



Borgarráð

Kirkjustétt 2-6, leiga

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Festi fasteignir ehf. um húsnæði á Kirkjustétt 2-6, hluta af fasteignanúmeri 225-9537, verði samþykktur.

Greinargerð:

Skóla- og frístundasvið (SFS) hefur starfrækt frístunda- og félagsmiðstöð á undanförunum árum í húsnæðinu að Kirkjustétt 2-6, samkvæmt leigusamningi dags. 8. janúar 2008, milli Smáragarðs ehf. og Reykjavíkurborgar. Í mars 2013 barst eignaskrifstofunni ósk frá SFS um að eignasjóður tæki yfir umsjón með húsaleigusamningnum. Eignaskrifstofan samþykkti að yfirtaka samninginn þann 6. mars 2013 og hefur síðan séð um samskipti við leigusala.

Með nýjum leigusamningi við núverandi eiganda, Festi fasteignir ehf., er starf frístunda- og félagsmiðstöðvar tryggð til næstu ára. Nýr leigusamningur er ótímabundinn og fellur eldri leigusamningur niður við gildistöku nýja samningsins. Nýr leigusamningur er óuppsegjanlegur fram til 1. júní 2023. Frá því tímamarki er samningurinn uppsegjanlegur með gagnkvæmum sex mánaða uppsagnarfresti. Kostnaður við nýjan leigusamning rúmast innan fjárheimilda SFS.

Húsnæðið að Kirkjustétt 2-6 er 420,2 fermetrar á 1. hæð. Leigugjaldið er krónur 1.042.592 á mánuði.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Húsaleigusamningur um atvinnuhúsnæði að Kirkjustétt 2-6, dags. 8. janúar 2008

Leigusamningur milli Festi fasteigna ehf. og Reykjavíkurborgar, dags. 27. ágúst 2021

LEIGUSAMNINGUR

milli

Festi Fasteigna ehf.
(LEIGUSALI)

og

Reykjavíkurborgar
(LEIGUTAKI)

Kirkjustétt 2-6, Reykjavík, fastanúmer 225-9537

27. ágúst 2021



Festi Fasteignir ehf., kt., 581113-1100, Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborg - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan leigusamning;

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er alls 420,4 m² að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík. Afmörkun hins leigða er sýnd á teikningu sem er fylgiskjal nr. 2 við samning þennan. Um er að ræða 420,4 m² hluta af heildareigninni sem er samtals 636,3 m². Húsnæðið leigist leigutaka sem atvinnuhúsnæði og er fastanúmer eignarinnar samkvæmt Þjóðskrá Íslands 225-9537.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutími hinn 2. september 2021. Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu frá 20. mars 2008 samkvæmt leigusamningi dags. 8. janúar 2008 og fellur sá leigusamningur niður við gildistöku leigusamnings þessa. Leigusamningur þessi er óuppsægjanlegur fram til 1. júní 2023. Frá því tímamarki er leigusamningur þessi uppsægjanlegur með gagnkvæmum sex mánaða uppsagnarfresti.

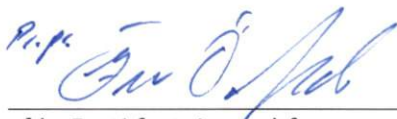
3. FRJÁLS SKRÁNING.

Leigusali hyggst sækja um frjálsa skráningu til skattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, með síðari breytingum, og samþykkir leigutaki slíka skráningu fyrir sitt leyti með undirritun sinni á fylgiskjal nr. 1 með leigusamningi þessum.

4. ANNAÐ.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík, 27. ágúst 2021

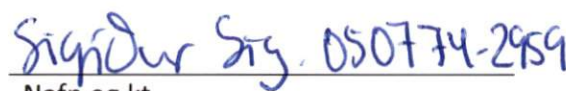


f.h. Festi fasteigna ehf.



f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki
borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:



Nafn og kt.



Nafn og kt.

FYLGISKJAL nr. 1 VIÐ LEIGUSAMNING

Samþykki leigutaka á frjálsri skráningu leigusala

með vísan til 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign með síðari breytingum.

Festi Fasteignir ehf., kt. 581113-1100, Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 750480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, hafa gert með sér leigusamning um leigu á 420,4 m² húsnæði að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík. Fastanúmer hins leigða er 225-9537.

Með vísan til leigusamnings um húsnæðið sem sem undirritaður var í dag og gildir frá 2. september nk. samþykkir leigutaki fyrir sína hönd frjálsa skráningu leigusala, sbr. 2. tölul 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum.

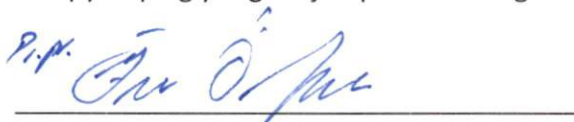
Samþykki þessu skal þinglýst í samræmi við formaskilyrði 2. og 3. tölul. 2. mgr. 4. gr. framangreindrar reglugerðar.

Reykjavík, 27. ágúst 2021

f.h. Reykjavíkurborgar



Samþykki þinglýsingu skjals þessa f.h. leigusala



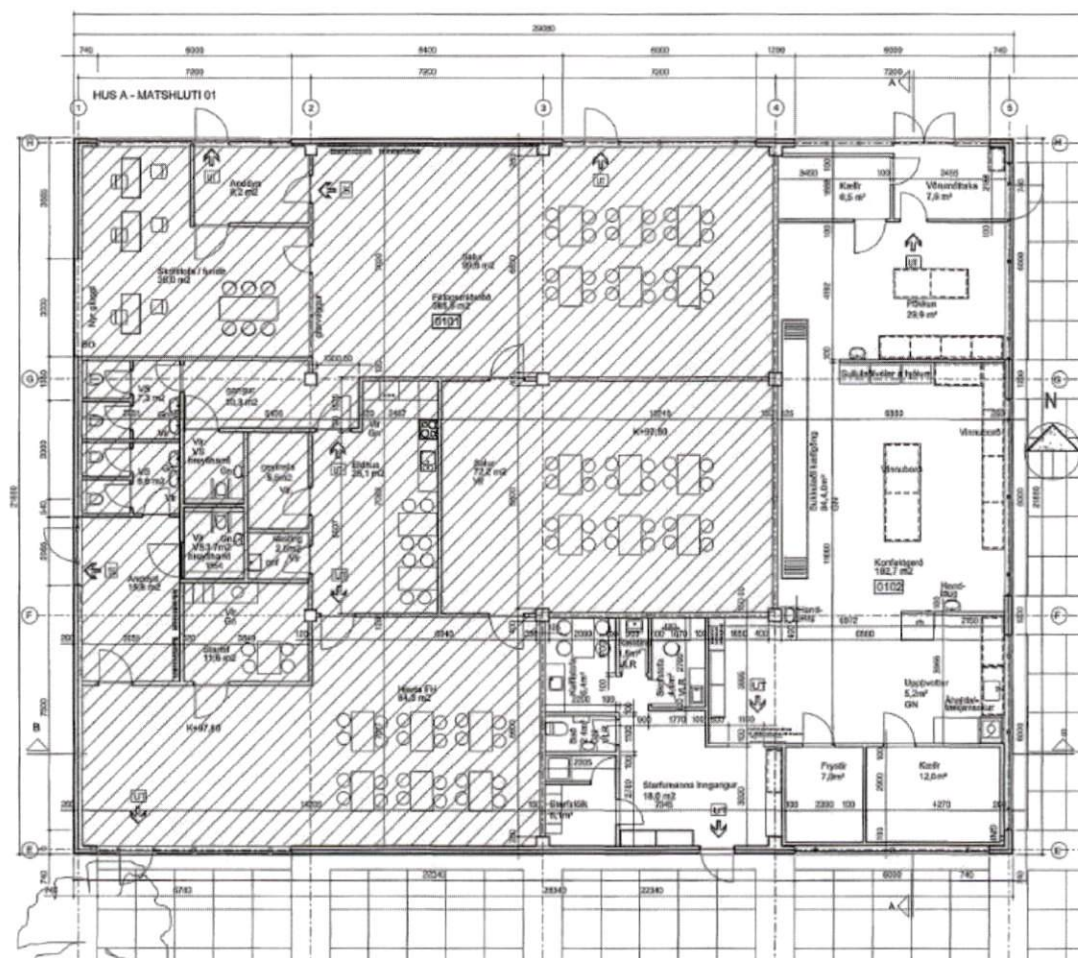
Vottar að rétttri dags., undirritun og fjárræði aðila:

Sigríður Sig. 050774-2959

Fachfölsunar hdl. 180674-5755

FYLGISKJAL nr. 2 - TEIKNING HINS LEIGÐA

(skástrikaður hluti teikningar er leigurýmið)



Handwritten signature: *ME*

VIÐAUKI VIÐ LEIGUSAMNING

Festi Fasteignir ehf., kt., 581113-1100, Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 750480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamning um leigu á 420,4 m² verslunarhúsnæði að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík. Hið leigða er hluti af fasteigninni með fastanúmer 225-9537, mhl. 01 (hús A), n.t.t. 66,7% hluti af heildareigninni sem er 636,3 m².

1. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Hið leigða er leigt undir starfsemi á vegum skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar og skal notkun taka mið af því. Leigutaka er heimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða, en þó með samþykki leigusala. Leigutaki ábyrgist að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

Leigutaka ber að gæta þess að ekki stafi hætta af starfsemi sinni, svo sem eldhætta af völdum rafleiðslna, vélum eða öðrum hlutum sem eru tilkomnir vegna starfsemi leigutaka. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða, sameign og útisvæði á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni og taka tillit til annarrar starfsemi á lóðinni og utan hennar.

2. LEIGUKJÖR.

Umsamið leiguverð er kr. 2.000 fyrir hvern fermetra hins leigða eða samtals kr. 840.800.- á mánuði. Til viðbótar reiknast virðisaukaskattur í samræmi við lög á hverjum tíma. Leiguverð tekur mánaðarlegum breytingum til hækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu september 2021 sem er 503,5 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta aðilar krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Gjalddagi leigu fyrir komandi mánuð er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 25. hvers mánaðar. Beri gjalddaga eða eindaga upp á almennan frídag skal miða greiðslu við næsta virka dag á eftir. Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala húsaleigu frá og með 2. september 2021.

Reikningar leigusala skulu að jafnaði berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg – eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t. borgarbókhalds, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík eða á netfangið bokhald@reykjavik.is. Dráttarvextir reiknast ekki á leigu fyrr en að liðnum 25 dögum frá því að reikningar leigusala berast leigutaka.

3. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árábil og þekkir ástand hins leigða. Aðilar hafa sammælt um endurbætur á hinu leigða, sbr. samkomulag um framkvæmdir og uppgjör (fylgiskjal nr. 3)

Leigutaki skuldbindur sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar.

4. VIÐHALD, BREYTINGAR OG ENDURBÆTUR

Leigusali skal almennt halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt viðhald utanhúss nema að því marki sem viðhaldspörf má rekja til tjóns á hinu leigða sem leigutaki ber ábyrgð á, auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna. Leigusali skal þó ekki annast sérstaklega lagnir sem leigutaki kann að koma fyrir vegna búnaðar hans í hinu leigða.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald á hinu leigða sem til fellur vegna starfsemi leigutaka innanhúss, m.a. viðhald á ljósabúnaði (ballestir og peruskípti), skípti á rafhlöðum í reykskynjurum, hreinsun niðurfalla, hreinsun og viðhald (bón) á gólfefni, viðhald og viðgerðir á blöndunartækjum, vöskum og salernum, ofnkrönum og rekstur innbrots- og aðgangsstýringakerfa, loftræsti- og brunaviðvörðunarkerfa (skípti á síum, stillingar og úttektir). Allar breytingar og eða endurbætur sem tengjast aðlögun eldvarna að starfsemi leigutaka skal leigutaki annast á sinn kostnað. Sé búnaður til staðar við afhendingu leiguréttis þá afhendist hann í því ástandi sem hann er í upphafi leigutíma miðað við eðlilega notkun.

Húsfélag sér um og innheimtir kostnað vegna vatnsnotkunar og umhirðu lóðar hjá leigusala og öðrum þinglýstum eigendum fasteigna á lóðinni. Leigusali gerir leigutaka reikning fyrir hlutdeild hins leigða í þeim kostnaði. Leigutaki skal meðal annars sjá til þess að gott aðgengi sé að hinu leigða með tilliti til árstíða, tryggja slysavarnir (t.d. vegna hálku) og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.



5. SÉRGREINDUR OG SAMEIGINLEGUR REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan rekstrarkostnað af hinu leigða, þ.m.t. kostnað við notkun á rafmagni, kostnað vegna ræstingar, rekstur og vöktun brunaviðvörðunarkerfis og sorphirðu. Leigutaki tekur hlutfallslegan þátt rekstrarkostnaði vegna notkunar á heitu og köldu vatni og kostnaðar við umhirðu og viðhald lóðar miðað við hlutdeild hins leigða í heildarlóðinni að Kirkjustétt 2-6. Lóðin er sameiginleg með húsum A (mhl. 01), B (mhl. 02) og C (mhl. 3) og fer um hlutfallstölur hvers húss eftir þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Hið leigða er 66,7% af húsi A og ber leigutaki hlutfallslegan kostnað af hlutdeild hússins samkvæmt framansögðu. húsi A (mhl. 01) samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Húsfélag sér um og innheimtir kostnað vegna vatnsnotkunar og umhirðu lóðar hjá leigusala og öðrum þinglýstum eigendum fasteigna á lóðinni. Leigutaki greiðir ekki sérstakt húsgjald en leigusali gerir leigutaka reikning fyrir hlutdeild hins leigða í sameiginlegum rekstrarkostnaði. Leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á.m. fasteignaskatt, holræsagjald, iðgjöld lögboðinna trygginga, fráveitugjöld, vatnsgjald og lóðarleigu.

