



Borgarráð

Laugavegur 77 - Viðaukasamningur vegna leigu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Reiti X ehf. vegna Laugavegs 77, um húsnæði fyrir Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða.

Greinagerð: Reykjavíkurborg hefur leigt skrifstofuhúsnæði að Laugavegi 77 frá árinu 2013. Húsnæðið er nýtt fyrir skrifstofur Þjónustumiðstöðvar Miðborgar og Hlíða og gildir leigusamningur til 1. apríl 2024.

Að ósk Velferðarsviðs hafa farið fram viðræður við eiganda um aukið rými og breytingar á núverandi leiguhúsnæði til að koma á mótis við nýjar þarfir þar sem Þjónustumiðstöð Vesturbæjar mun sameinast Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða. Viðbótarhúsnæði sem tekið er á leigu er um 207,3 fermetrar og til viðbótar kemur leiga vegna breytinga á núverandi aðstöðu til að aðlaga húsnæðið að breyttri starfsemi. Leigutími verður óbreyttur til 1. apríl 2024.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Viðaukasamningur dags. 26. ágúst 2016.

Gildandi húsaleigusamningur dags. 18. nóvember 2013.

Undirritaðir aðilar, Reitir X ehf., kt. 630316-0220, Kringlunni 4-12 í Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

Viðaukasamning við leigusamning um Laugaveg 77 í Reykjavík

Í nóvember 2013 gerðu leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á 1.424 fm skrifstofuhúsnæði, merkt 320-0201 og 320-0303 á allri 2. hæð og vesturhluta 3. hæðar við Laugarveg 77 í Reykjavík. Leigusamningurinn rennur út 31. mars 2024. Fastanúmer eignarinnar samkvæmt skrár Fasteignamats ríkisins er 200-5244.

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við leigusamning aðila vegna aukins leiguréttis og breytingar á núverandi leigurétti.

Við 1. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Hið leigða er auk þess viðbótar skrifstofurétti á 3. hæð, í suðausturhluta hússins sem áætlað er að sé 207,3 fm að meðtalinni sameign.“

Við 3. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Auk þess greiðir leigutaki kr. 505.932,- á mánuði með virðisaukaskatti fyrir ofangreinda viðbót á 3. hæð í suðausturhluta hússins frá og með afhendingadegi sem er áætlaður ekki síðar en 1. október 2016.

Til viðbótar greiðir leigutaki vegna breytinga á núverandi leigurétti leigutaka samkvæmt meðfylgjandi áætlun og skilagrein sem eru viðaukar við þenna samning kr. 599.174,- á mánuði með virðisaukaskatti frá og með verklokum sem er áætlaðar ekki síðar en 1. janúar 2017.

Fjárhæðin tekur breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu maí mánaðar 2016 sem er 432,8 stig. Leiguverðið skal þó aldrei fara niður fyrir ofangreint upphafsverð leigu.

Við 4. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Leigutaki hefur kynnt sér ástand hinna leigðu viðbótarfermetra á 3. hæð í suðaustur hluta hússins og sættir sig við það að öllu leyti.“ Innifalið í leiguverði eru framkvæmdir samkvæmt teikningu frá Dap arkitektum merkt (99)1.03 og skilalýsingu sem er fylgigögn með viðauka þessum.

K
OH

Tilgreining í hlutfallstölu leigutaka í hússjóði í 2. mgr. 6. gr. leigusamningsins breytist. Í stað 28,2% verður þetta 31,6%.

Að öðru leyti en að ofan greinir skal leigusamningur aðila haldast óbreyttur.

Viðaukasamningur er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu. Rísi mál út af viðaukasamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Viðaukasamningi þessum til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, 26. ágúst 2016

F.h. Reita X ehf.

E.V. HALDORSSON
190164-5380

Ö. P. HENTON.

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila (með nafni og kennitölu).

Jón J. J.

130473-5559

SKILALÝSING

Fylgiskjal með leigusamningi

Vegna leigu á alls 207,3 m² húsnæði að Laugavegi 77 í Reykjavík, leigusali Reitir X ehf., kt. 630316-0220 og leigutaki og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, dags. 26 ágúst 2016.

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er alls 207,3m² húsnæði merkt 320-0302 á 3. hæð að Laugavegi 77 í Reykjavík ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Húsnæðið er leigt sem skrifstofuhúsnæði. Fastanúmer eignarinnar samkvæmt Fasteignaskrá Íslands er 200-5244. Húsnæðið er skilgreint nánar á meðfylgjandi teikningu frá DAP arkitektum.

2. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali mun innrétta húsnæðið á sinn kostnað skv. neðangreindu:

- Samkomulagið byggir í aðalatriðum á framlagðri teikningu sem sýnir innra skipulag húsnæðisins og er hluti af skilalýsingu þessari, sjá grunnmynd sem fylgir þessari lýsingu. Ásamt viðbættum breytingum á núverandi leigurými leigutaka á 2.hæð 3.hæð.
- Allar brunavarnir og viðvörunarkerfi skulu vera í samræmi við lög og reglur og skal húsnæðið uppfylla þær kröfur sem gerðar eru í þessum efnum við afhendingu.
- Aðilar eru sammála um að hönnun skuli vera hófstíllt, tímalaus og vönduð.
- Leigusali velur allt byggingaefni sem skal nýtt til framkvæmdanna.
- Framkvæmdatími miðast við að hægt verði að hagnýta húsnæðið að mati leigusala frá 1. október 2016. Með hagnýtingu húsnæðis er átt við að leigutaki sé komið með eða geti haft aðgang að hinu leigða og hafið flutninga inn í það að einhverju leiti. Leigusali mun kappkosta að afhending rýmis geti farið fram á umsömdum tíma en verði tafir vegna óska leigutaka um breytingar eða viðbætur skal afhendingartími standa óbreyttur.
- Um er að ræða byggingaleyfisskylda framkvæmd og getur hún þurft að víkja frá framlagðri teikningu í einhverjum atriðum, t.d. er varðar brunavarnir, aðgengismál, nýtingu sameigna og/eða starfsmannaaðstöðu.

3. BYGGINGAHLUTAR

Gólf

- Í einingu 320-0302 verður gólfdukur yfirfarinn og endurnýjaður eftir þörfum.
- Á 2.hæð verður salernum breytt og áfram gert ráð fyrir gólfflísum.
- Á öðrum stöðum er gert ráð fyrir því að núverandi gólfefni verði nýtt áfram.

Loft

- Núverandi loft verða nýtt áfram og aðlöguð að breyttu innra skipulagi.

Veggir

- Nýir veggir verða hefðbundnir gifsveggir, tvöfalt gifs á grind fullmálað. Aðrir núverandi veggir sem átt verður við í þessum framkvæmdum verða viðgerðir og blettaðir/málaðir eftir þörfum.
- Glerveggir verða með einföldu geri.

- Ekki er gert ráð fyrir flísalögn á vegg.

Hurðir

- Hurðir verða hvítar yfirfelldar eða sambærilegt.
- Hurðarpumpur verði á hurðum í brunaskilum.
- Ekki er gert ráð fyrir hurðaseglum í hurðum á brunaskilum sem leigutaki gæti viljað halda í opinni stöðu.

Innréttingar

- Allar lausar innréttingar eru lagðar til af leigutaka á kostnað leigutaka.

Salerni

- Öll WC upphengd með innbyggðum vatnskössum.
- Allur hefðbundinn búnaður á WC s.s. spegill, sápuskammtari, þurrkuhaldari osfrv.

Annað

- Opnað verður milli núverandi rýmis 320-0303 og rýmis 320-0302 í samræmi við meðfylgjandi teikningar.

4. LOFTRÆSTING OG LAGNIR

- Hita- og hreinlætislögnum verður breytt í samræmi við breytingar á salernum.
- Ofnar verða aðlagðir eftir þörfum að nýju veggjaskipulagi.
- Sett verður upp ný loftræstisamstæða sem þjónar m.a. fundarherbergi. Samstæða verður staðsett í núverandi ræstirými á sömu hæð.
- Núverandi kæliraftar nýttir áfram og aðlagðir að breyttu fyrirkomulagi þar sem þess gerist þarft í rými 320-0302.

5. RAFKERFI

Almennt

- Leigusali aðlagar raffæðingu í tenglarennu undir gluggum í samræmi við breytingar á innra skipulagi en leigutaki sér sjálfur um tengingar að borðum.

Lýsing

- Notast verður við núverandi lýsingu og hún aðlöguð að breyttu innra skipulagi.
- Áherslulýsing, lampar, niðurhengd ljós, eða hver önnur viðbótarlýsing er á kostnað leigutaka.

Brunaviðvörunarkerfi

- Brunaviðvörunarkerfið er sjálfvirk og hluti af brunaviðvörunarkerfi hússins og verður aðlagð að nýju innra skipulagi.

Tölvulagnakerfi

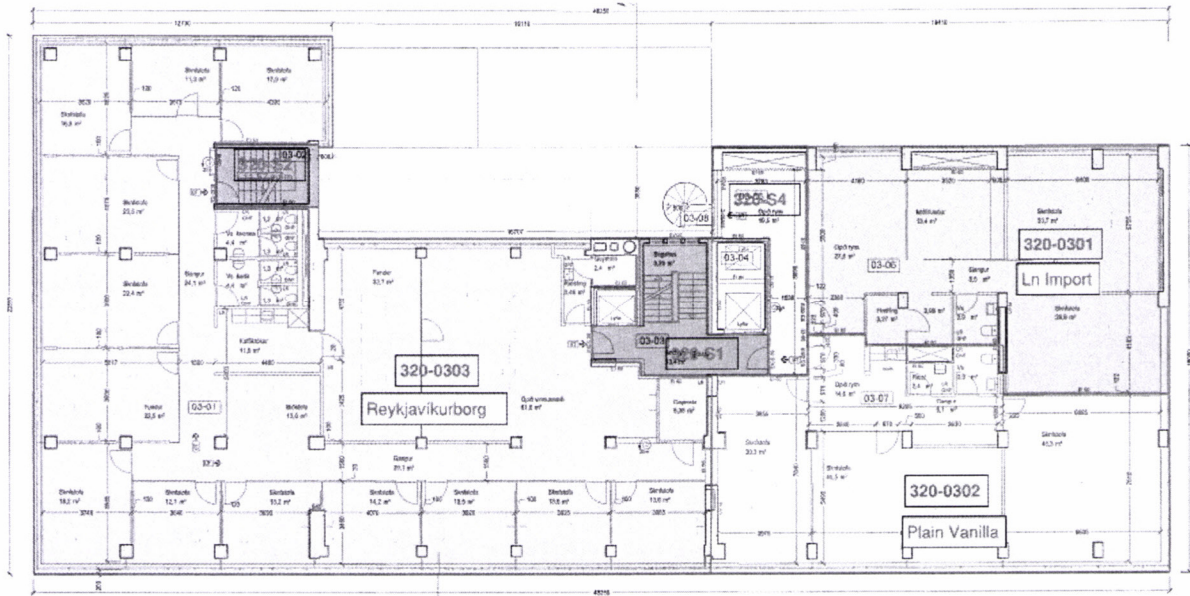
- Núverandi tölvulagnir nýttar áfram og aðlagðar að breyttu innra skipulagi en leigutaki sér sjálfur um tengingar að borðum.

Aðgangskerfi, innbrotaviðvörunarkerfi og myndavélakerfi

- Ekki er gert ráð fyrir aðgangs- innbrota- eða myndavélakerfi.

6. TEIKNINGAR

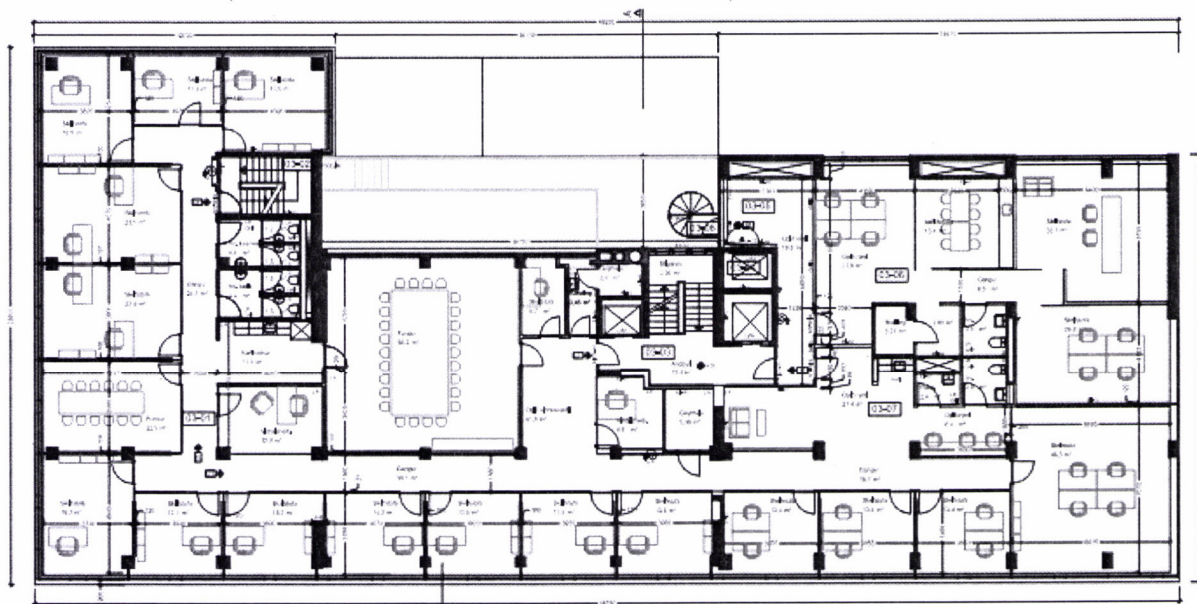
Núverandi skipting leiguryrma á 3.hæð.



