

Miðgarður
Aðstaða fyrir heilsueflandi starfsemi
600m² rými á 2. hæð

Leigusamningur - Drög

[Dagsetning]

Leigusali:

Garðabær, kennitala 570169-6109, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

Leigutaki

Sjúkraþjálfun Garðabæjar, kt. 630290-1049

Samningur og aðilar samnings

Garðabær, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, 210 Garðabær, hér eftir nefndur leigusali, og Sjúkrþjálfun Garðabæjar, kt. 630290-1049, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér eftirfarandi **húsaleigusamning um leigu á alls 600 m² húsnæði að Vetrarbraut 30, 210 Garðabæ.**

Fylgiskjöl samnings:

- Fylgiskjal 1 - Aðaluppdrættir af hinu leigða rými
- Fylgiskjal 2 - Teikningar af innra skipulagi rýmisins
- Fylgiskjal 3 - Greinagerð um skilalýsingu og afnot rýmis og sameiginlegra rýma

Leigusali

Nafn: Garðabær
Heimilisfang: Garðatorgi 7
Póstfang: 210 Garðabær
Kennitala: 570169-6109

Leigutaki

Nafn: Sjúkrþjálfun Garðabæjar
Heimilisfang: Garðaflöt 16 – 18
Póstfang: 210 Garðabær
Kt.: 630290-1049

Tengiliður leigusala

Nafn: [•]
Heimilisfang:
Netfang: [•]

Tengiliður leigutaka

Nafn: [•]
Sími:
Netfang: [•]

2. gr.

Hlð leigða – Lýsing á leiguhúsnæði

Hlð leigða er hluti af 2.hæð í Miðgarði sem er fjölnota íþróttarhús í Vetrarmýri í Garðabæ. Um er að ræða leigu á aðstöðu í sérrými og skal leigutaki innan þess rýmis bjóða upp á þjónustu sem hefur sjúkrþjálfun að meginstarfsemi, mögulega í bland við annarskonar endurhæfingu og/eða tengda heilsuefandi starfsemi.

Um er að ræða rými sbr. teikningu í fylgiskjali nr. 2 og aðaluppdrátt, sbr. fylgiskjal nr. 1.

Skráð nettó stærð rýmisins er 600 m².

Leigutaki hefur jafnframt aðgengi að sameiginlegum rýmum í Miðgarði sem lýst er í fylgiskjali 3.

Húsnæði er afhent af hendi leigusala fullinnréttað sbr. fylgiskjal nr. 2 og 3.

Lóð og sameiginleg rými eru fullkláruð að því undanskildu að núverandi fyrirkomulag bílastæða er ekki endanlegt en fyrirhugað skipulag þeirra má sjá á deiliskipulagsuppdrætti svæðisins.

Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda fyrir starfsemi sína. Synjun um leyfi eða réttindi skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel með húsnæði á leigutíma og hlíta umsömdum afnotum og umgengnisreglum hverju sinni. Leigutaki ber jafnframt ábyrgð á viðskiptavinum sínum í þessu tilliti.

3. gr.

Leigutími - Samningstími

Leigusamningur þessi er tímabundin sbr. húsaleigulög nr. 36/1994, með áorðnum breytingum, til fimmtán (15) ára.

Upphaf leigutíma er við afhendingu rýmisins.

Heimilt er að framlengja samning þrisvar (3) sinnum um fimm ár (5) ár, þannig að heildarleigutími getur orðið allt að 30 ár.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi 12 mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings, hvort hann hafi áhuga á að framlengja leigusamning.

Þrátt fyrir að leigusamningur sé með áðurnefndum hætti, skal aðilum heimil uppsögn leigusamnings eftir 15 ár sem og árin sem eftir lifa samningstíma, og skal uppsagnarfrestur þá vera 24 mánuðir, talið frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Uppsögn skal send formlega og með skriflegum hætti.

Athugasemd [PE1]: Umbj. minn óskar eftir því að þetta verði 15 ár.

Athugasemd [SL2R2]: Er að bíða eftir viðbrögðum við þessu

4. gr.

Afnot og aðgangur

Opnunartími

Notkun hins leigða rýmis er háð almennum opnunartíma hússins og áskilin er réttur til að breyta opnunartíma á samningstíma, og skuldbindur leigutaki sig til að aðlaga sig að síðari tíma breytingum. Í dag er opnunartími eftirfarandi:

Opið frá 08:00 til 22:00 virka daga. Um helgar er opið á laugardögum frá 9:00-18:00 og á sunnudögum frá 10:00-18:00. Leigusali skuldbindur sig til að tryggja að opnunartími leigutaka verði ekki skemmri en kl. 8-18 virka daga og kl. 10-16 um helgar.