6. TRYGGINGAR.

Leigusali váttryggir hið leigða með lögboðinni brunatryggingu fasteigna.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum.

7. TJÓN.

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess samkvæmt leigusamningi þessum.

Um ábyrgð á tjóni leigutaka á hinu leigða fer samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóni sem hann ber ábyrgð á svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

8. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur fullt aðgengi að hinu leigða húsnæði með samþykki leigutaka þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.



9. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leiguna, eða greiðir ekki hlut sinn í sameiginlegum kostnaði.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef verulegt tjón verður á hinu leigða húsnæðis vegna eldsvoða.
- D. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum í viðauka þessum.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum þrjátíu (30) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að krefjast riftunar samnings þessa og að leigutaki rými eignina tafarlaust.

Verði leigutaki ekki við tilmælum leigusala um að rýma eignina án tafar, getur hann krafist þess að leigutaki verði borinn út úr henni með atbeina dómstóla og sýslumanns. Áður getur leigusali látið skipta um skrá í hinu leigða rými til að koma í veg fyrir óheimila og ólögmæta nýtingu leigutaka á rýminu. Allar eignir leigutaka sem staðsettar eru í rýminu verða þá settar í örugga geymslu á kostnað leigutaka, en hafðar og aðgengilegar fyrir leigutaka þegar eftir þeim verður óskað.

10. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er óheimilt að framleigja eða framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti, nema með samþykki leigusala. Við samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í samningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það.

11. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila húsnæðinu í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef



leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

12. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Með undirskrift sinni á leigusamning þennan heimilar leigutaki, leigusala að tilkynna vanskil sem varað hafa lengur en 40 daga til Creditinfo Lánstraust hf., til skráningar á skrá Creditinfo Lánstrausts hf., yfir vanskil og fl.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík, 27. ágúst 2021



f.h. Festi fasteigna ehf.

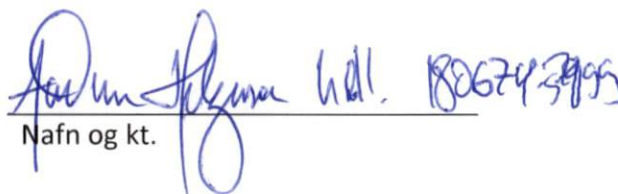


f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki
borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:



Nafn og kt.



Nafn og kt.

FYLGISKJAL NR. 3 VIÐ LEIGUSAMNING

SAMKOMULAG UM FRAMKVÆMDIR OG UPPGJÖR

Festi Fasteignir ehf., kt., 581113-1100, Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 750480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gerðu með sér leigusamning um leigu á 420,4 m² verslunarhúsnæði að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík í ágúst 2021. Samhliða gerð leigusamningsins gera aðilar með sér þetta samkomulag um framkvæmdir og uppgjör vegna eldri leigusamnings.

1. FRAMKVÆMDIR

Leigusali lofar að annast um eftirfarandi framkvæmdir á eigin kostnað sem samkomulag er um að séu nauðsynlegar í hinu leigða:

NR.	HEITI VERKÞÁTTAR	SKÝRING
1	Gólfviðgerðir	Lagfæringar á gólfduk, einkum við hurðir. Meðal annars þarf að endursjóða samskeyti á gólfduk, gera við kverkar með suðu / kitti. Endurlíma góflista. Framkvæmt sem fyrst.
2	Hreinsun og bónun á gólfduk	Grunnþrif á gólfduk, gólfdukur hreinsaður upp, bónun tvær umferðir. Framkvæmt í sumar þegar hentar vegna lokun hússins. Áætlaður kostnaður vegna liða 1) og 2) er 900.000 kr.
3	Loftræsikerfi	Yfirfara loftræsikerfi, stilla og tryggja fullnægjandi virkni. Áætlaður kostnaður við yfirferð er 200.000 kr. (Þurfi að gera breytingar á kerfi vegna sérþarfa leigutaka, s.s. vegna viðbótarryma sem bætt hefur verið við í hinu leigða, þer leigutaki kostnað af þeim breytingum).
4	Lýsing og rafkerfi	Lagfæra og/eða endurnýja úti- og neyðarlýsingu. Framkvæmt sem fyrst. Endurnýja ljós í nokkrum söllum með kerfi sem hægt er að stilla birtustig og jafnvel hvíta liti. Breyta rofum/slökkvurum á greinum eftir að breytingar voru gerðar á skipulagi innanhúss. Lýsing verður endurnýjuð samhliða vinnu við lagfæringu á hljóðvist. Áætlaður kostnaður er kr. 4.000.000.
5	Hljóðvist	Bæta hljóðvist í „leiksal“. Einnig þarf að kanna hljóðleka milli rýma og meta umfang og möguleika á úrbótum. Gert er ráð fyrir að settar verði upp 100mm einangrunarplötur í loft samkvæmt skilgreiningu hljóðhönnuðar til að uppfylla kröfur og reglur. Áætlaður kostnaður er 1.800.000 kr.

E.Ö.
Wen

6	Eldhús	Þörf er á uppfærslu á eldhúsi svo það nýtist betur fyrir þá starfsemi sem nú fer fram í húsinu. Innrétting á kaffistofu verður yfirfarin og lagfærð, m.a. með hliðsjón af athugsemdum heilbrigðiseftirlits (uppbvottavél lagfærð o.fl.). Áætlaður kostnaður er 400.000 kr.
7	Innra rými	Húsnæðið málað með tveimur umferðum af innanhússmálningu. Áætlaður kostnaður er 1.300.000 kr.
8	Framkvæmdir á lóð	Bæta við hellulögn við inngang við gafl, lagfæra grassvæði, setja einfalda girðingu(staurar með tveimur láréttum böndum) hæð 70 cm., 30 m ² hellulagt svæði, afgirt á bakhlíð (við svalahurð) komið fyrir (sjá yfirlitsmynd), ásamt hjólagrindum á eða við hellulagt svæði. Áætlaður kostnaður er 3.300.000 kr.

2. UPPGJÖR

Aðilar gerðu með sér leigusamning um hið leigða dags. 8. janúar 2008. Samkvæmt samningnum var gert ráð fyrir að innréttarkostnaður myndi leggjast ofan á leigugjaldið í samræmi við forsendur og útreikninga sem komu fram í fylgiskjali 2 við leigusamninginn. Aðila greinir á um hvernig fara hafi átt um nefndan kostnað þegar samningur aðilanna framlengdist fyrir aðgerðaleyfi aðila í samræmi við ákvæði 2.3. í leigusamningnum.

Leigutaki telur sig nánar tiltekið hafa ofgreitt leigu um 18 milljónir króna m/vsk. Leigusali hefur hafnað kröfu leigutaka um endurgreiðslu meintrar ofgreiðslu en aðilar hafa náð samkomulagi um að ljúka málinu með eftirfarandi hætti:

- Leigusali ræðst í framkvæmdir við viðhald og endurnýjun samkvæmt 1. gr. samkomulags þessa, sem byggir á sameiginlegri úttekt aðila á hinu leigða. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði lokið fyrir 15. nóvember 2021. Áætlaður kostnaður leigusala af framkvæmdunum er um 10,9 milljónir króna. Kostnaður af framkvæmdum samkvæmt 1. gr. samkomulags þessa er alfarið á ábyrgð leigusala.
- Leigusali veitir leigutaka greiðsluhlé frá 1. október 2020 til 1. september 2021 samkvæmt leigusamningi aðila, dags. 8. janúar 2008. Frá 2. september 2021 greiðir leigutaki mánaðarlegt leigugjald af hinu leigða til leigusala samkvæmt húsaleigusamningi nýjum húsaleigusamningi sem tekur gildi 2. september 2021.

Með samkomulagi þessu lýsa aðilar því yfir að þeir falla frá öllum kröfum á hendur hvor öðrum á framangreindum grundvelli enda ráðist leigusali í þær framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. gr. samkomulags þessa.

3. ANNAÐ

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Samkomulag þetta heyrir undir íslensk lög. Komi upp ágreiningur um túlkun samkomulagsins

skulu aðilar leitast við að jafna hann en ella skal bera ágreininginn undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Reykjavík, 27. ágúst 2021

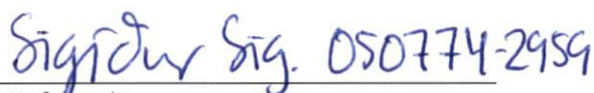


f.h. Festi fasteigna ehf.

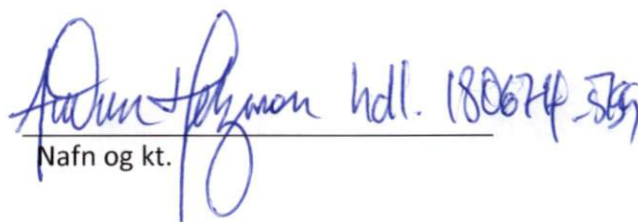


f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:



Nafn og kt.



Nafn og kt.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um atvinnuhúsnæði að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík.