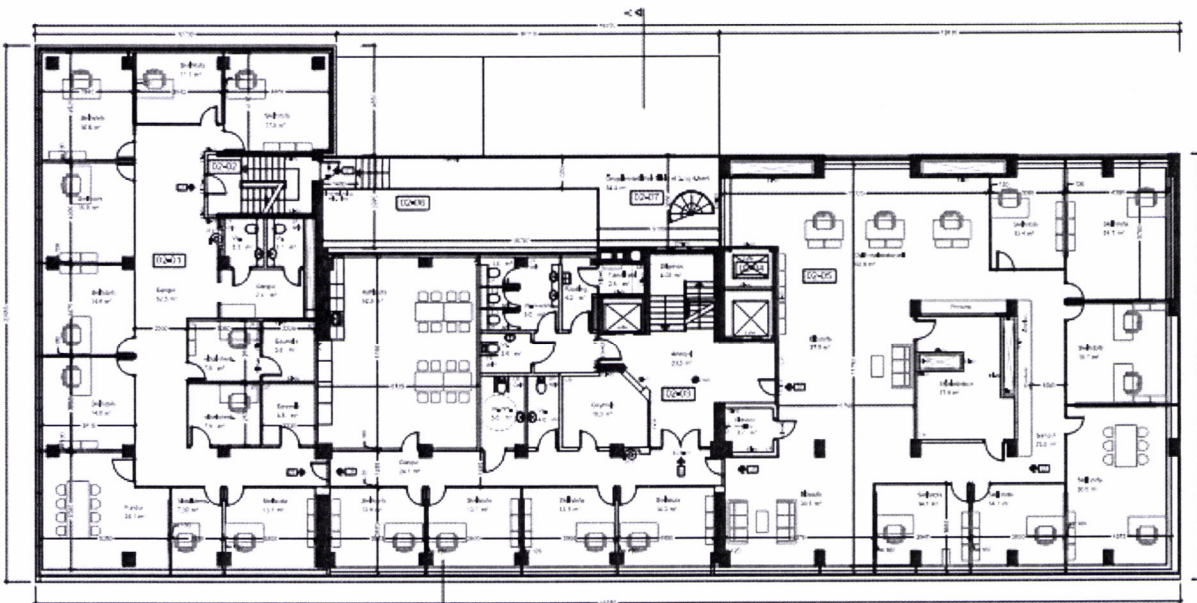
3. hæð

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized 'HS' and another signature below it.

Teikningar frá dap arkitektum af 2.hæð og 3.hæð.



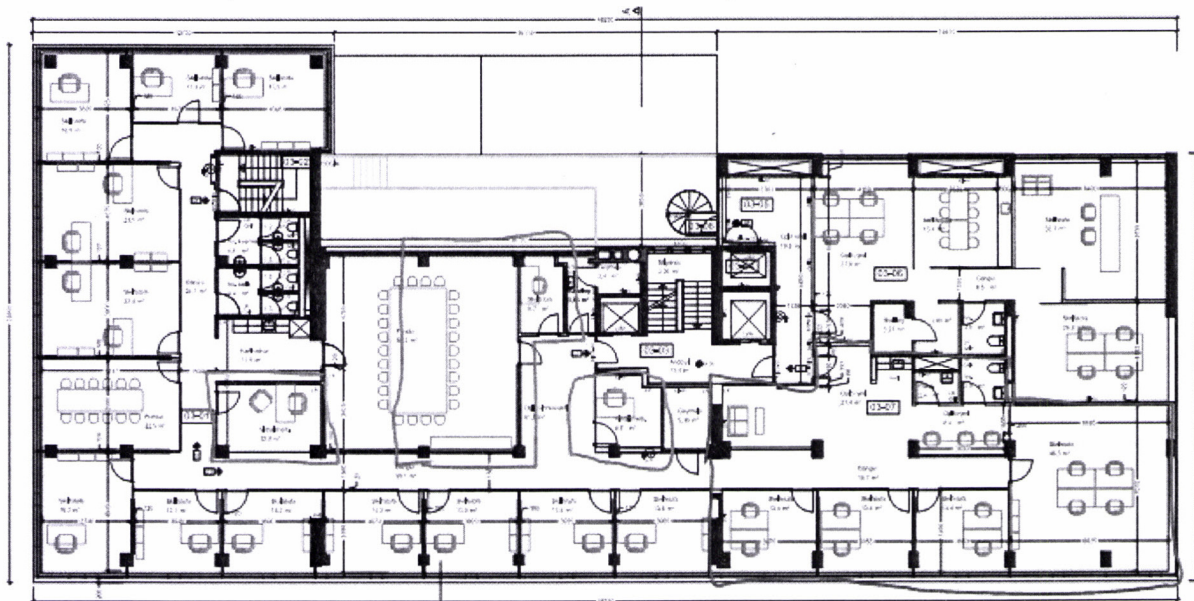
3. hæð



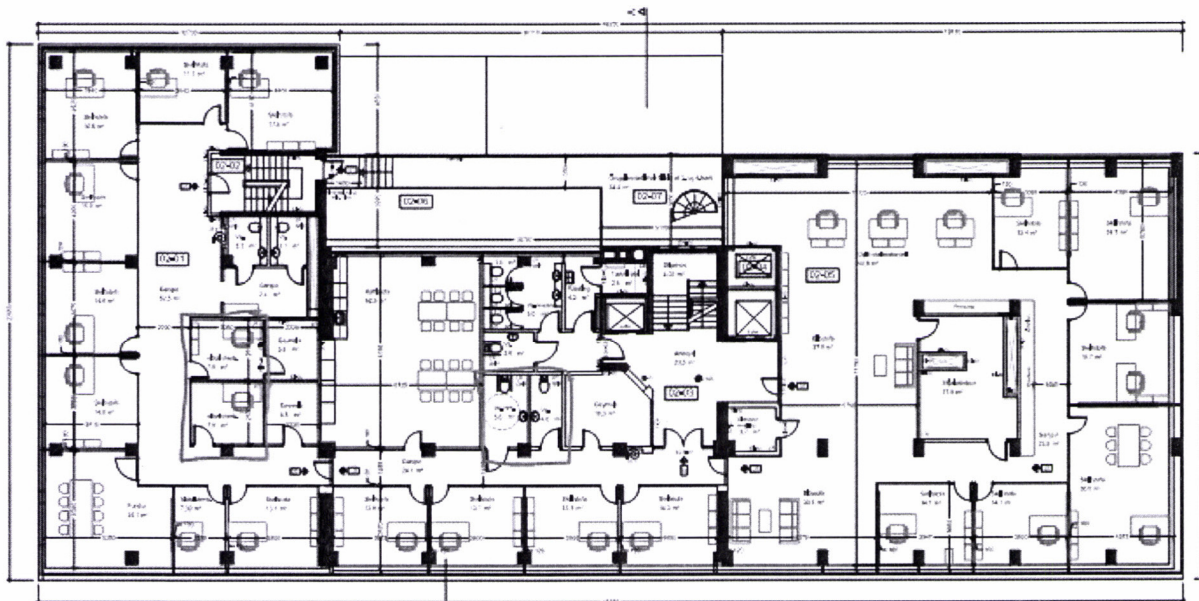
2. hæð

Handwritten blue ink signatures or initials, possibly 'RS' and 'OSH'.

