

HÚSALEIGUSAMNINGUR

Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, sem leigusali og Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 5901697579, Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði sem leigutaki, gera með sér eftirfarandi leigusamning:

Lýsing hins leigða

1. gr.

Hið leigða er húsnæði leigusala að Linnetsstíg 3, Hafnarfirði. Nánar tiltekið Linnetsstígur 3, F2077506 sem er 190,8 fm. skrifstofa á 2. hæð, F2077507 sem er 190,8 fm. sérhæfð bygging á 3. hæð og F2077508 sem er 334,8 fm. sérhæfð bygging á 4. og 5. hæð. Alls 716,4 fm.

Leigutími hins leigða

2. gr.

Leigusamningurinn er tímabundinn og hefst þann 01.06.2023 og lýkur þann 31.03.2027 án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila, sbr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigugjald, gjalddagi, trygging o.fl.

3. gr.

Grunnhúsaleiga skal vera kr. 2.000,- á hvern leigðan fermetra á mánuði, bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, m.v. grunnvísitölu mars mánaðar 2023 sem er 569,4 stig. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á framangreint leiguverð. Húsaleigu skal greiða fyrsta dag hvers mánaðar fyrirfram fyrir einn mánuð í senn. Eindagi er 5. hvers mánaðar.

Verði húsaleiga ekki greidd innan 10 sólarhringa frá gjalddaga reiknast á hana hæstu lögleyfðu dráttarvextir til greiðsludags.

Leigutaki leggur ekki fram tryggingu. Leigutaki ber fulla ábyrgð á hinu leigða og að því verði skilað án skemmda sem leigutaki ber ábyrgð á og að staðið verði við greiðslu húsaleigu og annars kostnaðar sem rekja má til þessa leigusamnings.

Framleiga

4. gr.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða húsnæði eða hluta þess án skriflegs samþykkis leigusala.

Ástand og breytingar hins leigða

5. gr.

Leigutaki hefur haft stóran hluta eignarinnar til umráða, 600,2 fm., skv. fyrri leigusamningi og gjörþekkir því ástand eignarinnar, umfram þekkingu leigusala. Leigutaki hefur kynnt sér ástand allrar eignarinnar og tekur við henni í því ástandi sem hún var í við skoðun.

Teikningar af skipulagi hins leigða liggur fyrir við undirritun samnings og aðilar eru samþykkir því skipulagi. Leigutaka er heimilt að gera minniháttar breytingar á hinu leigða, svo sem vegna færanlegra innréttinga, skilveggja og veggskreytinga o.þ.h. án sérstaks samþykkis leigusala.



Skil húsnæðis

6. gr.

Að loknum leigutíma skal leigutaki skila húsnæðinu í hendur leigusala í ekki lakara ástandi en hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits. Leigutaka er óheimilt að flytja á brott með sér fastar innréttingar og annað þess háttar fylgifé enda teljast þær eign leigusala að leigutíma loknum.

Allar breytingar eða viðbætur sem leigutaki gerir á húsnæðinu verður eign leigusala að leigutíma loknum.

Skattar og gjöld

7. gr.

Þinglýstur eigandi húsnæðisins skal greiða öll opinber gjöld sem falla á hið leigða, hvort heldur er til ríkis eða sveitarfélags. Á þetta m.a. við um fasteignagjöld.

Viðhald og rekstur hins leigða

8. gr.

Leigutaki greiðir kostnað vegna hússjóðs, af notkun vatns, rafmagns og hitunar í hinu leigða húsnæði svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í eigninni. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Leigusali greiðir fasteignagjöld, holræsagjald, lóðaleigu, brunatryggingu og aðrar tryggingar sem við geta átt vegna hins leigða.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald innan- og utanhúss, hverju nafni sem það nefnist. Þ.m.t. málun húsnæðisins og viðgerðir á læsingum, vatnskrönnum, raftenglum, loftræstingu, öllum hurðum, innréttingum o.fl. Leigutaki annast viðhald á gluggum að innan og utan, raflögnum og pípulögnum. Leigutaki sér einnig um að gera við skemmdir á útveggjum og gluggapóstum orsökudum af ágangi fólks. Framangreind upptalning er ekki tæmandi fyrir það viðhald sem leigutaki annast.

Leigutaki skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður að völdum starfsfólks hans eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.

Umgengnisskyldur, réttindi og sala húsnæðis.

9. gr.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel með hið leigða og á þann hátt sem samræmist viðteknum reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti og í samræmi við umsamin afnot þess. Hann skuldbindur sig sérstaklega til þess að fara varlega með ljós og eld og að ekki stíflist frárennsli eða salerni. Leigusali eða umboðsmaður hans eiga rétt til aðgangs að húsnæðinu með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka. Leigutaki samþykkir að sýna húsnæðið þriðja aðila í samráði við leigusala og/eða fasteignasala sem leigusali ákveður.

Leigutaka er kunnugt um að hið leigða húsnæði verður sett í söluferli í fyrsta lagi níu mánuðum eftir undirritun samnings þessa, en leigutaki skal þó hafa kost á því að kaupa húsnæðið á leigutímanum. Verði húsnæðið ekki selt þriðja aðila á leigutímanum skuldbindur leigutaki sig til þess að kaupa það af leigusala við lok leigusamnings þessa á kr. 150.000.000,-, bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, m.v. grunnvísitölu mars mánaðar 2023, sem er 569,4 stig. Ganga skal frá kaupum innan þriggja mánaða frá lok leigusamnings og kaupverð greitt að fullu innan 6 mánaða frá lok leigusamnings.

Bótaábyrgð

10. gr.

Leigutaki er bótaábyrgur gagnvart leigusala fyrir öllu tjóni á húsnæðinu og fylgifé þess sem verða kann af hans völdum og starfsmanna hans, viðskiptavina hans eða annarra aðila er hann ber ábyrgð á eða hann hefur veitt aðgang eða afnot af húsnæðinu.

Vanefndir

11. gr.

Standi leigutaki ekki í skilum með leigugreiðslur á réttum gjalddögum, fari illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan í öðrum verulegum atriðum, hefur hann fyrirgert leigurétti sínum og öðrum réttindum sínum samkvæmt samningi þessum og skal honum þá skylt að rýma eignina þegar í stað að kröfu leigusala. Telst 30 daga vanskil á húsaleigu frá gjalddaga veruleg vanefnd. Við verulega vanefnd er leigusala heimilt að rifta leigusamningnum einhliða. Ef leigusamningi er rift ber leigutaka að afhenda eignina í umsömdu ástandi þá þegar.

Þinglýsinga- og stimpilgjöld

12. gr.

Ef leigutaki þinglýsir leigusamningi þessum skal hann greiða þinglýsinga- og stimpilgjöld af samningnum.

Breytingar á samningi

13. gr.

Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við samning þennan skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum aðilum. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir, skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

Ýmis ákvæði

14. gr.

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 geta átt, gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Samningur þessi tekur við af leigusamningi á milli sömu aðila, dags. 04.07.2011, og falla því niður réttindi og skyldur sem koma fram í fyrri samningi. Forkaupsréttur sem tiltekinn er í fyrri samningi fellur samhliða niður við undirritun þessa samnings.

Samningur þessi er á fjórum blaðsíðum, þar af ein undirritunarsíða, gerður í tveimur samhljóða frumritum og heldur hvor aðili sínu.

Rísi mál út af samningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

Kópvogur, maí 2023

Íslandsbanki hf. (leigusali):

Hafnarfjarðarkaupstaður (leigutaki):

Vitundarvottar að réttum undirskriftum,
réttri dags. og fjárræði samningsaðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala