

Sundatangi ehf. kt. 430512-0210, Sindragötu 11, 400 Ísafirði, í samningi þessum nefndur leigusali og Ísafjarðarbær, 540596-2639, Hafnarstræti 1, 400 Ísafjörður, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan

H Ú S A L E I G U S A M N I N G

1. Lýsing á hinu leigða húsnæði

- 1.1. Með samningi þessum er tekið á leigu húsnæði að Sindragötu 11.
- 1.1.1. Hið leigða húsnæði er áætlað 338 fermetrar í sérrými á 2. hæð, en rými alls með hlutdeild í sameign er 368 fermetrar. Fermetrar hlutdeildar í sameiginlegu rými eru einskorðaðir við stigagang og aðgengi að salernum og eldhúsi og því metnir m.v. það lágmark sem dugar leigutaka. Verði breytingar á notkun sameignar t.a.m. með nýtingu andyris og salernis á suður hlið hússins, þá breytist rými sameignar í samræmi við það.
- 1.2. Hið leigða er atvinnuhúsnæði í skilningi 1. kafla laga nr. 36/1994. Leigutaki tekur við húsnæðinu í því ástandi sem það er við skoðun. Það skal tekið fram að húsnæðið er ekki með öryggis eða brunaviðvörðunarkerfi.

2. Leigutími og afhending

- 2.1. Leigusamningur þessi er tímabundinn til 10 ára og hefst 1. janúar 2024 og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar þann 31. desember 2033.
- 2.2. Samningsaðilar eru meðvitaðir um að aðstæður beggja geta tekið stakkaskiptum á svo löngum tíma sem leigusamningur þessi gildir. Því er gefinn kostur á því að samningsaðilar taki samtal um breytingar eða aðlögun sé þess kostur. Í samræmi við 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, er samningsaðilum heimilt að segja megi samningnum upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna, enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum, s.s. ef húsið yrði selt í heilu lagi eða vegna sameiningar sveitarfélaga og breytingar vegna þess. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera sex mánuðir af beggja hálfu.
- 2.3. Leigutaki tekur við húsnæðinu í núverandi ástandi sem hann hefur kynnt sér og sættir sig við að öllu leiti.

3. Umgengisskyldur og réttindi

- 3.1. Leigutaki skal gæta þess að afnotin trufla ekki aðra leigjendur hússins eða skerði eða torveldi á nokkurn hátt afnot þeirra af húsinu eða lóð þess.
- 3.2. Leigusali skal gæta þess að starfsemi annarra leigjenda hússins samrýmist starfsemi leigutaka. Aðrir hlutar hússins skulu því ekki leigðir undir starfsemi sem valdið gæti miklu ónæði nema með samþykki leigutaka.
- 3.3. Kjósi leigutaki að merkja húsnæðið vegna þeirrar starfsemi sem fram fer í hinu leigða húsnæði skal slíkt ekki gert nema með samþykki leigusala.

4. Leigufjárhæð – greiðsla og greiðslustaður

- 4.1.1. Leigugjaldið skal vera 1350 kr. pr. m² á mánuði, eða alls kr. 496.800, m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í mars 2023, sem er 569,4 stig, sem skal vera grunnvísitala samningsins. Leigugjaldið breytist mánaðarlega í samræmi við breytingar á vísitölunni sem gefin er út af Hagstofu Íslands á hverjum tíma.
- 4.2. Við mánaðarlega leigufjárhæð bætist virðisaukaskattur.
- 4.3. Leigutaki byrjar að greiða húsaleigu skv. samningi þessum frá 1. janúar 2024 og fellur þá fyrri samningur milli sömu aðila um sama húsnæði niður, dags. 15. mars 2023.
- 4.4. Leigugjaldið greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn þann 10. hvers mánaðar inn á bankareikning leigusala gegn rafrænum reikningi/greiðsluseðli. Sé húsaleigan ekki greidd á gjalddaga skal reikna hæstu lögleyfðu dráttarvexti frá gjalddaga.

5. Rekstrarkostaður og viðhald hins leigða

- 5.1. Auk leigugjaldsins greiðir leigutaki hlutdeild í hita og rafmagnskostnaði, fyrir hið leigða húsnæði, eftir atvikum samkvæmt mæli eða fermetrum. Leigutaki greiðir fyrir þríf og ræstingu, snjómokstur og umhirðu lóðar við anddyri hússins, sé þess óskað. Einnig uppsetningu og rekstur öryggis og brunaviðvörðunarkerfis og loftræsikerfis. Leigutaki greiðir einnig sorphirðugjald er kann að verða lagt á leigutaka vegna starfsemi hans í húsnæðinu. Leigusali greiðir allan annan fastan kostnað sem tengist eignarhaldi hins leigða s.s. brunatryggingariðgjald og fasteignagjöld sem kunna að vera lögð á hið leigða að undanskildu gjöldum vegna sorphirðu og sorpeyðingar vegna starfsemi leigutaka.
- 5.2. Leigusali skal annast og kosta allt venjulegt viðhald á sameign hins leigða, sem fellur á hinn leigða eignarhluta í samræmi við almennar venjur í húsaleiguviðskiptum.

- 5.3. Leigusali skal annast allt viðhald utanhúss svo og á gleri, þaki, burðarvirki og lögnum í samræmi við ákvæði húsaleigulaga.
- 5.4. Leigutaki skal annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, sérinnréttingum, rafmagnstenglum eða öðru smálegu.
- 5.5. Leigusali skal ávallt halda hinu leigða í leigufæru ástandi, m.a. með því að mála húsnæðið og endurnýja gólfefni með hæfilegu millibili og sinna öðru viðhaldi, allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur.
- 5.6. Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafar ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali leitast við að vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að minnstri röskun valdi fyrir leigutaka.

6. Endurbætur á hinu leigða:

- 6.1.1. Endurbætur eða breytingar leigutaka á hinu leigða húsnæði eru háðar samráði og samkomulagi við leigusala sem mun ekki standa í vegi fyrir þeim nema með gildum rökum, enda samrýmist þær starfsemi leigutaka í húsnæðinu. Kostnað við að breyta aðgengi að rýminu með stækkun ops og læsingu þarf leigutaki að bera. Ef settar eru upp innréttingar sem festa þarf í vegg, þarf að greiða fyrir lagfæringu og málningu við skil nema um annað verði samið.
- 6.2. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um annað eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans.

7. Tjón á hinu leigða:

- 7.1. Leigutaki skuldbindur sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði og bæta allt það tjón sem starfsmenn hans, eða aðrir sem hann hefur leyft aðgang að eða afnot af húsnæðinu, valda og ekki fæst bætt af lögboðnum tryggingum leigusala.
- 7.1.1. Leigusali bætir beint tjón á húseigninni af völdum þriðja aðila eða af öðrum óviðráðanlegum orsökum.

8. Framleiga:

8.1.1. Leigutaka er ekki heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða húsnæði eða hluta þess.

9. Forkaups- og forleiguréttur:

9.1. Komi til þess að hið leigða verði selt á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Leigutaki er skuldbundinn til að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eftir frekara samkomulagi, þó þannig að það raski ekki starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

10. Skil hins leigða:

- 10.1. Að leigutíma loknum skal leigutaki afhenda húsnæðið hreint og í góðu ástandi að öðru leyti en leiðir af eðlilegu sliti miðað við afnot.
- 10.2. Allar viðbætur og breytingar á innréttingum, lögnum eða öðru því er leigutaki kemur fyrir í húsnæðinu verður eign leigusala að leigutíma loknum sbr. Þó 6. grein.
- 10.3. Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar sínar af húsnæðinu og laga ummerki að leigutíma loknum.

11. Vanefndaákvæði:

11.1. Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, gilda ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú 12. kafla laga nr. 36/1994.

12. Viðaukar og breytingar:

12.1. Allar breytingar og viðaukar sem gerðar eru við þennan samning skulu vera skriflegar og undirritaðar af báðum samningsaðilum.

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir héraðsdómi Vestfjarða.

Öllu framanrituðu til staðfestingar rita fulltrúar samningsaðila nöfn sín hér undir og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu.

Samningurinn er í tveimur eintökum, heldur hvor samningsaðili sínu eintaki.

Ísafjörður,

Leigusali

Leigutaki

f.h. Sundatanga ehf.

f.h. Ísafjarðarbæjar