

# LEIGUSAMNINGUR UM SAFNAÐRHEIMILI ÁSTJARNARKIRKJU

Undirritaðir aðilar gera með sér svofelldan samning um leigu hluta af safnaðarheimili Ástjarnarkirkju að Kirkjuvöllum 1 í Hafnarfirði.

## 1. grein.

### Samningsaðilar.

Leigusali: Ástjarnarkirkja, kt. 421101-3530, Kirkjuvöllum 1, 221 Hafnarfirði

Leigutaki: Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði.

## 2. grein.,

### Hið leigða.

Leigutaki tekur á leigu hluta af safnaðarheimili leigusala að **Kirkjuvöllum 1, fastanr. 229-3450, 02 0101**. Heildarflatarmál hins leigða rýmis er um xxx m<sup>2</sup>. Fylgiskjal með samningi þessum er teikning af safnaðarheimilinu þar sem hið leigða rými hefur verið afmarkað.

## 3. grein.

### Ástand hins leigða og breytingar.

Leigutaki tekur við eigninni í því ástandi sem hún er í og hefur leigutaki kynnt sér ástand eignarinnar og sameignar ítarlega. Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka eftir að leigutími hefst skulu vera með leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Leigutaki skal skila húsnæðinu að loknum leigutíma í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því.

Leigusali ber ábyrgð á og skal annast allt viðhald húsnæðisins innan- sem utanhúss. Þá ber leigusali ábyrgð á skemmdum af völdum vatns er orsakast kunna af vatns-, eða hitalögnum hússins, eða öðrum þeim þáttum sem eru bótaskyldir skv. skilmálum almennra húseigendatrygginga, hvort heldur hann hefur keypt slíka tryggingu eða ekki.

Leigusali skal sjá til þess að húsnæðið uppfylli kröfur opinberra aðila.

Leigutaka er skylt að ganga vel um hið leigða. Á leigutímanum ber leigutaka að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla.

#### **4. grein.**

##### **Leigutími, afnot.**

Leigutími hefst þann 1. júlí 2018 og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 30. júní 2023.

Á leigutímabilinu skal leigutaki hafa afnot af safnaðarheimilinu alla virka daga og samkvæmt samkomulagi á öðrum tímum þ.e. laugardögum og á kvöldin s.s. vegna félagsstarfs og sýninga samkvæmt nánara samkomulagi við leigusala. Alls er gert ráð fyrir að leigutaki hafi afnot af húsnæðinu í um 200 klst. á mánuði eða 2.400 klst. á ári. Leigutaki og leigusali skulu fyrir 1. ágúst ár hvert gera samkomulag um nýtingu húsnæðisins.

Leigutaki mun nýta húsnæðið undir skólastarfsemi, starfsemi tónlistarskóla, frístundaheimili, félagsstarfsemi o.þ.h.

#### **5. grein.**

##### **Leigugjald – greiðslumáti – rekstrarkostnaður**

Leigugjald fyrir 1. júlí 2018 til 30. júní 2023 er kr. 500.000,- á mánuði skrifað fimmhundraðþúsundkrónur, samtals kr. 6.000.000 á ári skrifað sexmilljónirkróna 00/100.

Leiga fyrir leigutímabilið skal greidd fyrirfram þannig: Þann 1. júlí 2018 skal húsaleiga greidd fyrir árið 2018 og eftir það skal húsaleiga greidd 1. janúar ár hvert fyrirfram fyrir eitt ár í senn í fyrsta sinn 1. janúar 2019.

Húsaleigufjárhæð skal breytast í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Grunnvísitala skal vera júlí 2017. Leigufjárhæð skal uppreiknuð fyrir eitt ár í senn, þann 1. júlí 2018 fyrir árið 2018 og síðan 1. janúar ár hvert í fyrsta sinn 1. janúar 2019. Fjárhæð húsaleigu verður þó aldrei lægri en leigufjárhæð skv. samningi þessum.

Sé leiga ekki greidd á réttum gjalddaga, reiknast á hana hæstu löglegu dráttarvextir samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma.

Leigusali greiðir öll lögboðin gjöld s.s. fasteigna-, og lóðagjöld og brunatryggingu fasteignarinnar. Leigutaki skuldbindur sig til að hafa fullnægjandi váttryggingar vegna þess reksturs sem er í húsnæðinu, s.s. bruna-, vatnstjóns-, vörubirgða-, og tækjatryggingar.