Smáragarður ehf., kt. 600269-2599, Skemmuvegi 2a, Kópavogi (í samningi þessum nefndur leigusali) og Reykjavíkurborg, vegna Íþrótt- og tómstundasviðs Reykjavíkur, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Reykjavík (í samningi þessum nefndur leigjandi eða ÍTR) gera með sér eftirfarandi húsaleigusamning:

1. gr. Hið leigða og forsendur samnings.

- 1.1. Með samningi þessum er selt á leigu hluti húsnæðis Smáragarðs að Kirkjustétt 2-6, Reykjavík, fastanúmer 225-9537. Nánar tiltekið er um að ræða 420,4 fermetra. Nánari afmörkun hins leigða séríymis er að finna með auðkenningu á meðfylgjandi uppdrætti sem er fylgiskjal þessa samnings nr. 1. ÍTR hefur kynnt sér ástand hins leigða.
- 1.2. Smáragarður hefur innréttað húsnæðið samkvæmt kröfum Íþrótt- og tómstundasviðs Reykjavíkur, þannig að unnt sé að reka þar frístundastarfsemi á vegum ÍTR. Kostnaður við þessar sérinnréttingar sem Smáragarður mun innréttar er áætlaður 35.250.000 kr. og afskrifast þessar innréttingar á leigutímanum sem er 10 ár.
- 1.2. Hið leigða er atvinnuhúsnæði í skilningi I. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

2. gr. Leigutími og uppsögn.

- 2.1. Leigurymi verður afhent 20. mars 2008 og hefst leigutími þann dag.
- 2.2. Leigusamningurinn gildir til 19. mars 2018 og lýkur þá án sérstakrar uppsagnar. Leigusamningurinn er tímabundinn og óuppsæðjanlegur á samningstímanum sbr. þó grein 2.4.
- 2.3. Haldi ÍTR áfram afnotum sínum í tvo mánuði eftir lok gildistíma og krefjist Smáragarður ekki rýmingar á cigninni á sama tímabili, telst vera kominn á leigusamningur til 12 mánaða með þeim sömu skilmálum að öðru leyti og greinir í þessum samningi.
- 2.4. Að liðnum 5 árum er ÍTR heimilt að segja samningnum upp með 6 mánaða fyrirvara. Til að bæta Smáragarði upp tekjutap vegna tapðra leigutekna og fjárfestingar vegna innréttingar húsnæðisins skal ÍTR þá greiða Smáragarði, með síðustu leigugreiðslu, eingreiðslu sem hér segir:

TR/RE

Tapaðar leigugreiðslur:

8 mán x 1.079 kr. x 420,4 fm x vísitala greiðsludags/281,8 stig

Innréttingakostnaður:

Fjöldi mán. eftir af leigutíma x 699 kr x 420,4 fm x vísitala greiðsludags/281,8 stig

3. gr. Leigugjald, greiðsla og greiðslustaður. Rekstur og viðhald sérrýmis.

- 3.1. Leigugjald fyrir hið leigða er kr. 1.778,- á fermetra, án virðisaukaskatts. Leigugjaldið er bundið vísitölu neysluverðs, með grunnvísitölu í desember 2008 sem er 281,8 stig. Ofangreind leiga 1.778 kr. á fermetra skiptist annars vegar í húsaleigu 1.079 kr./fm. og hins vegar í innréttingakostnað 699 kr. fm. (sjá nánar forsendur og útreikninga í FYLGISKJALI 2). Við leigugjaldið bætist virðisaukaskattur eins og hann er á hverjum tíma en ekki önnur gjöld að undanskildu því sem kveðið er á um í þessum samningi. Smáragarður hyggst sækja um frjálsa skráningu til skattstjóra skv. lg. nr. 577/1989 og samþykkir ÍTR slíka skráningu fyrir sitt leyti.
- 3.2. Leigufjárhæðin skal innt af hendi mánaðarlega fyrirfram, og eigi síðar en 10. dag hvers mánaðar með innleggi á bankareikning leigusala eða samkvæmt nánari tilvísun Smáragarðs.

Auk leigugjaldsins tekur ÍTR að sér og greiðir allan kostnað af rekstri og nauðsynlegu og eðlilegu viðhaldi hins leigða sérrýmis, þ.m.t. hitakostnað, rafmagnsnotkun, uppsetningu og rekstur eigin síma og fjarskiptakerfa, rekstur loftsræsikerfis (rekstur tekur til sía og orkunotkunar en meiriháttar viðhald og endurnýjun er á ábyrgð Smáragarðs) og ræstikostnað. Þá annast ÍTR á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal annast viðhald á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar ÍTR eða aðila á þess vegum.

4. gr. Afnotaréttur ÍTR, umgengisreglur og skil húsnæðisins.

