöldi manna yfir árinu

933
11920



Meðaltal manna hver mánuður
Samtals fjöldi manna yfir árinu

1169
14030