#### **6. grein.**

##### **Umngisreglur og réttindi.**

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna vel með hið leigða á þann hátt sem samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Leigutaki skal sérstaklega

gæta að lokun á gluggum, fara varlega með ljós og eld og varast að stífla frárennsli eða salerni.

Leigutaki skuldbindur sig til að bæta allt það tjón sem verður af hans völdum, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsið, og ekki telst afleiðing eðlilegrar, venjulegrar og umsaminnar notkunar á hinu leigða.

Leigusali annast viðhald hins leigða húsnæðis innanhúss sem utan, nema ef bilanir eða skemmdir verða raktar til vanrækslu leigutaka, starfsfólks hans eða aðila sem hann hefur leyft aðgang að hinu leigða.

Purfi leigusali að gera við húsnæðið á leigutímanum skal leigutaki rýma svo til að viðgerð verði við komið án óeðlilegrar tafar. Allt viðhald innanhúss skal vera í samráði við leigutaka og þannig að það trufla starfsemi leigutaka sem minnst.

## **7. grein.**

### **Sala hins leigða og framleiga.**

Við sölu eignarinnar framselur leigusali eignarrétt sinn að hinu leigða til kaupanda, sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og skyldur leigusala en réttindi og skyldur leigutaka skulu hvorki aukast né minnka.

Leigutaka er óheimilt að framselja leigusamninginn eða hið leigða að öðru leyti án sérstaks samþykkis leigusala. Breytir framleiga á engan hátt skuldbindingum leigutaka á grundvelli samnings þessa.

Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða við lok leigutíma kjósi leigusali ekki að nýta húsnæðið sjálfur í eigin þágu. Forleiguréttur skal boðinn leigutaka skriflega ásamt afriti af leigutilboði og leiguskiðmálum sem leigusala hafa borist í hið leigða. Leigutaki skal gefa leigusala skriflegt svar við því innan sjö daga frá móttöku ofangreindra gagna, hvort hann vilji nýta sér forleigurétt að hinu leigða með þeim kjörum sem fram koma í leigutilboði. Hafi svar ekki borist innan þess tíma telst leigutaki hafa afsalað sér rétti sínum.

## **8. grein**

### **Rekstrarkostnaður**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað af hinu leigða rými og hlutfall sitt í sameign s.s. vegna þrifa á sameign, fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaðar, sorphirðu, aðgangs- og öryggiskerfa, rekstrar lyftu, gluggaþvott, snjómokstur o.fl.

Leigusali greiðir fasteignaskatta, lögbundna brunatryggingu og húseigendatryggingu vegna hins leigða.

## 9. grein

### Skilaástand hins leigða.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða húsnæði hreinu og í góðu ástandi. Við lok leigutímans skal leigutaki fjarlægja allt lauslegt úr hinu leigða og af lóð þess sem frá honum eða aðilum á hans vegum stafar. Þurfi leigutaki að fjarlægja tæki eða búnað úr hinu leigða húsnæði við lok leigutímans skal hann ganga þannig frá húsnæðinu að ekki sjáist verksummerki um slíkt. Að öðru leyti skal hinu leigða skilað í sama ástandi og það var í við upphaf leigutímans að teknu tilliti til slita af eðlilegri notkun.

## 10. grein

### Vanefndir

Um samning þennan gilda húsaleigulögin nr. 36/1994. Verði verulegar vanefndir á skyldum aðila skv. samningi þessum er þeim heimilt að rifta honum. Áður en til riftunar kemur skv. framangreindu skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að bæta ráð sitt innan 15. daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti. Sinni sá aðili ekki áskoruninni telst samningurinn úr gildi fallinn.

## 11. grein

### Merkingar

Óski leigutaki eftir að merkja hið leigða rými skal gerð merkinga, viðhald og uppsetning gerð í samráði við leigusala. Leigutaki skal fjarlægja merkingar sínar í lok leigutíma.

## 12. grein

### Almenn ákvæði, undirskrift.

Að öðru leyti en hér getur gilda ákvæði laga nr. 36/1994, með síðari breytingum um húsaleigusamning þennan. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum.

Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta er vottar rétta dags. og undirskrift aðila.

Hafnarfirði,

2017

f.h. Ástjarnarsóknar

f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar

---

Vottar að rétttri dags. undirskrift og yfirlýsingu um fjárræði:

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

DRÖG