

HÚSALEIGUSAMNINGUR

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Leigutaki: Nafn, kennitala, heimilisfang, póstnúmer og sveitarfélag

1. Lýsing á hinu leigða húsnæði

- Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja og leigutaki til að taka á leigu Rafstöðvarveg 4, 110 Reykjavík, fasteignanúmer F2044090, landeignanúmer L217490, undir jaðaríþróttamiðstöð í Reykjavík, sbr. nánar fylgiskjal 1.
- Húsnæðið er alls 6.483 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Um stærð, afmörkun og afnot lóðar sem fylgir húsnæðinu er nánar fjallað um í fylgiskjali 2.
- Húsnæðið er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér rækilega og gerir ekki athugasemdir við. Leigutaki sér sjálfur um á sinn kostnað að gera þær úrbætur og breytingar sem hann telur nauðsynlegar vegna starfseminnar í húsinu og viðhalda þeim, sjá þó gr. 4.2.
- Húsnæðið er atvinnuhúsnæði í skilningi I. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

2. Leigutími og afhending

- Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst á afhendingardegi og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar þann 1. júní 2048.
- Leigutaka ber að tilkynna leigusala í síðasta lagi 12 mánuðum fyrir lok gildistíma leigusamnings þessa hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.
- Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í 8 vikur eftir lok gildistímans 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 aðila er þá heimil uppsögn samnings með 12 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

3. Forsendur fyrir leigu og kvaðir

- Leigutaki skal afhenda leigusala eigi síðar en þremur mánuðum frá undirritun samnings þessa staðfestingu fjármálastofnunar á því að leigutaki hafi fjárfestingargetu að lágmarki 300.000.000 kr. Berist umrædd staðfesting ekki innan tilgreinds frests fellur samningur þessi sjálfkrafa niður án tilkynningar og bótaskyldu leigusala.
- Leigutaka ber að fá útgefið byggingarleyfi fyrir endurbótum og uppbyggingu hins leigða húsnæðis innan 18 mánaða frá afhendingardegi. Takist það ekki innan tilgreinds frests fellur samningur þessi sjálfkrafa niður án tilkynningar eða bótaskyldu leigusala.

- 3.3. Leigutaki skuldbindur sig til að hefja rekstur í húsnæðinu skv. gr. 1.1 innan 3 ára frá undirritun samnings þessa. Verði starfsemi ekki hafin innan tilgreinds tímafrests skal samningur þessi falla sjálfkrafa niður án tilkynningar, bótaskyldu eða greiðsluskyldu leigusala.
- 3.4. Falli samningur þessi sjálfkrafa niður af ástæðu sem tilgreind er hér að ofan skal leigutaki rýma húsnæðið eins fljótt og kostur er og afhenda leigusala húsið án skilyrða. Leigutaki eignast ekki kröfu á hendur leigusala vegna endurbóta á húsnæðinu.
- 3.5. Leigutaka er óheimilt að veðsetja hið leigða húsnæði enda verður húsnæðið eign leigusala á samningstímanum.
- 3.6. Aðilar eru sammála um að bjóða út hönnun og allar framkvæmdir við verkið og skulu aðilar hafa með sér náð samstarf um útböð, innkaup, samninga og annað sem við kemur hönnun og framkvæmdum við húsið.
- 3.7. Hönnun, framkvæmdir og fjármögnun verksins greiðist að fullu af leigutaka að undanskilinni skuldbindingu leigusala skv. gr. 4.2.

4. Ástand hins leigða og endurbætur

- 4.1. Leigutaki tekur við húsnæðinu í því ástandi sem það er við undirritun samnings þessa.
- 4.2. Leigutaki áætlar að endurbótum á húsnæðinu verði lokið x.xxxx og að starfsemi hefjist í kjölfarið.
- 4.3. Leigusali skuldbindur sig til að setja að hámarki kr. 300.000.000,- í viðhald og endurbætur á húsnæðinu. Af hálfu leigusala verður forgangur settur í aðgerðir sem lúta að grunnviðhaldi og öryggismálum í húsinu.
- 4.4. Leigutaki kemur til viðbótar að fjármögnun á endurbótum og uppbyggingu húsnæðisins, umfram framkvæmdir leigusala skv. gr. 4.2, sem nauðsynlegar eru til þess að búa húsið undir nýja starfsemi leigutaka.
- 4.5. Endurbætur og uppbygging leigutaka á húsnæðinu eru háðar samráði og samkomulagi við leigusala sem mun ekki standa í vegi fyrir þeim nema með gildum rökum, enda samrýmast þær starfsemi leigutaka í húsinu.
- 4.6. Allar breytingar, endurbætur og viðbætur á húsinu verða eign leigusala við leigulok.
- 4.7. Leigutaki ábyrgist að húsnæðið uppfylli kröfur sem opinberir aðilar gera til almenningsrýmis, svo sem kröfur byggingarfulltrúa og heilbrigðis- og eldvarnareftirlits. Þá ábyrgist leigutaki að húsnæðið uppfylli kröfur um aðgengi allra.
- 4.8. Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda fyrir starfsemi sína. Synjun um leyfi eða réttindi skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.
- 4.9. Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við húsið.