Afnot og takmörkun afnota

Leigutaki hefur eingöngu heimild til að vera með umsamda starfsemi í hinu leigða rými sbr. fylgiskjal nr. 2, aðaluppdrátt sbr. fylgiskjal 1 og greinargerð um afnot leigurémis og sameiginlegra rýma sbr. fylgiskjal nr. 3. Óski leigutaki eftir að breyta skipulagi hins leigða rýmis, uppfæra það með einhverjum hætti eða breyta einhverju í starfsemi sinni, eða umsömdum afnotum af eigin rýmum eða öðrum rýmum í húsinu á samningstíma, skal hann bera tillögu undir leigusala til samþykkis með 90 daga fyrirvara. Leigusali áskilur sér rétt til að hafna breytingartillögum telji hann þær ekki rúmast innan starfsemi sjúkráþjálfunar eða annarrar heilsueflandi starfsemi og/eða telji hann þær ekki samræmast þeirri starfsemi sem fram fer í húsinu.

Ekki er gert ráð fyrir lyftingarsal eða þ.h. starfsemi í hinu leigða rými né mjög þungum búnaði. Leigutaka er þó heimilt í tengslum við starfsemi sína, að nýta tækjasal á 2. hæð og lyftingarsal og þreksvæði á 1. hæð, sbr. skilyrði í fylgiskjali 3.

Virða skal skráða hámarksþyngd lyftu við flutning á búnaði.

Ekki er heimilt að hefja aðra starfsemi í hinu leigða rými en samið var um.

Leigusamningur – Miðgarður – Hluti 2.hæðar

Mótahald og aðrir viðburðir í húsinu geta haft áhrif á afnot sameiginlegra rýma stöku sinnum. Leigusali skal halda leigutaka upplýstum með hæfilegum fyrirvara svo hann geti gert ráðstafanir.

Um afnot sameiginlegra rýma í Miðgarði og greiðslur vegna þeirra þegar við á, vísast til fylgiskjals nr. 3. Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel með sameiginleg rými á leigutíma og hlíta umsömdum afnotum og umgengnisreglum hverju sinni, vegna þeirra rýma/búnaðar/aðstöðu sem hann hefur samið um afnot af, sem og sameign og önnur rými hússins. Leigutaki ber jafnframt ábyrgð á viðskiptavinum sínum í þessu tilliti.

Leigutaka ber skylda til að fylgja lögum og reglum sem gilda um starfsemi hans.

Að öðru leyti vísast til fylgiskjals 3, greinargerðar um afnot rýmis og sameiginlegra rýma.

5. gr. Húsaleiga

Fjárhæð húsaleigu

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða umsamda húsaleigu fyrir hvern mánuð, frá afhendingu rýmisins. Leiguupphæð er eftirfarandi, að viðbættum virðisaukaskatti í þeim tilvikum sem hann er innheimtur af leigusamning. Sé um hluta af mánuði er greidd hlutfallsleg leiga miðað við fjölda almanaksdaga.

Húsaleigan tekur mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með gildandi grunnvísitölu við undirritun samnings.

Leiga tekur mánaðarlegum breytingum til hækkunar, eða lækkunar, í samræmi við breytingar, en fer þó aldrei neðar en grunnvísitala.

Grunnvísitala samnings er 674,6 stig sbr. vísitölu febrúar 2026.

Heimilt er að taka leigugjald til endurskoðunar vegna skattalegra breytinga sem verða á atvinnuhúsnæði á leigutímabilinu.

- Grunnfjárhæð húsaleigu er kr. 4.000 pr. fermeter

]

Sé ekki greitt á réttum tíma reiknast dráttarvextir skv. lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 með síðari breytingum frá gjaldaga.

Greiðsla húsaleigu

Greiða skal leigu mánaðarlega, fyrirfram fyrir hið leigða rými.

Gjald dagi er 1.dagur hvers mánaðar. Eindagi 7 dögum síðar.

Séðilgjöld greiðast skv. gjaldskrá viðkomandi bankastofnunar.

6. gr. Ástand hins leigða

Leigutaki tekur við hinu leigða rými fullinnréttuðu í samræmi við teikningar af innra skipulagi rýmisins í fylgiskjali nr. 2, og skilalýsingu í fylgiskjali nr. 3.

Leigutaki sér að öðru leyti og útvegur um þau áhöld og tæki sem þarf til starfseminnar.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel með húsnæði á leigutíma og hlíta umsömdum umgengnisreglum hússins hverju sinni. Leigutaki ber jafnframt ábyrgð á viðskiptavinum sínum í þessu tilliti.

7. gr.

Rekstrarkostnaður – þarf að ræða

Rekstrarkostnaður leigutaka

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað vegna hins leigða rýmis þ.e.

- Ræstingar leigðs rýmis
- Sorphirðu frá starfsemi
- Aðgangs- og öryggiskerfi rýmis
- Sérkerfi sem tilheyra eingöngu rými
- Útköll skv. gjaldskrá s.s. öryggisfyrirtækja vegna atvika sem rekja má beint til leigutaka.