Teikningar frá dap arkitektum ásamt rissi sem sýnir áætlað umfang framkvæmda.

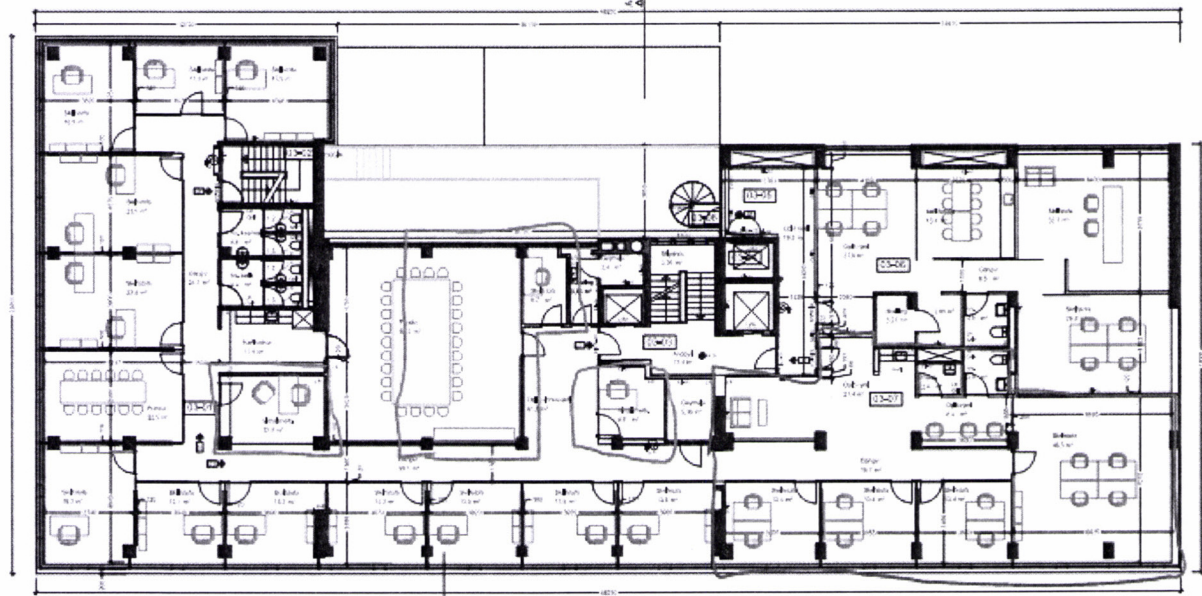


3. hæð

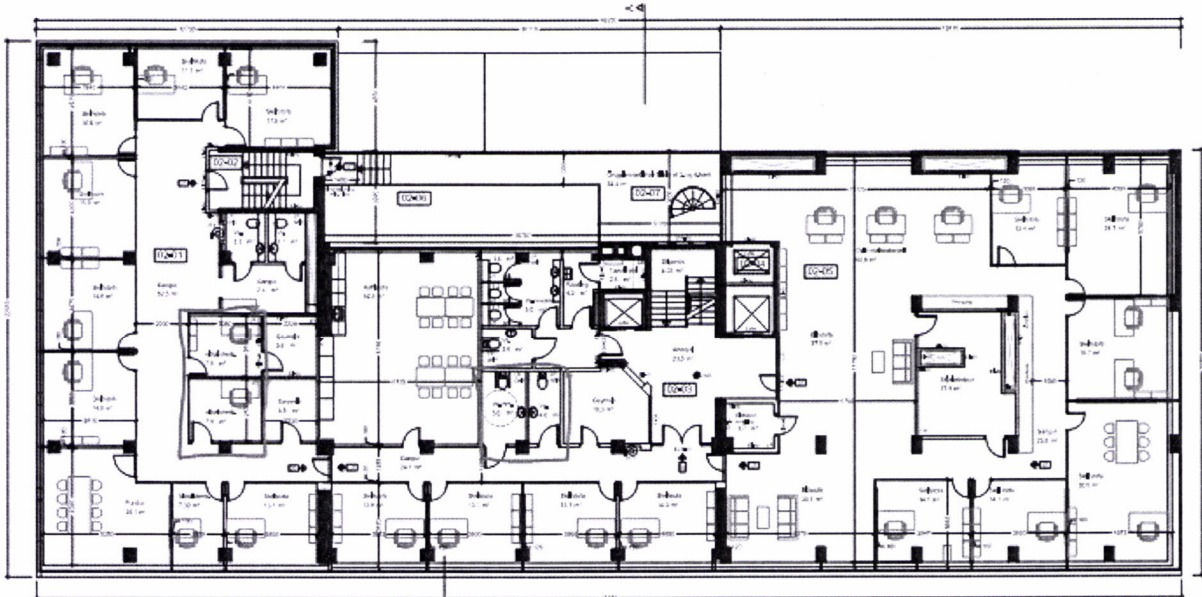


2. hæð

Teikningar frá dap arkitektum ásamt rissi sem sýnir áætlað umfang framkvæmda.



3. hæð



2. hæð

HC
2011

Laugavegur 77 - breytingar á 2.hæð og 3.hæð á núverandi leigurými.

