

LEIGUSAMNINGUR UM ATVINNUHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

kt. 690390-1599

108 Reykjavík

Leigusali: Heimiliskaup ehf. Suðurlandsbraut 4, s. 820-4609 gunnar@law.is

Tengiliður: Gunnar Jónsson

kt. 5570169-6109

Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

Leigutaki: Garðabær,

s. 820 8521

Tengiliður: Guðjón Erling Friðriksson

gudjon@gardabaer.is

2. Lýsing leiguhúsnæðis:

Hið leigða er atvinnuhúsnæði, samtals um 260 m² með hlutdeild í sameign, á 2. hæð Lyngáss 18, Garðabæ, hluti úr fastanúmeri 224-5938 nánar afmarkað á teikningu sem er viðhengi við samninginn.

Leigutaki mun nýta húsnæðið undir rekstur tengdan eigin veitustarfsemi, að hluta til sem skrifstofur en einnig undir aðra aðstöðu fyrir starfsmenn.

3. Leigutími, uppsagnarákvæði:

Leigusamningur þessi er ótímabundinn, sbr. húsaleigulög nr. 36/1994 og óuppsęjanlegur fyrstu 2 ár leigutímans. Frá og með 1. mars 2020 er gagnkvæmur 6 mánaða uppsagnarfrestur. Uppsögn skal skrifleg og miðast við mánaðamót. mánaðamót.

Upphaf leigutíma: 1. mars 2018.

Afhending: Leigutaki fær hið leigða afhent við undirritun samnings, en leigugreiðslur reiknast frá 1. mars 2018.

4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu, endurskoðun leiguverðs:

Grunnleigufjárhæð skal vera 400.000 kr. á mánuði. Ekki leggst virðisaukaskattur á leigufjárhæð. Grunnleigufjárhæð er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í febrúar 2018, sem er 447,2 og breytist í samræmi við breytingu hennar.

Gjaldldagi leigu er fyrsti virkur dagur hvers mánaðar, vegna komandi leigumánaðar.

5. Greiðsla rekstrarkostnaðar:

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun rafmagns og fyrir notkun á heitu vatni. Séu mælar sameiginlegir með öðrum hlutum fasteignarinnar, verður greitt fyrir slík not hlutfallslega. Leigutaki sér um sorphirðu tengdri sinni starfsemi í hinu leigða.

Séu innheimt hússjóðsgjöld vegna rekstrar sameignar, greiðir leigutaki þau í samræmi við hlutfall hins leigða af heildareigninni.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ. á m. fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu, sé hún til staðar.

6. Ástand og breytingar á hinu leigða:

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við hinu leigða í því ástandi sem það er í við upphaf leigutíma og sættir sig við.

Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á hans kostnað.

Allar endurbætur og breytingar, sem leigutaki framkvæmir, verða eign leigusala/eiganda að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

7. Skil hins leigða:

Við lok leigusamnings skal leigutaki láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum með samþykki leigusala og verða eign leigusala, sbr. 6. grein samnings þessa.

Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

8. Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð:

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, læsingum á hurðum og öðru smálegu á meðan leigutími varir. Snjómokstur og þrif lóðar er á ábyrgð og kostnað leigutaka í samráði við aðra rekstraraðila í húsinu.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss.

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

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til þess að bæta að fullu.

9. Vanefndir:

Áður en til riftunar kemur skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að bæta ráð sitt innan 7 daga frá því að honum berst tilkynningin með sannanlegum hætti.

Úrræði leigusala vegna vanefnda leigutaka fara eftir ákvæðum laga um húsaleigu nr. 36/1994.

Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigutaka ber hann.

10. Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira:

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara og gæti þess að ekki hljóti af slíku meira ónæði en þörf krefur.

11. Húsaleigulög:

Um samskipti leigusala og leigjanda og um réttindi og skyldur hvors um sig, gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við geta átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða frumritum, einu fyrir hvorn aðila. Aðilum ber skylda til þess að leitast við í góðri trú að setja niður deilur sem rísa kunna vegna samnings þessa. Lánist þeim það ekki skal reka mál út af samningnum fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framangreindu til staðfestingar, rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta, sem með undirritun sinni lýsa því yfir að þeir hafi til þess fullt og ótakmarkað umboð.

Garðabæ febrúar 2018

Leigusali

Leigjandi

f.h. Heimiliskaupa ehf.

f.h. Garðabæjar

Vottar að réttri undirskrift, dags. og fjárræði:

nafn og kennitala

nafn og kennitala