Annar kostnaður sem leigutaki greiðir

- Viðgerðir og viðhald á sameign sem rakið er til leigutaka eða aðila á hans vegum.
- Leigusali sendir skriflega tilkynningu og gefur leigutaka mánuð til að bæta úr, en eftir það þá mun leigusali láta framkvæmda viðgerð á kostnað leigutaka.
- Leigjandi ber ábyrgð á að viðhalda húsnæðinu í góðu og nothæfu ástandi að teknu tilliti til eðlilegs slits. Leigutaki greiðir kostnað vegna minni háttar eðlilegs viðhalds og rekstrar innan hins leigða rýmis.

Rekstrarkostnaður leigusala

Leigusali greiðir eftirfarandi rekstrarkostnað húsnæðisins:

- Hiti, vatn og rafmagn sameignar og leigurýmis.
- Þrif og ræsting sameignar, bæði utan- og innanhúss.
- Viðhald og umsjón lóðar s.s. snjómokstur, umhirða og hreinsun.
- Tæknikerfi sameiginlegra rýma þ.e. aðgangsstýrikerfi inn í hús, lyftur og lyftuviðhald, hússtjórnarkerfi, brunaviðvörðunarkerfi.

Annar kostnaður leigusala :

- Brunatrygging
- Húseigendatrygging,
- Lögbundin gjöld og skatta af öllu húsinu Miðgarði.

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Tryggingar vegna húsnæðis

Leigusali leggur fram bruna- og húseigendatryggingu sem og aðrar lögbundnar tryggingar vegna húsnæðis.

Leigutaki skuldbindur sig til að vera með nauðsynlegar tryggingar vegna starfsemi sinnar og starfsmanna, þ.m.t. ábyrgðartryggingu.

Samningstrygging

Til tryggingar því að leigutaki standi við skuldbindingar sínar vegna leigu á aðstöðunni skal hann greiða fyrirfram þriggja mánaða leigu í upphafi leigutíma eða leggja fram samningstryggingu útgefna af banka eða tryggingafélagi.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða rými kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfsemi hans.

Leigutaka ber ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af rekstri hans og/eða kostnað vegna tjóns sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á hinu leigða.

9. gr.

Úttekt á leiguhúsnæði

[Lýsa hvort úttekt er gerð í upphafi og lok leigutíma af t.d. óháðum aðila]

10. gr.

Skil hins leigða

Að leigutíma loknum skal leigutaki rýma húsnæðið og afhenda það hreint og í góðu ástandi að öðru leyti en leiðir af eðlilegu sliti miðað við afnot, nema um annað sé samið.

Allar endurbætur, viðbætur og breytingar á hinu leigða húsnæði verður eign leigusala á hverjum tíma án endurgjalds. Leigutaki er eigandi áhalda og tækja, í hinu leigða rými sem hann hefur sjálfur útvegað og nýtir í rekstri sínum og skal fjarlægja í lok leigutíma.

11. gr.

Vanefndir og riftun leigusamnings

Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt leigusamningi ef húsaleiga og rekstrargjöld eru ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning í verulegum atriðum. Eftir 60 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningnum enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 14 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hygðist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt. Eftir riftun leigusamnings er leigusala heimilt að rýma húsnæðið án frekari viðvörunar og leigja það öðrum. Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigutaka ber leigutaki. Dráttarvextir reiknast á vanskil ef leigufjárhæð hefur ekki verið greidd á gjalddaga.

Vanefni leigusali skyldur sínar samkvæmt leigusamningi er leigutaka heimilt að rifta leigusamningi, enda hafi hann áður sent leigusala skriflega áskorun um úrbætur og gefið leigusala 14 daga frest til úrbóta.

12. gr.

Ýmis ákvæði

Leigutaka er heimilt, í samráði við leigusala, að setja á sinn kostnað merkingar á húsið, bæði innan- og utanhúss. Leigutaki skal fjarlægja merkingar og laga ummerki þegar leigusamningi þessum lýkur.

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd leigusamnings munu aðilar leggja áherslu á að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag skal dómsmál

Leigusamningur – Miðgarður – Hluti 2.hæðar

vegna ágreiningsins rekið fyrir héraðsdómi Reykjaness. Einnig er hægt að vísa ágreiningsmálum til kærunefndar húsamála séu skilyrði til þess uppfyllt.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndarúrræði hvors aðila um sig gilda ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú XII. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar og undirritaðar af báðum samningsaðilum.

Fylgiskjöl með samningi þessum geta tekið breytingum og skal leigutaki leita samþykkis leigusala fyrir öllum breytingum.

Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

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 getur átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

13. gr.

Frumrit samninga, undirritun

Öllu framangreindu til staðfestu rita fulltrúar samningaðila nöfn sín hér undir og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu.

Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit, eitt handa hvorum samningsaðila.

Dags.

Dags.

F.h. leigusala

F.h. leigutaka

Vottar að réttri dags. og undirskrift:

kt.

kt.