



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 29. ágúst 2016

R16080129

21360

Borgarráð

### ***Gylfaflöt 5 - Framlenging á leigusamningi***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Kór ehf. um leigu á húsnæði fyrir Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness að Gylfaflöt 5.

*Greinagerð:* Reykjavíkurborg hefur verið með á leigu skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5 frá árinu 2011. Húsnæðið er notað sem skrifstofuhúsnæði Þjónustumiðstöðvar Grafarvogs og Kjalarness og rann núverandi leigusamningur út 1. ágúst 2016.

Að ósk Velferðarsviðs hafa farið fram viðræður við eiganda um framlengingu á samningi um 5 ár. Nýr samningur gildir til 31. mars 2021. Leiga hækkar þann 1. janúar 2017 úr kr. 1.328.090.- í kr. 1.593.708.- og verður þá kr. 1.748.- á fermeter. Ástæða hækkunar er að upphaflega var samnið um mjög lága leigu og ekki var vilji hjá eiganda að semja um óbreytta leigu.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Viðbótarsamningur dags. 23. ágúst 2016.

Húsaleigusamningur dags. 22. júní 2011.

Undirritaðir samningsaðilar, Kór ehf. kt. 560588-1009, Auðnukór 6, 203 Kópavogi, í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

## Viðbótarsamning um leigu á skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5

### 1.gr.

#### Gildisvið

Ákvæði leigusamnings frá 22. júní 2011 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur og leigufjárhæð breytist.

### 2.gr.

#### Leigutími

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 31. júlí 2021. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. mars 2021 hvort hann ætli sér að nýta þennan rétt.

### 3.gr.

#### Fjárhæð og greiðsla húsaleigu.

Húsaleiga verður óbreytt til 1. janúar 2017 en hækkar þá um 20% miðað við leigufjárhæð í desember 2016 auk verðbóta.

Reykjavík 23.ágúst 2016.



F. h. Kór ehf.



Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:



# HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði í Gylfaflöt 5

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5, 112 Reykjavík, fastanúmer 223-7477.

## Samningsaðilar

Leigusali: Kór ehf. kt: 560588-1009  
Auðnukór 6, 203 Kópavogur  
Tengiliður: Sævar s. 893-4890, kor@heimsnet.is

Leigutaki: Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurbogar kt. 570480-01499 f.h.  
Eignasjóðs Reykjavíkurbogar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14,  
105 Reykjavík.  
Tengiliður: Óli Jón Hertervig, S: 411 8205, 693-7404, oli.jon.hertervig@reykjavik.is

<b>SKJALAVER</b> <b>HÖFÐATORGI</b>
27. JÚNÍ 2011
Málsnr.: 2011.06.0098
Bréfalykill: 40.0

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er ca. 911 fermetra skrifstofuhúsnæði á 2. hæð, hluti fastanúmers 223-7477 og er við Gylfaflöt 5 í Reykjavík, sjá afmörkun hins leigða á meðfylgjandi teikningu. Hið leigða samanstendur af skrifstofum, matsal, geymslum og snyrtingar. Um er að ræða alla aðra hæð hússins og tvo stigaganga.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalanes og eru breytingar á húsnæðinu miðaðar við þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sjá grein 9. Ekki er leyfilegt að reka matvöruverslun í húsinu.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

### 2.gr.

#### Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 15. ágúst 2011 en þá mun vestari hluti húsnæðis verða tilbúinn til notkunar en breytingar og lagfæringar samkvæmt grein 4 í austurálmum verði lokið 1. september 2011. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. júlí 2016. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. mars 2016 hvort hann ætli sér að nýta sér þennan rétt.

### 3.gr.

#### Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga skal vera krónur 1.138.750.- á mánuði. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega

fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers nýbyrjaðs mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. júní 2011 (374,1 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kunna að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

#### 4.gr.

##### Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, en leigusali mun sjá um og kosta breytingar og lagfæringar á húsnæðinu fyrir afhendingu. Breytingar þessar eru settar fram í skilalýsingu (fylgiskjal 1) og teikningu (fylgiskjal 2) sem jafnframt er hluti þessa leigusamnings. Framkvæmdum þessum skal lokið fyrir 1. september 2011.

Leigusali skal láta teikna upp nýtt innra skipulag, leggja teikningarnar inn hjá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík og fá samþykktar. Leigusali ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir. Leigusali mun láta framkvæma þær opinberu úttektir og lagfæringar sem þarf til að húsnæðið standist þær kröfur sem gerðar eru af eldvarnareftirliti, heilbrigðiseftirliti og byggingarfulltrúa.

Leigusali og leigutaki eru sammála um að breytingar þessar verði unnar á hagkvæman máta og ef leigutaki óskar eftir enn frekari breytingum eða séraðlögunum umfram það sem kemur fram í skilalýsingu og teikningum (fylgiskjal 1 og 2) komi til hækkun á leiguverði sem undurspeglar þann aukna kostnað sem leigusali þyrfti að leggja í vegna þess.

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 og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.



**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 samnings 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. Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

**6.gr.**

**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, kostnað vegna lyftu, snjómokstur, þrif á gluggum og sorphirðu. Sér mælir er fyrir rafmagn og skal leigutaki greiða beint til orkuveitu skv. notkun. Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni í sameign. (t.d. vegna útilýsingar og rafmagns í inntaksrými.)

Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

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

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

**7.gr.**

**Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð**

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutíma varir. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss, nema á skiltum sem tilheyra leigutaka.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

**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 samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

**9.gr.**

**Framleiga**

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstareininga Reykjavíkurborgar og aðila tengdum Reykjavíkurborg.

Að öðru leyti er leigutaka 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.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt grein 4 eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

Leigugreiðslur vegna þess hluta húsnæðis sem ekki er afhent á umsömdum tíma falla niður fram að afhendingu.

**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.**

**Um gengisskyldur 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.

**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.

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.

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu Atvinnueigna/ Leiguumsjónar ehf.

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

Reykjavík, 22. júní 2011.

F.h. leigusala

Kör ehf.  
Fyrir hönd Sigrúnar Sigrúnssonar  
Sigrúnar Sigrúnssonar

F.h. leigutaka

REYKJAVÍKURBORG  
Framkvæmda- og eignasvið

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu  
og undirskrift aðila.

**Magnús Kristjánsson**

Löggiltur lögsögumaður

nafn og kennitala fyrirtækja- og skipasali  
Kt. 310169-3239

nafn og kennitala