



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 21. nóvember 2016

R16110110

Borgarráð

Suðurlandsbraut 32 - leigusamningur

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Eik fasteignafélag hf. verði samþykktur.

Greinagerð: Reykjavíkurborg tók á leigu 2 hæð að Suðurlandsbraut 32 fyrir Námsflokka Reykjavíkur í desember 2012. Samningurinn var til fjögurra ára og lýkur honum 1. desember nk. Árið 2012 var samið um lága leigu á grundvelli þess að Reykjavíkurborg var að selja húsnæðið en í samningi var heimild til að endurskoða leigufjárhæð þegar liðin voru 2 ár af leigutímanum. Ekki var farið í þessa endurskoðun og lýkur leigutíma 1. desember 2016. Meðfylgjandi er nýr samningur til fjögurra ára eða til 30. nóvember 2020. Nokkur hækkun verður á leigufjárhæð en leiga fer úr kr. 793.307 í kr. 1.197.140 á mánuði.

Fermetraverð er um 1.700 krónur.

Gert verði ráð fyrir þessari hækkun í fjárhagsáætlun fyrir næsta ár.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur við Eik fasteignafélag hf. um hluta af Suðurlandsbraut 32, dags. 21. nóvember 2016.

LEIGUSAMNINGUR

- I. Leigusali:** Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
- II. Leigutaki:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík.
- III. Hið leigða:** Öll önnur hæð að Suðurlandsbraut 32, merkt inná Fylgiskjal A, auk hlutdeildar í sameign. Hið leigða hefur fastanúmerið 223-5653 hjá Þjóðskrá Íslands.
- IV. Tegund leigusamnings:** Með leigusamningi þessum, sem er tímabundinn leigusamningur sbr. húsaleigulög nr. 36/1994, tekur leigutaki á leigu hið leigða samkvæmt þeim skilmálum og kjörum, sem nánar getur í samningi þessum. Leigutími hefst hinn 1. desember 2016 og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar þann 30. nóvember 2020. Haldi leigjandi áfram afnotum sínum í tvo mánuði eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í samningi þessum að því undanskildu að hvorum samningsaðila er heimil uppsögn samningsins með 6 mánaða uppsagnarfresti.
- V. Annað:** Um skilmála, leigukjör og annað vísast í viðaukasamning við leigusamning þennan dags. 21. nóvember 2016.

Reykjavík, 21. nóvember 2016.

f.h. Eik fasteignafélag hf.
Eyjólfur Gunnarsson

f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki
borgarráðs.

Vottar að rétttri undirritun
og dagsetningu:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

VIÐAUKASAMNINGUR

Eftirfarandi samningur er viðaukasamningur við leigusamning milli Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefndur „leigusali“) og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík (hér eftir nefndur „leigutaki“) dagsettan 21. nóvember 2016, um alla 2. hæð að Suðurlandsbraut 32, merkt inná Fylgiskjal A, auk hlutdeildar í sameign. Hið leigða er með fastanúmerið 223-5653 hjá Þjóðskrá Íslands.

I. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

a. Ástand hins leigða.

Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma. Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða húsnæðis og sættir sig við það að öllu leyti. Húsnæðið er hreint, veggir hvítmálaðir, gólf og lýsing í góðu ásigkomulagi, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætistæki í lagi sem og vatns- og frárennslislagnir.

Leigutaka er fullljóst að öflun hvers konar leyfa vegna reksturs leigutaka í hinu leigða og uppfylling allra skilyrða fyrir veitingu þeirra er á ábyrgð, áhættu og kostnað leigutaka þ.m.t. fyrirmæli eldvarnar-, rafmagns-, heilbrigðis- og vinnueftirlits og hvers konar annarra eftirlitsaðila.

II. LEIGUKJÖR.

a. Leigukjör.