9.6.2016 Tekið saman: Bergmundur Elvarsson

Verkliður	ein.	magn	ein.verð	alls
Rif, rekstur og aðstöðusköpun				
Rif núv. veggja og förgun	m2	20,8	6.000 kr.	124.800 kr.
Prif og rekstur	heild	1	300.000 kr.	300.000 kr.
				424.800 kr.
Smíðavinna og gólfefni				
Hurðargat tekið í núv. Vegg	stk	2	50.000 kr.	100.000 kr.
Núverandi hurð rifin og hurðargati lokað	stk	1	50.000 kr.	50.000 kr.
Glerveggur	m2	37,1	40.000 kr.	1.484.080 kr.
Gifsveggur	m2	60,8	13.000 kr.	789.906 kr.
Biti fyrir ofan glervegg	m	14,3	15.000 kr.	214.050 kr.
Aðlögun á kerfislofti, mv 2 m2 pr m af vegg	m2	75,3	4.000 kr.	301.120 kr.
Hurð	stk	5	100.000 kr.	500.000 kr.
Glerhurð	stk	3	100.000 kr.	300.000 kr.
Gólfllisar, rífa og endurleggja	m2	11	30.000 kr.	330.000 kr.
				4.069.156 kr.
Málun				
Málun nýrra gifsveggja	m2	128,7	2.500 kr.	321.648 kr.
Endurmálun og viðgerðir á núverandi veggjum.	m2	33,8	1.500 kr.	50.700 kr.
				372.348 kr.
Loftræsting				
Loftræsting, lítil samstæða, fyrir stóra fundarherbergið og ný viðtalsherbergi.	heild	1	14.000.000 kr.	13.000.000 kr.
				13.000.000 kr.
Rafmagn				
Rafmagn, endurleggja í samræmi við breytingar	heild	1	1.236.000 kr.	1.236.000 kr.
				1.236.000 kr.
Lagnir				
Klósett fyrir fatlaða, með innb.kassa, og höldum. Kjarnaborað og tenging við núverandi lagnir undir plötu Klósett, með innb.kassa. Kjarnaborða og tenging við núverandi lagnir undir plötu	stk	1	450.000 kr.	450.000 kr.
Handlaug með tæki ofl. Kjarnaborð og tenging við núverandi lagnir undir plötu	stk	1	350.000 kr.	350.000 kr.
Gólfniðurfall, kjarnaborað og tenging við núv lagnir	stk	2	200.000 kr.	400.000 kr.
	stk	1	150.000 kr.	150.000 kr.
				1.350.000 kr.
Hönnun og verkumsjón				
Arkitekt	heild	1	325.000 kr.	325.000 kr.
Loftræsti-, lagna- og raflagnahönnun	heild	1	840.000 kr.	840.000 kr.
Byggingastjóri og verkumsjón	heild	1	650.000 kr.	650.000 kr.
				1.815.000 kr.
Ófyrirséð		15%		3.340.096 kr.
				25.607.399 kr. án vsk.

HS
GH

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði að Laugavegi 77, Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á skrifstofuhúsnæði að Laugavegi 77, 101 Reykjavík, fastanúmer 200-5244.

Samningsaðilar

Leigusali: L77 ehf. kt. 571212-2930
Klapparstíg 29 – 101 Reykjavík
Tengiliður: Lýður Þorgeirsson s. 842-5330, lydur@gamma.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
kt. 621102-02220
Tengiliðir: Óli Jón Hertervig, s. 411-8205/ 693-7404
oli.jon.hertervig@reykjavik.is & Sigtryggur Jónsson s. 664-7770
sigtryggur.jonsson@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er um 1424 fermetra skrifstofuhúsnæði á allri 2. hæð og vesturhluta 3. hæðar, (þar af sameign um 177 fm.), hluti fastanúmers 200-5244 og er við Laugaveg 77 í Reykjavík. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum í viðauka (fylgiskjal 1). Hið leigða samanstendur af skrifstofum, opnum rýmum, geymslum og snyrtingum. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða og eru breytingar á húsnæðinu miðaðar við þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi samanber grein 9.

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 1. apríl 2014 en þá munu báðar hæðir verða tilbúnar til notkunar. Samningur þessi er tímabundinn og eru lok leigutíma 31. mars 2024. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. október 2023 hvort hann ætli að nýta sér þennan rétt.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Grunnfjárhæð húsaleigunnar skal vera krónur 3.238.000.- 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 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 í október 2013 (413,8 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 kann að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

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 kostnaðaráætlun (fylgiskjal 2) og teikningu (fylgiskjal 3) sem jafnframt eru hluti þessa leigusamnings.

Leigusali mun bjóða út framkvæmdir við breytingar á húsnæðinu til að uppfylla skilalýsingu. Verði niðurstaða þess útboðs á þann veg að kostnaður leigusala verður meiri en 5% hærri en kostnaðaráætlun unnin af verkfræðistofunni Ferli og leigutaki hefur kynnt sér, getur leigusali einhliða rift samningi þessum með tilkynningu til leigutaka. Slík riftun skal send eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir að niðurstaða útboðs liggur fyrir.

Framkvæmdum þessum skal lokið fyrir 1. apríl 2014.

Leigusali gerir fyrirvara við leigusamning þennan um fjármögnun sína vegna kostnaðar við breytingar á húsnæðinu og skal niðurstaða vegna fjármögnunar liggja fyrir eigi síðar en 5 virkum dögum eftir að niðurstöður útboðs liggja fyrir.

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 kostnaðaráætlun og teikningum (fylgiskjöl 2 og 3) komi til hækkun á leiguverði sem endurspeglar 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.

Leigutaki hefur heimild leigusala til að aðlaga og breyta smáspennulögnum í hinu leigða húsnæði eftir þörfum.

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 í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða þ.m.t. í hússjóð. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis, kostnaður vegna lyftu, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og smálegt viðhald innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innifalið í hússjóði. Hússjóður verður uppfærður reglulega til að endurspegla kostnað við rekstur. Hlutfall hins leigða í heildar húseigninni er 28,2%. Í dag er hússjóður vegna sameignar um kr. 135.000,- á mánuði. 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 skal boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstrarkostnað.

7. gr.

Viðhald húsnæðisins

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 leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

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

8. gr.

Tryggingar og bótaábyrgð

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 leigusala, 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 um. Leigutaki sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

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.

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

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

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 tilgreint 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.

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

12. gr.

Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um söluna með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

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

Ef Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins tekur á leigu 3. og 4. hæð hússins á leigutíma mun Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða færa sig af 3. hæð hússins og taka á leigu samsvarandi bil í vestari hluta jarðhæðar samkvæmt tilboði sem skilað var til Reykjavíkurborgar um húsnæðið, verði það húsnæði þá laust til leigu.

Leigutaki hefur heimild leigusala til að merkja sér allt að sjö bílastæði við húsið á meðan Bílastæðasjóður nýtir bílastæði á sömu lóð.

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.

L p p c s h

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, einu handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu fasteignasölnunnar Jöfurs ehf.

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

Reykjavík 18. nóvember 2013

F.h. leigusala

Lýður Þorgeirsson

Með fyrirvara um að kostnaðarmarkmið vegna breytinga á húsnæðinu náist í útboði og fjármögnunar sbr. 4 gr.

F.h. leigutaka

Ólafur Jóhannsson

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Sigríður Þórunn 210252-7119

nafn og kennitala

Ólafur Jóhannsson

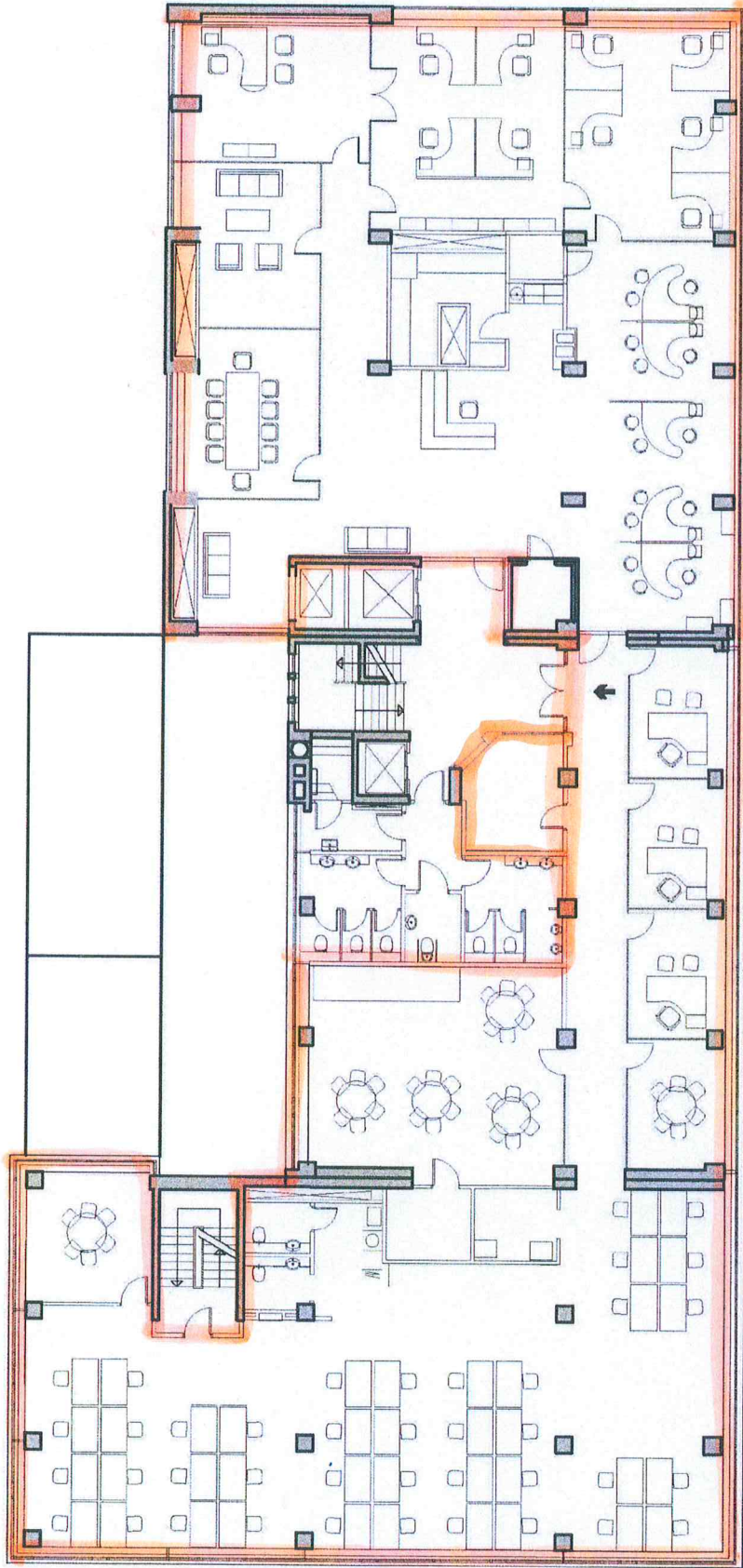
nafn og kennitala

Ólafur Jóhannsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 200465-5479

Fylgiskjal 1.

Afmörkun hins leigða

LAH
Lpb



0 5 10 metrar

glæveggir

Laugavegur 77
grunnamynd 2. hæð

dagss. 16.03.2010
mkv. 1:200

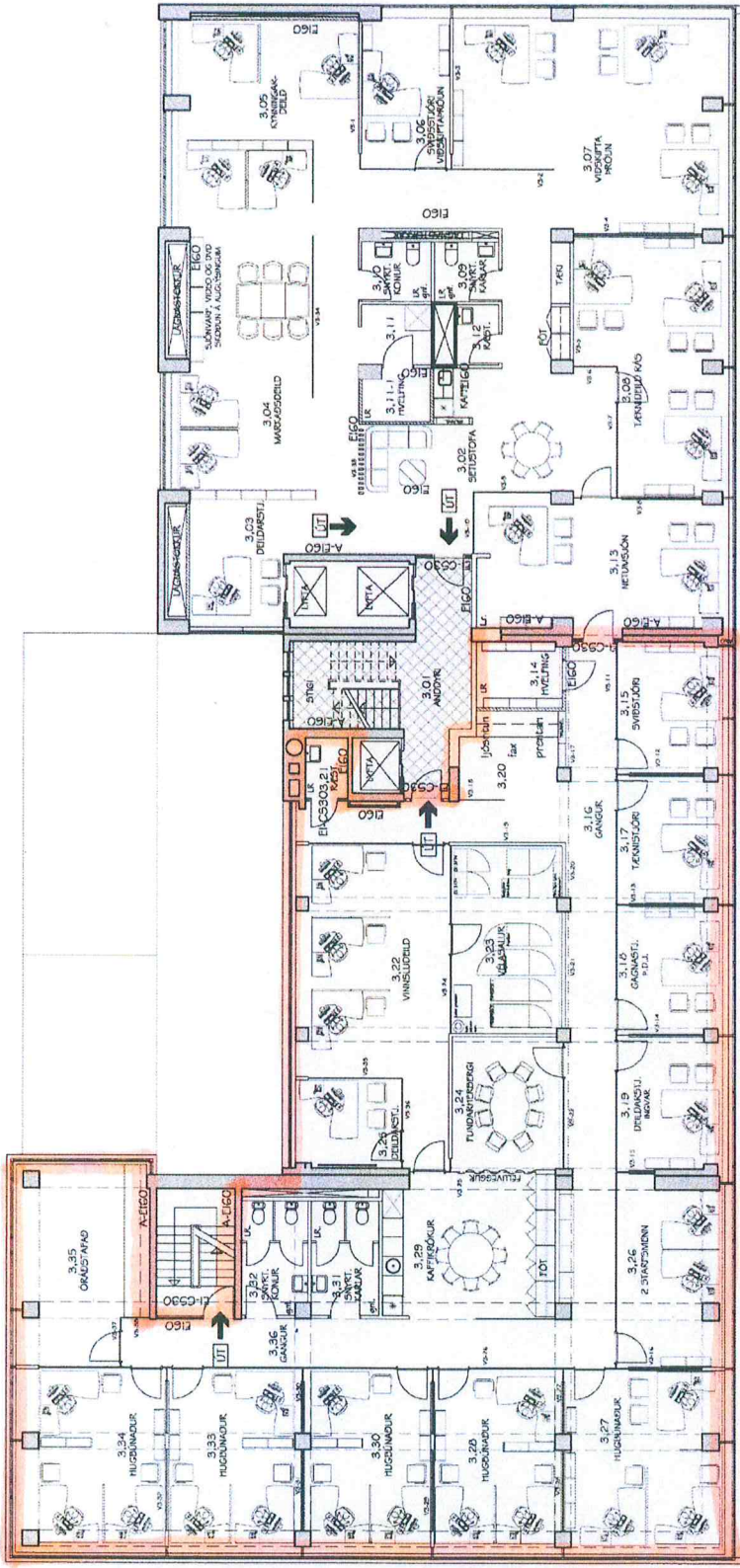
Handwritten signature/initials

Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
(A)			
(B)			
(C)			
(D)			
(E)			



TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI
 HELGI HJÁLMARSSON
 VILHJÁLMAUR HJÁLMARSSON
 ARKITEKT
 ARKITEKT
 SIMI: 510 2200
 NETFANG: ta@ta.is
 FAX: 510 2201

ÓÐINSGÖTU 7, REYKJAVÍK
 VERKEFNI: LAUGAVEGUR 77, VISA, ÍSLAND
 HEITI: GRUNNMYND 3. HÆÐ
 M. ENGINN NR.
 T. H4/H4C
 DAGS. mars 05 920-2-
3



GRUNNMYND 3. HÆÐ

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 Lpp

Laugavegur 77

Reykjavík

KOSTNAÐARÁÆTLUN

24.09.2013

Frumkostnaðaráætlun þessari er ætlað að nálgja framkvæmdakostnað við breytingar innandyra á 2. hæð og austurhluta 3. hæðar þar sem hugmyndir eru uppi um að endurinnrétta hæðirnar til útleigu fyrir Reykjavíkurborg. Fullnaðarhönnun liggur ekki fyrir, einungis gróf hugmynd um herbergjaskipan.

Nr.	Verkþáttur	Ein.	Magn	Ein.verð	Upphæð kr.	Kostn. Leigusala	Kostn. Leigutaka
2. Hæð							
	Niðurtekt glerveggja	m ²	90	5.000	450.000	0	450.000
	Enduruppsetning glerveggja	m ²	60	6.000	360.000	0	360.000
	Nýir uppsettir glerveggir m. hurðum	m ²	163	50.000	8.150.000	0	8.150.000
	Lagfæring á kerfislofti	heild	1	800.000	800.000	0	800.000
	Lagfæring á gólfefnum	heild	1	200.000	200.000	0	200.000
	Loka dyragötum	stk	2	60.000	120.000	0	120.000
	Lokun á lyftu, og breyta virkni	stk	1	250.000	250.000	0	250.000
	Fjarlægja eldhússinnréttingu o.p.h.	stk	2	200.000	400.000	0	400.000
	Stækkun á núv. eldhússinnréttingu	stk	1	900.000	900.000	0	900.000
	Nýir gifsveggir	m ²	8	30.000	240.000	0	240.000
	Niðurtekt gifsveggja	m ²	8	8.000	64.000	0	64.000
	Grunn br. á rafloignum/ljósum v. kveiking	heild	1	3.000.000	3.000.000	3.000.000	0
	Breytingar á pípuögnu og hitastýringar	heild	1	1.400.000	1.400.000	500.000	900.000
	Endurnýjun kælifraða að hluta	stk	10	150.000	1.500.000	1.500.000	0
	Ný dyragöt með hurðum	stk	2	200.000	400.000	0	400.000
	Málun að hluta	heild	1	2.000.000	2.000.000	1.600.000	400.000
	Breytingar á gluggatjöldum	heild	1	800.000	800.000	0	800.000
	Þrif og bón í verklok	heild	1	600.000	600.000	300.000	300.000
	Samtals, 2. hæð:				21.634.000	6.900.000	14.734.000





Nr.	Verkbáttur	Ein.	Magn	Ein.verð	Upphæð kr.	Kostn. Leigusala	Kostn. Leigutaka
3. Hæð							
	Niðurtekt glerveggja	m ²	53	5.000	265.000	0	265.000
	Enduruppsetning glerveggja	m ²	50	6.000	300.000	0	300.000
	Nýjir uppsettir glerveggir	m ²	65	50.000	3.250.000	0	3.250.000
	Lagfæring á kerfislofti og nýtt að hluta	heild	1	1.800.000	1.800.000	0	1.800.000
	Lagfæring á gólfefnum	heild	1	500.000	500.000	0	500.000
	Niðurtekt gífsveggja	m ²	25	8.000	200.000	0	200.000
	Fjarlægja tölvu- og raflagnabúnað o.fl.	heild	1	700.000	700.000	700.000	0
	Grunn br. á rafliögnum/ljósum v. kveiking	heild	1	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
	Breytingar á pípuögnu og hitastýringar	heild	1	900.000	900.000	300.000	600.000
	Endurnýjun kællirafna að hluta	stk	10	150.000	1.500.000	1.500.000	0
	Innrétting utan um skápa í tölvuveri	stk	3	300.000	900.000	900.000	0
	Málun að hluta	heild	1	1.000.000	1.000.000	800.000	200.000
	Breytingar á gluggatjöldum	heild	1	400.000	400.000	0	400.000
	Prif og bón (gólfdukur) í verklok	heild	1	1.400.000	1.400.000	910.000	490.000
				Samtals, 3. hæð:	15.115.000	7.110.000	8.005.000
Sameiginlegt							
	Hönnun, umsjón og eftirlit	%	10	36.749.000	3.674.900	1.401.000	2.273.900
	Ófyrirséð	%	10	36.749.000	3.674.900	1.401.000	2.273.900
				Samtals með VSK kr.:	44.098.800	16.812.000	27.286.800
	Samtals per m² með VSK (≈1.424 m²) kr./m²:			30.968	11.806	19.162	



Skýringar:

"Fjarlægja tölvu- og raflagnabúnað o.fl." Er verkþáttur sem þarf að framkvæma í núv. tölvuveri, þar þarf að taka niður lagnastiga, skápa, kælivíftur o.þ.h. Eftir því sem mögulegt er að fjarlægja með góðu móti, eftir að núverandi leigutaki hefur fjarlægt sinn búnað.

"Grunn breytingar á raflögnum/ljósum v. kveikinga" er verkþáttur sem nauðsynlegur er til að koma lámarks/skildu lýsingu í lag og hefðbundnu kerfi fyrir ljósakveikingar, óháð því hvaða leigutaki færir inn í húsnæðið.

"Breytingar á pípulögnum og hitastýringar" er að hluta nauðsynlegur verkþáttur óháð leigutaka, þar sem virkni hitastýringa er ekki sem skildi í húsnæðinu í dag, tilfærsla á milliveggjum skv. ósk Rvk. borgar gerir verkþáttinn þó umfangsmeiri því samkv. uppstillingu þarf að gera breytingar á stærð ofna v. milliveggja sem ganga að gluggum.

"Endurnýjun kælifrafta að hluta" teljum við nauðsynlega breytingu, þ.e.a.s. mikið magn af núv. kæliroftum eru ónýttir og er hér miða við að endurnýja þá rafta sem kæmu inn í þau rými sem verða fyrir mestu sólarálagi.

