

LEIGUSAMNINGUR UM SAFNAÐRHEIMILI ÁSTJARNARKIRKJU

Undirritaðir aðilar gera með sér svofelldan samning um leigu hluta af safnaðarheimili Ástjarnarkirkju að Kirkjuvöllum 1 í Hafnarfirði og frístandi húss á lóðinni (gamla safnaðarheimilið)

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 xxxm². Fylgiskjal með samningi þessum er teikning af safnaðarheimilinu þar sem hið leigða rými hefur verið afmarkað.

Þá tekur leigutaki á leigu frístandandi hús (áður safnaðarheimili), **fastanr. 229-3450, 01 0101** sem stendur á lóðinni og var notað sem safnaðarheimili og kirkja þar til nýja safnaðarheimilið var tekið í notkun, alls um 164,7m².

Leigutaki mun nota húsnæðið undir starfsemi skóla og frístundaheimili.

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 1. júlí 2017 og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 30. júní 2018.

Leigutaki mun nýta húsnæðið undir skólastarf í safnaðarheimilinu og frístundaheimili í gamla safnaðarheimilinu. Taka skal tilliti til þarfa skólans um notkun húsnæðisins eftir að skólatíma lýkur á daginn.

5. grein.

Leigugjald – greiðslumáti – rekstrarkostnaður

Leigugjald fyrir leigutímabilið er alls kr. 12.000.000,- skrifað tólfmilljónirkróna.

Leiga fyrir leigutímabilið skal greidd fyrirfram þannig: Þann 1. júlí 2017 skal húsaleiga greidd fyrir árið 2017 og 1. janúar 2018 skal húsaleiga greidd fyrir árið 2018.

Húsaleigufjárhæð skal breytast í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Grunnvísitala skal vera júlí 2017. 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.

Leigutaki greiðir rekstarkostnað skv. 8. grein.

6. grein.

Um gengisreglur 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.

Þurfi 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 sammings 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