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala mánaðarlega kr. 1.197.140 – Ein milljón eitt hundrað níutíu og sjö þúsund eitt hundrað og fjörutíu krónur – í leigu og skal mánaðarleiga breytast í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu nóvembermánaðar 2016 sem er 438,5 stig.

Ef ekki verður hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virkur mælikvarði vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfmánaðar fyrirvara.

Leigan reiknast frá og með 1. desember 2016. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 20 dögum síðar.

Greiði leigutaki ekki leiguna innan tuttugu sólarhringa frá gjalddaga ber honum að greiða dráttarvexti samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Greiðslustaður er hjá leigusala eða þar sem hann vísar. Gefi leigusali út greiðsluseðil vegna leigunnar má hann bæta við kostnaði við útgáfuna sem skal vera til samræmis við seðilgjöld bankastofnanna.

b. Tryggingar fyrir leigugreiðslum.

Ekki er krafist trygginga.

III. VEÐSETNING LEIGUGREIÐSLNA.

Leigutaki heimilar leigusala að veðsetja leigugreiðslurnar og skuldbindur sig jafnframt til að greiða leigufjárhæðina inn á reikning veðhafa, komi til veðsetningar.

IV. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki er nú þegar með starfsemi í hinu leigða, Námsflokkar Reykjavíkur eru þar með sína starfsemi, og munu gera það áfram eða leigtaki vera með skrifstofustarfsemi í hinu leigða. Um aðra starfsemi er ekki að ræða nema að fengnu skriflegu samþykki leigusala.

Leigutaka er óheimilt að hafast nokkuð að eða geyma í hinu leigða, sem skapað getur hættu á tjóni fyrir leigusala eða aðra, eða brýtur í bága við lög eða reglur.

Brot á fyrirmælum þessarar greinar hefur í för með sér að leigusali getur rift leigusamningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun um úrbætur með 30 daga fyrirvara.

V. UMGENGNI, REKSTRARKOSTNAÐUR OG VIÐHALD.

a. Umgengni.

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. Reykingar eru óheimilar í öllum fasteignum leigusala.

Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í hinu leigða.

Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum, sem settar hafa verið um húseignina eða settar kunna að verða. Leigusala ber að tryggja að leigutaki njóti þess réttar er slíkum umgengnisreglum fylgir.

b. Rekstrarkostnaður.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar, þ.á.m. fasteignagjöld, holræsagjald, sérstakan fasteignaskatt og lóðarleigu. Leigusali greiðir jafnframt bruna- og húseigendatryggingu vegna húseignarinnar.

Frá afhendingu skal leigutaki greiða rekstrarkostnað er fellur á hið leigða húsnæði ásamt umsýslukostnaði, þ.m.t. vegna notkunar á heitu og köldu vatni og rafmagni, sorphirðu, ræstingu, og sameiginlegan kostnað í hlutfalli við stærð húsnæðisins. Jafnframt skal leigutaki greiða álestrar- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns. Allt glertjón á hinu leigða, sem húseigendatrygging bætir ekki, skal leigutaki bera kostnað af. Kostnaður vegna reksturs eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð.

Leigusala er heimilt að fela þriðja aðila að innheimta ofangreindan rekstrarkostnað. Við undirritun sammings þessa sér dótturfélag leigusala, Eik rekstrarfélag ehf., kt. 550307-0490, um rekstur sameiginlegra svæða.

Rekstrarútgjöld, sem leigutaka er skylt að greiða samkvæmt leigusamningi þessum, og Eik rekstrarfélag ehf. kann að leggja út fyrir leigutaka falla í gjalddaga í lok næsta mánaðar eftir að kostnaður stofnaðist.

c. Tryggingar og ábyrgð.

Leigusali ber ekki ábyrgð á skemmdum á munum í eigu leigutaka eða þriðja manns sem staðsettir og geymdir eru í hinu leigða sem til koma vegna galla á hinu leigða, viðhaldsvinnu eða óhöppum, þ.m.t. leka-, raka- eða vatnsskemmdum hvers konar eða af völdum elds og reyks.