- 4.1. ÍTR mun reka fristundastarfsemi í hinu leigða húsnæði. Skal ÍTR gæta þess að starfsemin verði starfrækt að öllu leyti í samræmi við allar samnings- og lögbundnar kvaðir. ÍTR gætir þess að við nýtingu hins leigða verði tekið tillit til annarrar starfsemi á lóðinni og utan hennar.
- 4.2. ÍTR skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða húsnæði. ÍTR er skylt að fara í hvívetna með húsnæðið á þann hátt sem samræmist viðteknum reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu og fylgify þess í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því, að viðbættum föstum innréttingum sem leigutaki hefur bætt við samkvæmt samningi þessum, og að

7 25

teknu tilliti til eðlilegs slits vegna aldurs og umsaminnar notkunar. ÍTR skal ennfrémur hafa látið þvo og ræsta húsnæðið við skil þess.

- 4.3 Vilji ÍTR setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið og á lóð hefur ÍTR heimild til þess, en skulu þau sett upp og staðsett í samráði við Smáragarð og að fengnu skriflegu samþykki Smáragarðs. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og tjón er þau kunna að valda er alfarið á kostnað og ábyrgð ÍTR. Leigusali hefur heimild til að fjarlægja þau á kostnað ÍTR ef samráðs og samþykkis hefur ekki verið leitað skv. framansögðu.

5. gr. Aðgangsheimild Smáragarðs.

- 5.1 Smáragarður hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði þegar þörf krefur með hæfilegum fyrirvara og í samráði við ÍTR þannig að hvorki fari í bága við hagsmuni Smáragarðs eða ÍTR, vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hagsanlegrar sölu.
- 5.2. Beri brýna nauðsyn til er Smáragarði þó heimill beinn aðgangur að húsnæðinu.

6. gr. Skipting viðhalds- og rekstrarkostnaðar þ.m.t. sameignar

- 6.1. ÍTR skal greiða, beint eða samkvæmt reikningi Smáragarðs, í samræmi við sameignarhlutfall sitt, allan rekstrarkostnað sem tengist sameigninni, þ.á.m. hitakostnað, rafmagnsnotkun, rekstur loftærsikerfis (rekstur tekur til sía og orkunotkunar en meiriháttar viðhald og endurnýjun er á ábyrgð leigusala), vatnsgjald, tunnuleigu og sorphirðugjald, auk kostnaðar við útilýsingu, snjómokstur, lóðarumhirðu, lóðarhreinsun og ræstingu, sem og annan sameiginlegan kostnað, þ.m.t. í tengibyggingu. ÍTR greiðir ennfrémur með sama hætti, í samræmi við sameignarhlutfall sitt, kostnað af viðhaldi sameignar að innan, þ.á.m. eðlilegar viðgerðir og endurnýjun á gólfefnum, gluggum, hurðum og læsingum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, raftækjum og ljósbúnaði, hreinlætistækjum, niðurföllum og lögnum. Sama á við um kostnað við málningu og málningarvinnu. Leigusali skal jafnan halda hinu sameigninni í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal annast viðhald á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef ÍTR sýnir fram að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar ÍTR eða aðila á þess vegum.
- 6.2. Smáragarður greiðir fastan kostnað sem tengist eignarhaldi fasteignarinnar óháð notkun hennar, þ.m.t. fasteignaskatt, eignarskatt og brunatryggingar-iðgjald.
- 6.3. Smáragarður annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt viðhald utanhúss.
- 6.4. Á leigutímanum ber ÍTR að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla, s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingareftirlit. Allar breytingar sem gera þarf á húsnæðinu vegna krafna af þessu tagi eru á ábyrgð og kostnað ÍTR. Smáragarður skal sjá

um að allar reglugerðir séu uppfylltar við afhendingu hins leigða rýmis, miðað við það afhendingarstig sem kveðið er á um í samningi þessum.

7. gr. Endurbætur á hinu leigða.

Endurbætur eða breytingar ÍTR á hinu leigða eru háðar samráði og samkomulagi við Smáragarð. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um annað eignast Smáragarður allar fastar innréttingar og endurbætur við lok leigutímans án endurgjalds.

8. gr. Tjón á hinu leigða.

ÍTR ber ábyrgð á tjóni, sem ekki fæst bætt skv. lögboðnum tryggingum Smáragarðs, og starfsmenn hans 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 ÍTR. Smáragarður bætir það tjón sem fellur undir lögboðnar tryggingar Smáragarðs skv. framangreindu. Ákvæði þessarar greinar koma þó ekki í veg fyrir að tryggingarfélag Smáragarðs eignist endurkröfurétt á ÍTR vegna þessa tjóns eftir almennum reglum.

9. gr. Forleiguréttur.