5. Upplýsingagjöf og framvinda verks

- 5.1. Hvor aðili um sig tilnefnir einn aðila til að annast samskipti milli samningsaðila á hönnunar- og framkvæmdastigi við endurbætur og uppbyggingu á húsnæðinu. Skulu tilnefndir aðilar taka til skoðunar óskir leigusala og leigutaka og leysa úr ágreiningi sem upp kann að koma um einstök atriði samnings þessa. Áhersla er lögð á að öll samskipti þeirra gangi fyrir sig með eðlilegum hraða þannig að ekki leiði til tafa á framkvæmdum. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerðir. Á fundum skal bera upp tillögur um allar breytingar sem óskað er eftir samkvæmt samningi þessum og fylgigögnum,

ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, töfum og öðru sem áhrif hefur á framkvæmd samnings þessa.

6. Leigufjárhæð

- 6.1. Leigugjaldið er X kr. á mánuði á hvern fermetra hins leigða húsnæðis í samræmi við skráningu í Þjóðskrá Íslands á hverjum tíma. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á framangreinda fjárhæð. Leigutaki greiðir húsaleigu frá þeim tíma er starfsemi hefst í húsnæðinu.
- 6.2. Gjaldþagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 15. dagur sama mánaðar. Húsaleiga greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn. Dráttarvextir reiknast frá gjaldþaga ef ekki er greitt á eindaga. Húsaleigan breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, sem útgefin er af Hagstofu Íslands á hverjum tíma. Aldrei skal þó miða við vísitölu, sem er lægri en grunnvísitalan eins og hún er við undirskrift samnings þessa. Verði notkun vísitölnunnar hætt skal notast við þá almennu viðmiðun, sem tíðkanleg er á hverjum tíma varðandi breytingar á húsaleigu. Umsamin húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysliverðs til verðtryggingar fyrir ágúst 2022, sem er 547,1 stig.

7. Viðhald hins leigða á leigutíma

- 7.1. Leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald húsnæðis, bæði innan- og utanhúss og lóðar.

8. Rekstur hins leigða

- 8.1. Leigusali skal greiða af húsnæðinu fasteignagjöld, fráveitugjöld og iðgjöld brunatryggingar.
- 8.2. Leigutaki greiðir allan annan rekstrarkostnað húsnæðisins, þ.m.t. hita, vatn, rafmagn, þrif og ræstingu, rekstur brunaviðvörðunarkerfis, öryggiskerfis, loftræstikerfis, snjósmokstur, lyftukostnað og viðhald lóðar.

9. Tryggingar og ábyrgð

- 9.1. Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í hinu leigða húsnæði.
- 9.2. Leigusali mun tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu.
- 9.3. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhapps, svo sem vatnstjóns, eldsvoða, reyks, hruns, þjófnaðar og þess háttar.
- 9.4. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfsemi hans.
- 9.5. Leigutaki skal tryggja starfsemina í húsnæðinu, þ.m.t. ábyrgðartryggingu. Auk þess skal leigutaki tryggja að leigutakar skv. 10. gr. séu með ábyrgðartryggingu.
- 9.6. Leigutaka ber að fara varlega með eld í hinu leigða og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar

ráðstafanir í hinu leigða húsnæði, sem Eldvarnaeftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka.

- 9.7. Leigutaki ber ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af rekstri hans og/eða kostnað vegna tjóns sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á hinu leigða. Slíkur kostnaður getur t.d. falist í eigin áhættu í húseigendatryggingu eða öðrum útlögðum kostnaði eftir umfangi tjónsins.