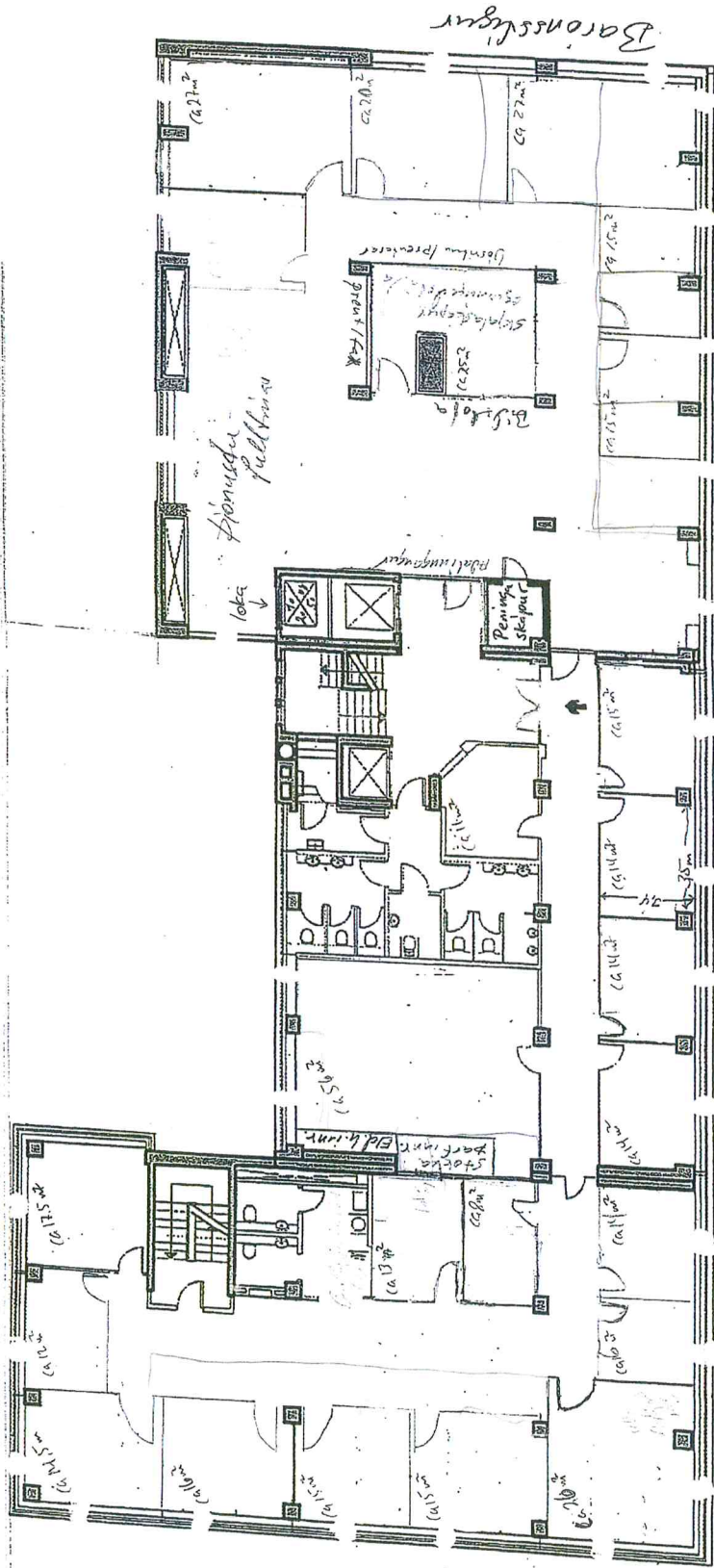
"Innrétting utan um skápa í tölvuveri" er nauðsynlegur verkþáttur til að gera núv. tölvuver smekklegt íveruými.

"Málun að hluta" er verkþáttur sem verður ávalt að vinna að miklu leiti óháð leigutaka.

"Þrif og bón í verklok" er verkþáttur sem alltaf þarf að vinna að einhverju leiti en er þó nokkuð háð umfangi framkvæmda.

Handwritten signature and initials in blue ink.

2. hæð (4/9 2013)



Lauzavegur

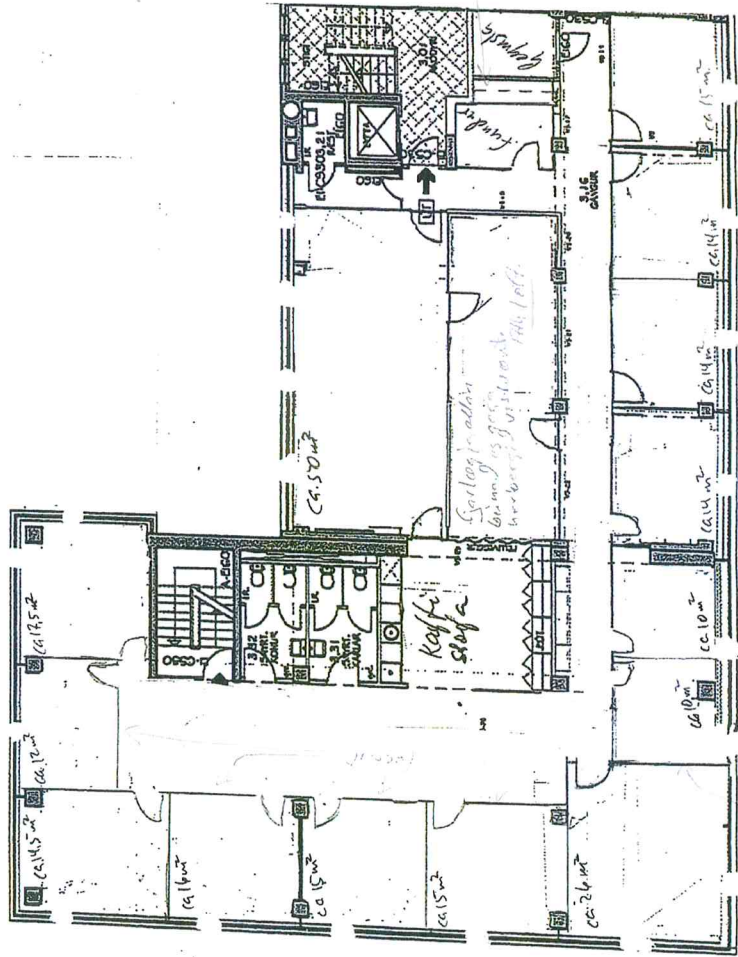
0 5 10 metrar

Grunnmynd 2. hæðar.

907 á viðeigandi
fakna opnarleg slóð/för

10/1
1/16

3. hæð (4/9 2013)



göt á útvessinum
táku opnanleg glassaför.

Handar hær á velli
Bent 100% af hægð 100% af gætt
allt þetta erni (Lambur, gætt)
af einu fundi, hær borgir

Langavegur

HP
Lpb