

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L108955 FASTEIGNANÚMÉR: F2038423

Samningsaðilar

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,
Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

Leigutaki: Props house iceland ehf. Kt. 490113-0450
Fiskislóð 31, 101 Reykjavík
Ábyrgðaaðili: Guðjón Davíðsson
Sími: 896-0494 Póstfang: gudjon@truenorth.is

Formáli

Reykjavíkurborg auglýsti þann 17. febrúar s.l. fyrir skapandi starfsemi. Við skoðun kom fram að húsnæðið yrði afhent í núverandi ástandi og að Reykjavíkurborg myndi ekki leggja til fjármagn til endurbóta eða viðhalds. Ennfremur var leigutaki upplýstur um að hugmyndafræði verkefnisins væri að auglýsa eftir tímabundnum leigjenda á meðan svæðin væru enn í skipulags- og uppbyggingarferli. Leigutaka var bent á að skoða vandlega kosti og galla húsnæðis.

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er húsnæði við Gufunesveg 25 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Auk þess má leigutaki á samningstíma fá afnot af útisvæði skv. fylgiskjali 2. Fastanúmer eignarinnar er F2038423. Stærð hins leigða er 1139,1 fermetrar. Hið leigða er skráð sem atvinnuhúsnæði/iðnaðarhúsnæði og uppfyllir því ekki kröfur um íbúðarhúsnæði.

Leigutaki hefur skoðað hið leigða og er meðvitaður um ástand þess.

2. gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. apríl 2024 eða fyrr. Samningur þessi er ótímabundinn en uppsagnartími leigusala er 6 mánuðir en leigutaki getur sagt upp með 1 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

07/11
Ged

3. gr. Leigukjör

Leigukjör hins leigða á mánuði er kr. 1.100.000-.

Húsaleigan skal taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í apríl 2024, sem er 615,4.

Leigutaki skuldbindur sig til að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem fyrirhuguð er af hálfu leigutaka, sjá 5. gr. Leigutaki skal greiða húsaleigu frá 1. júní 2024 vegna ástands húsnæðis.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðlum af hálfu leigusala.

Leigukjör taka mið af ástandi hins leigða og verkefninu sem hugsað er til skamms tíma. Leigusali er ekki skyldugur að útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti, þar með talið hugsanlegar myglu-, raka- og vatnsskemmdir sem leigutaki gerir ekki athugasemd við. Með vísan til þess er leigutaka ljóst að ástand hins leigða er ekki að öllu leyti í samræmi við kröfur III. kafla húsaleigulaga, nr. 36/1994 og almennar venjur um ástand leiguhúsnæðis við afhendingu þess.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða án samþykkis leigusala. Allar endurbætur á hinu leigða verða eign leigusala að samningstíma loknum nema um annað sé samið.

Vegna skaðaminnkunar- og öryggissjónarmiða er leigutaka óheimilt að nota blá ljós á salernum í hinu leigða húsnæði.

5. gr. Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka, sem er gerð, viðhald og uppsetning á leikmunum og leikmunagerð vegna skapandi starfsemi í kvikmynda-, þátta- eða auglýsingagerð.

Annar óskyldur rekstur í hinu leigða er óheimill án skriflegs samþykkis leigusala. Dýrahald er með öllu óheimilt í hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala. Þá er hið leigða ekki ætlað til gistingar né dvalar.

Slæm umgengni eða hirðuleysi á hinu leigða og útisvæði, sem rekja má til leigutaka eða annarra á hans vegum, telst alvarlegt brot á samningi þessum og getur leitt til riftunar leigusamningsins.

Útisvæði sem fylgja hinu leigða, fylgiskjal 2, hvort sem er sameign eða séreign, skulu eingöngu notuð fyrir skráð ökutæki sem eru í notkun.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða kann að verða fyrir af hans völdum eða öðrum á hans vegum. Leigusali eða aðilar á hans vegum hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til að framkvæma úrbætur.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyrna. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir fyrir rafmagn, hitakostnaði o.fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálsætlar 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 greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

7. gr.

Viðhald

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

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innan- og utanhúss á meðan leigutími varir.

Leigusali gerir ekki ráð fyrir viðhaldi, hvorki utanhúss né á stofnlögnum.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla, s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingareftirlit.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði.

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

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í hinu leigða húsnæði, t.a.m. húseigendatryggingu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhapps, svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld og hættuleg efni í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum munum sem eru á hans vegum.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigutaki ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni leigutaka sem hlýst af stöðvun starfseminnar, sbr. 2. mgr. 2. gr. samnings þessa.



9. gr.
Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

10. gr.
Skil hins leigða

Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skilað í ekki lakara ástandi en við upphaf leigutíma að teknu tilliti til slits sem leiðir af venjulegri notkun og endurbótum, sbr. fyrirhuguð afnota leigutaka. Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun hins leigða eða spjöllum á fasteigninni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun.

11. gr.
Vanefndir og vanefndaúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu húsaleigu skv. 3. gr., eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

12. gr.

Annað

Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda fyrir starfsemi sína. Synjun um leyfi eða réttindi vegna ástands hins leigða skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.

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.

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

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 14. mars 2024

Leigutaki :


f.h. leigutaka

Leigusali:


f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarraðs

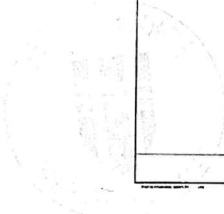


Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Helena Rós Sigmarsdóttir
Kt. 261172-5859
Lögfræðingur

Nafn: _____, kt. _____

Gufunesvegur 25



Fylgiskjal 2 – afmörkun á hinu leigða



BAH
600