ÍTR á forleigurétt að hinu leigða í heild sinni að loknum umsömdum leigutíma. Tilkynna skal ÍTR um skriflega framkomið leigutilboð og skal ÍTR eigi síðar en 14 dögum eftir þá tilkynningu, svara því með skuldbindandi hætti hvort ÍTR hyggist nýta sér rétt sinn. Um nýtingu réttarins og skilmála gilda almennar reglur.

10. gr. Framleiguheimild og forkaupsréttur.

Að höfðu samráði við Smáragarð og að fengnu samþykki hans er ÍTR heimilt að framleigja hið leigða húsnæði til sambærilegrar starfsemi. Réttarstaða aðila og ábyrgð helst óbreytt þrátt fyrir framleiguna. ÍTR er óheimilt að stofna til annars konar réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki Smáragarðs. ÍTR á ekki forkaupsrétt að hinu leigða.

11. gr. Vanefndaákvæði.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, gilda ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbt. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

12. gr. Viðaukar og breytingar.

Samningur þessi er lýsing á samningssambandi aðila, réttindum þeirra og skyldum og gengur framur fyrri skuldbindingum, munnlegum, skriflegum eða öðrum samskiptum. Allar breytingar og viðaukar við þennan samning skulu vera skriflegar og undirritaðar fyrir hönd beggja samningsaðila.

13. gr. Önnur ákvæði.

Rísi ágreiningur vegna samnings þessa skulu aðilar leggja sig alla fram við að leysa það með samkomulagi, en ella skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Um þau atriði sem ekki er sérstaklega samið um í samningi þessum skal farið að húsaleigulögum nr. 36/1994.

Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

Öllu framangreindu til staðfestu rita fulltrúar samningsaðila nöfn sín hér að neðan og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu. Sá sem undirritar samning þennan ábyrgist persónulega að hafa umboð til að skuldbinda viðkomandi undirritunaraðila með undirritun sinni, með þeim hætti sem samningurinn gerir ráð fyrir.

Samningurinn er á 5 tölusettum blaðsíðum, alls 13 tölusettar greinar og gerður í þremur eintökum. Heldur hvor aðili sínu frumriti, auk þess sem eitt eintak á löggiltum skjalapappír gengur til þinglýsingar.

Reykjavík, 8. janúar 2008.

F.h. Smáragarðs ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskriftum og fjárræði aðila :

ÍBROTTA- OG
TÓMSTUNÐARÁÐ

F.h. Reykjavíkurborgar

Fylgiskjal 1: Uppdráttur sem sýnir hið leigða dags. 19. desember 2007
Fylgiskjal 2: Forsendur vegna innréttingakostnaðar dags. 14. desember 2007



Linn Nilsen skilte segende og kvotestampane med brukaravtalen i Næstvedt regjering nr.
2001/95-4. Dette er det første resultatet skal være i samsvarende med vedtakene 238.3 BR.



ՎԱ ԱՐԿԻՏԵԿՏԱՐ

ORGANUM Karl Magnús Karlsson nr 140566-5949

To find out more or get a copy of our newsletter, please email: info@the-ecologist.com

Teaching your child about the importance of safety is a key part of your parenting. It's important to teach your child about safety from a young age, so they can learn to recognize and avoid potential dangers. This includes teaching them about basic safety rules, such as not talking to strangers, not going anywhere with anyone, and not playing in the street. It's also important to teach them about more specific safety rules, such as not touching electrical outlets, not playing with fire, and not climbing on furniture. By teaching your child about safety from a young age, you can help them develop the skills and habits they need to stay safe throughout their lives.

[illegible]

FYLGISKJAL 2

**Forsendur vegna innréttingakostnaðar á húsnæði ÍTR að
Kirkjustétt 2-6 sbr. leigusamning Smáragarðs og Íþrótt- og
tómstundaráðs Reykjavíkur dags. 3. janúar 2008**

Innréttingarkostnaður vegna krafna ÍTR		35.250.000 kr.
Leigutími		120 mán
Afskrift á mán.		293.750 kr
Leigðir fermetrar		420,4 fm
Afskrif á fermetra á mán.		699 kr
Vísitala neysluverðs í des 2007	des. 2007	281,8 stig
Vísitala neysluverðs á greiðsludegi	des. 2007	281,8 stig
Heildarleiga á fm. skv. samningi samtals		1.778 kr.
Leigugjald á fm. vegna húss		1.079
Leigugjald á fm. vegna innréttinga		699
Heildarleiga á fm. skv. samningi samtals		1.778 kr.
Leigugjald á mán vegna húss des. 2007		453.721
Leigugjald á mán vegna innrétt. des. 2007		293.750
Heildarleiga á mán		747.471 kr.

42
428