10. Forleiguréttur

- 10.1. Hyggist leigusali leigja húsnæðið áfram til sambærilegrar starfsemi og er í húsnæðinu við lok umsamins leigutíma, á leigutaki forleigurétt að húsnæðinu. Vilji leigutaki nýta sér forleiguréttinn skal hann tilkynna leigusala skriflega um það eigi síðar en 24 mánuðum áður en samningur þessi rennur út. Skulu aðilar þá freista þess að ná samkomulagi um efni nýs leigusamnings enda hyggist leigusali bjóða húsnæðið áfram til leigu fyrir sambærilega starfsemi.
- 10.2. Við nýtingu forleiguréttarins verður gerður nýr tímabundinn leigusamningur. Aðilar tilnefna tvo óháða og óvilhalla sérfræðinga til þess að meta nýtt leigugjald á markaðsvirði.

11. Leiga til leigusala, framleiga og framsal

- 11.1. Reykjavíkurborg hefur hug á leigja hluta af húsnæðinu eða alls 3.500 m² rými fyrir jaðariþróttir í 10 ár og greiða fyrir afnotin 2.300 kr. á mánuði fyrir hvern fermetra. Innifalið í leigugjaldinu eru m.a. afnot af búningaöstöðu, sameiginlegum rýmum og afmarkaðri lóð. Aðilar skulu koma sér saman um hvaða rými Reykjavíkurborg tekur á leigu þegar ný hönnun á innra skipulagi hússins hefur verið samþykkt.
- 11.2. Leigugjaldið breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem útgefin er af Hagstofu Íslands á hverjum tíma. Umsamið leigugjald miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar fyrir ágúst 2022, sem er 547,1 stig.
- 11.3. Afhending á rýminu fer fram þegar leigutaki hefur lokið við frágang á rýminu í samræmi samkomulag sem aðilar gera með sér um afhendingu á rýminu til leigusala. Leigusali greiðir húsaleigu frá þeim tíma er starfsemi hefst í viðkomandi rými.
- 11.4. Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. Leigutaka er þó heimilt án aðkomu leigusala að framleigja hið leigða að hluta undir starfsemi skv. gr. 1.1. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það.

12. Sala fasteignar á leigutíma

- 12.1. Komi til þess að húsnæðið verði selt á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

13. Skil hins leigða

- 13.1. Að leigutíma loknum skal leigutaki rýma húsnæðið og afhenda það hreint og í góðu ástandi að öðru leyti en leiðir af eðlilegu sliti miðað við afnot, nema um annað sé samið.

13.2. Allar endurbætur, viðbætur og breytingar á hinu leigða húsnæði, lögnum þess og lóð verður eign leigusala á hverjum tíma án endurgjalds.

14. Riftun leigusamnings

14.1. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt leigusamningi ef húsaleiga og rekstrargjöld eru ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamninginn í verulegum atriðum. Eftir 60 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningnum enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 14 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hygðist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt. Eftir riftun leigusamnings er leigusala heimilt að rýma húsnæðið án frekari viðvörunar og leigja það öðrum. Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigutaka ber leigutaki. Dráttarvextir reiknast á vanskil ef leigufjárhæð hefur ekki verið greidd á gjalddaga.

15. Ýmis ákvæði

- 15.1. Leigutaka er heimilt, í samráði við leigusala, að setja á sinn kostnað merkingar á húsið, bæði innan- og utanhúss. Leigutaki skal fjarlægja merkingar og laga ummerki þegar leigusamningi þessum lýkur.
- 15.2. Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd leigusamnings munu aðilar leggja áherslu á að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag skal dómsmál vegna ágreiningsins rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 15.3. Um vanefndir, tilkynningaskyldu vegna þeirra, svo og vanefndarúrræði hvors aðila um sig gilda ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú XII. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994.
- 15.4. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar og undirritaðar af báðum samningsaðilum.
- 15.5. Fylgiskjöl með samningi þessum geta tekið breytingum og skal leigutaki leita samþykkis leigusala fyrir öllum breytingum.
- 15.6. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.
- 15.7. 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.

Öllu framangreindu til staðfestu rita fulltrúar samningsaðila nöfn sín hér undir og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu.

Reykjavík, nn. nnnn 2022.

Leigusali:

Leigutaki:

f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

f.h. X

Vottar að rétttri dags., undirskrift
og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

- Fylgiskjal 1: Jaðariþróttamiðstöð í Reykjavík, samantekt
Fylgiskjal 2: Afnotasvæði utanhúss (afmörkun lóðar)
Fylgiskjal 3: Umsókn/hugmynd leigutaka

