

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 105790 FASTANÚMÉR 202-4316

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Skólavörðustíg 1a, 101 Reykjavík.

Samningsaðilar.

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

Leigutaki: xxxxx.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er hluti hússins að Skólavörðustíg 1a, Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða um um 50 m² á jarðhæð og salerni í kjallara .

2.gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. mars 2014. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 2 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg, miðast við mánaðarmót.

3.gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. xxxxxxxxxxxx.-

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir febrúar 2014, (418,9 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4.gr.

Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

Leigutaki skal eins og kostur er í rekstri sínum gæta að því að afnot hans trúfli ekki aðra umráðamenn hússins og lóðarinnar, skerði eða torveldi afnot þeirra af húsinu og lóð 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. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns svo og hitunarkostnað, og sér um og greiðir fyrir alla ræstingu og öryggisgæslu á hinu leigða húsnæði og hlutdeild í sameign. Leigutaka er skylt að annast á sinn kostnað almennan rekstrarkostnað á hinu leigða og hlutdeild í sameign. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

6.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 hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Ákvarðanir leigusala um viðhald og endurnýjun húsnæðisins tekur mið af því að um er að ræða húsnæði sem mögulega verður breytt verulega samkvæmt skipulagi og leigusali stefnir að því að selja sem fyrst.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit. Allar breytingar sem þarf að gera á húsnæðinu vegna krafa af þessu tagi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi framkvæmdir utanhús.

7.gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

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 leigusali, 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. Leigutaki 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 til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8.gr.
Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt til verslunar og þjónustustarfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

9.gr.
Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

10.gr.
Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, 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. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

11. gr.

Sérákvæði

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.

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.

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

Reykjavík xxxx 2014

F.h leigusala

F.h. leigutaka

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.