Leigutaka ber að fara varlega með eld og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann hefur og notar í hinu leigða.

Bótaskylda fer að öðru leyti eftir almennum reglum skaðabótaréttar, þó þannig að hún tekur einungis til beins tjóns sem gagnaðili veldur af stórkostlegu gáleysi eða ásetningi. Bótaskylda nær ekki til óbeins tjóns gagnaðila, þ.m.t. rekstartaps eða tjóns sökum þess að ekki hefur tekist að uppfylla samninga við þriðja aðila að hluta til eða að öllu leyti.

d. Breytingar á hinu leigða.

Leigutaka skal óheimilt að gera breytingar á hinu leigða, nema að fengnu skriflegu samþykki leigusala. Minniháttar lagfæringar á hinu leigða, svo sem vegna færanlegra innréttinga, skilveggja og veggskreytinga o.þ.h., þarfnast ekki samþykkis leigusala.

Allar framangreindar breytingar leigutaka skulu vera á hans kostnað nema um annað hafi tekist samkomulag með aðilum, þ.m.t. útgjöld, sem leigusali eða aðrir eigendur eða leigutaki kunna að verða fyrir vegna breytinganna eða samþykkis þeirra.

Allar naglfastar breytingar skulu verða eign leigusala í lok leigutímans, nema hann óski að leigutaki komi hinu leigða, að öllu eða að hluta, í fyrra horf eða um annað sé samið.

Ytra útliti hins leigða ræður leigusali, en hann skal þó taka sanngjarnt tillit til réttmætra athugasemda leigutaka.

Leigutaki verður að sæta því óhagræði að öllu leyti sem hann kann að verða fyrir vegna lagfæringa og breytinga á húsinu að utan á leigutímanum. Ef til framkvæmda kemur skal leigusali reyna að valda sem minnstri röskun fyrir leigutaka.

e. Viðhald hins leigða.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt eðlilegt viðhald innanhúss, þ.m.t. málun húsnæðisins og endurnýjun gólfefna með hæfilegu millibili og viðgerðir á læsingum, vatnskrönum, raftenglum, loftræstingu, öllum hurðum, innréttingum og fleira.

Leigusali annast viðhald utanhúss. Ennfremur viðhald á gluggum að utan, raflögnum, pípulögnum að húsnæði því, sem er til sérnota fyrir leigutaka. Sé hægt að rekja þörfina fyrir framangreindar viðgerðir til hirðuleysis eða sektar leigutaka, ber leigutaka að greiða viðgerðarkostnaðinn.

Telji leigutaki viðhaldi af hálfu leigusala ábótavant skal hann skora skriflega á leigusala að bæta úr og gera grein fyrir því er hann telur að úrbóta þarfnist. Sinni leigusali ekki kröfum leigutaka um úrbætur innan tveggja mánaða er leigutaka heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigusala og draga kostnaðinn frá leigugreiðslum, þó aldrei meira en 10% af leigugreiðslum í hverjum mánuði, eða krefja leigusala um kostnaðinn sérstaklega. Leigutaka ber þó, áður en viðgerð hefst að leita álits hlutlauss sérfræðings á nauðsyn hennar og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

f. Tilkynningaskylda leigutaka.

Leigutaka er skylt að tilkynna strax um tjón og bilanir á húsnæðinu og/eða búnaði þess, enda er leigusali tilkynningarskyldur gagnvart tryggingafélagi sínu, sbr. skilmála um húseigandatryggingu. Vanræki leigutaki tilkynningarskyldu sína samkvæmt framansögðu falla hugsanlegar bótakröfur á leigutaka.

g. Aðgangur leigusala að hinu leigða.

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka og að honum eða umboðsmanni hans viðstöddum, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Viðgerðarmönnum leigusala skal heimill nauðsynlegur umgangur um hið leigða á meðan viðgerð stendur. Þá skal leigusala heimilt að sýna hið leigða væntanlegum kaupendum eða leigutökum.

Leigusali skal leitast við að allur umgangur um hið leigða valdi sem minnstri röskun fyrir leigutaka og skal gera leigutaka viðvart með minnst eins sólarhrings fyrirvara. Allur umgangur leigusala og manna á hans vegum skal vera að leigutaka viðstöddum eða í samráði við leigutaka.

VI. VANEFNDIR / RIFTUNARHEIMILD

Verði vanskil á leigugreiðslum, rekstrarkostnaði eða leigutaki vanefnir á annan hátt samning þennan og vanefndirnar hafa varað samfelld lengur en 15 daga er leigusala heimilt að rifta samningi þessum að undangenginni sérstakri áskorun til leigutaka, sem send er eftir að skuldin féll í gjalddaga eða aðrar vanefndir leigutaka. Skilyrði fyrir beitingu riftunarheimildarinnar er þó að leigusali hafi sannanlega gert leigutaka viðvart um vanefndirnar og gefið honum 15 daga til þess að bæta úr vanefndum.

Komi til riftunar hefur leigutaki 15 daga til að rýma húsnæðið. Verði dráttur á því getur leigusali leitað atbeina hlutaðeigandi yfirvalda til að rýma húsnæðið.

Verði leigusamningi þessum rift vegna vanefnda leigutaka á greiðslu húsaleigu eða brota hans á samningnum að öðru leyti skuldbindur leigutaki sig til að greiða leigusala sem svarar leigu út leigutímann skv. leigusamningnum sem bætur fyrir sammingsrof. Þessi greiðsla er þó háð því skilyrði að leiguhúsnæðið sé tómt á þeim tíma og að leigusali njóti ekki arðs af því. Njóti leigusali arðs lækkar greiðslan sem nemur arðinum. Leigusali skal reyna að takmarka tjón sitt.

VII. LOK LEIGUSAMNINGS

a. Umsamin lok og skil húsnæðis.

Leigusamningur þessi fellur úr gildi á tilgreindum lokadegi samkvæmt leigusamningi. Að leigutíma loknum skal leigutaki skila húsnæðinu hreinu í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því, auk breytinga. Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins. Leigusali skal þó veita leigutaka 7 daga úrbótafrest til þess að bæta úr spjöllum eða rýrnun á hinu leigða.

b. Gjaldþrot.

Verði leigutaki gjaldþrota, nauðasamninga leitað eða árangurslaust fjárnám gert hjá leigutaka hefur leigusali heimild til þess að fella leigusamning þennan úr gildi.

VIII. ANNAÐ

a. Húsaleigulög.

Ef samningur þessi nær ekki til efnisatriðis gilda lög um húsaleigusamninga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

b. Breytingar og viðbætur við samning þennan.

Hvers kyns breytingar eða viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega og vera undirritaðar af báðum sammingsaðilum.

c. Eyðilegging.

Leigusali hefur heimild til að rifta samningi þessum ef að húsnæðið eyðileggst eða skemmist stórkostlega af völdum elds eða af öðrum ástæðum, hvort sem það gerist fyrir eða eftir að leigutaki hefur tekið við húsnæðinu. Leigutaki á í slíkum tilfellum ekki rétt til neinna bóta úr hendi leigusala, nema eyðileggingin sé sannanlega sök leigusala sjálfs.

d. Ágreiningur og varnarþing.

Komi upp ágreiningur milli leigusala og leigutaka skulu deiluaðilar strax leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun samnings þessa, og aðilum tekst ekki að leysa skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framanrituðu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín undir samning þennan, sem er í tvíriti, í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, 21. nóvember 2016.

f.h. Eik fasteignafélag hf.
Eyjólfur Gunnarsson

f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt
borgarráðs

Vottar að rétri undirritun
og dagsetningu:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala