

LEIGUSAMNINGUR

um Hafnarstræti 20 á Ísafirði, líkamsræktartæki og búnað

1. gr. Aðilar að leigusamningi

1.1. ~~Studio Dan ehf., kt. 440405-1260, Ísafjarðarbær, kt. 540596-2639, Hafnarstræti 120, Ísafirði (hér eftir „leigusali“)~~

1.2. Þrúðheimar ehf., kt. 480218-0940, Tangagötu 17, Ísafirði (hér eftir „leigutaki“)

2. gr. Hið leigða

2.1. Hið leigða er húsnæði, líkamsræktartæki og búnaður sem fylgt hafa líkamsræktinni Studio Dan, sbr. búnaðarlista (fylgiskjal 1) auk þess búnaðar sem ~~Ísafjarðarbær leigusali~~ mun kaupa til viðbótar á leigutímanum (hér eftir einu nafni „hið leigða“). Húsnæði í upphafi leigutíma er að Hafnarstræti 20, Ísafirði, samtals 407,3 m² en stefnt er að því að á leigutímanum flytjist líkamsræktin í nýtt húsnæði á Torfnesi og mun leigusamningur þessi þá eiga við um hið nýja húsnæði, í stað Hafnarstrætis 20, þar til samningnum lýkur.

3. gr. Leigutími

3.1. Leigutíminn er 2 ár frá 1. febrúar 2018 til 31. janúar 2020. Um er að ræða tímabundinn leigusamning sem lýkur 31. janúar 2020 án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

4. gr. Ástand hins leigða

4.1. Hið leigða leigist í því ástandi sem það er og leigutaki hefur kynnt sér, ~~en Ísafjarðarbær mun þó í upphafi leggja til kr. 275.000,- sem skulu fara í viðgerð á gólfi í tækjasal í gryfju.~~ Leigusali mun bæta við búnaði á leigutímanum eftir því sem hann telur þörf á án þess að það hafi áhrif á leigugjald.

5. gr. Viðhald á hins leigða

5.1. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt það viðhald sem hann telur nauðsynlegt innan húss, svo sem á gólfefnum, innréttingum, hurðum og hurðabúnaði, þ.m.t. allar útihurðir, læsingum, vatnskrönum, hreinlætistækjum, blöndunartækjum, niðurföllum, rafmagnsrofum og tenglum, innstungum, ofnum og ljósabúnaði og öðru smálegu, ásamt viðhaldi á líkamsræktartækjum og búnaði, sjá úttekt á búnaði við afhendingu (fylgiskjal 1). Leigusali getur samþykkt sérstaklega viðhald á einstökum tækjum, að beiðni leigutaka, á kostnað leigusala, enda sé um að ræða úrbætur á ástandi þeirra frá því sem það var við afhendingu 1. febrúar 2018.

5.2. Leigusali hefur milligöngu við húseiganda um að knýja á um það viðhald sem talið er nauðsynlegt á ytra byrði hússins, svo sem þaki, göflum, útveggjum og gluggum.

6. gr. Rekstrarkostnaður

6.1. Leigutaki skal greiða allan rekstrarkostnað hins leigða sem tengist notkun húsnæðisins bæði í séreign og sameign svo sem hitakostnað, rafmagnskostnað, sorphirðugjald, auk kostnaðar við útilýsingu, ræstingu, og uppsetningu og rekstur eigin síma og fjarskiptakerfa og annars búnaðar og/eða tækja sem leigutaki kemur fyrir í húsnæðinu.

- Leigutaki skal sjá um alla ræstingu hússins, bæði þá sem framkvæma þarf daglega og önnur þrif sem framkvæmd eru sjaldnar.
- 6.2. Leigutaki sér um snjómokstur við aðalinngang hins leigða eins og þurfa þykir og sjá til þess að aðkoma að húsnæðinu sé snyrtileg.
 - 6.3. Hið leigða húsnæði að Hafnarstræti 20, Ísafirði, er áframleigt af leigusala. Leigusali greiðir leigu fyrir húsnæðisins til eiganda þess.

7. gr. Afnot af leiguhúsnæði

- 7.1. Hið leigða er heilsurækt og hefur leigutaki heimild til slíkrar notkunar sem og tengdrar starfsemi. Önnur not eru óheimil nema fyrir liggi skriflegt samþykki leigusala.
- 7.2. Allar breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði eru háðar samþykki leigusala og greiddar af leigutaka.
- 7.3. Leigutaki skal haga allri starfsemi í samræmi við lög, opinberar reglur og fyrirmæli.
- 7.4. Leigutaka er óheimilt að leigja hið leigða til þriðja aðila.

8. gr. Tjón á hinu leigða

- 8.1. Leigutaki ber ábyrgð á tjóni, sem ekki fæst bætt með tryggingum eiganda, sbr. 6.3. gr., og starfsmenn hans og aðrir sem um eignina fara á hans vegum valda þar eða verða fyrir. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigjanda í hinu leigða húsnæði svo sem vegna vatns, elds eða reyks eða vegna tjóns á fólki eða munum innan dyra sem utan. Leigusali ber ekki ábyrgð á rekstrarstöðvun t.d. af völdum bruna og þess háttar. Skal leigutaki annast á sinn kostnað tryggingar vegna hins leigða og skuldbindur sig til þess að kaupa allar þær tryggingar sem nauðsynlegar eru vegna starfsemi sinnar á hverjum tíma.

9. gr. Fjárhæð og greiðsla leigu

- 9.1. Fjárhæð leigunnar fyrir hið leigða skal nema 15% af heildartekjum fyrir aðgang í líkamsræktarstöðina og greiðist mánaðarlega, en vörusala og afnot sólbekkja er undanskilið gjaldstofni. Skal leigufjárhæð gerð upp vegna hvers lokins almanaks mánaðar og greidd leigusala fyrir 20. dag næsta mánaðar á eftir. Leigusali skal fá allar upplýsingar um sölutekjur leigutaka af aðgangseyri.
- 9.2. Auk leigufjárhæðar greiðir leigjandi viðhalds- og rekstrarkostnað sbr. 5. og 6. gr. samnings þessa.
- 9.3. Leigufjárhæðin skal innt af hendi mánaðarlega eftir á, þ.e.a.s. 20. dag mánaðarins eftir leigumánuð. Eindagi er 15 dögum eftir gjalddaga. Skal leigjandi greiða innheimtu- kostnað af greiðsluseðli. Verði dráttur á leigugreiðslu fram yfir eindaga reiknast hæstu lögleyfðu dráttarvextir frá gjalddaga til greiðsludags. Ef greiðsla hefur ekki verið innt af hendi 10 dögum eftir eindaga skal leigusamningur þessi falla úr gildi og leigutaki hætta öllum afnotum sínum af hinu leigða tafarlaust.

10. gr. Skil á hinu leigða

- 10.1. Leigjandi skal skila hinu leigða í sama ástandi og hann tók við því, að teknu tilliti til eðlilegrar notkunar og slits. Í samræmi við úttekt á búnaði við afhendingu (fylgiskjal 1) og samþykktar endurbætur.

11. gr. Vanefndaákvæði

- 11.1. Að öðru leyti gilda um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.
- 11.2. Vanefni leigutaki einhver ákvæði leigusamnings þessa skal leigusamningur þessi falla úr gildi og leigutaki hætta öllum afnotum sínum af hinu leigða tafarlaust.

12. gr. Viðaukar og breytingar

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

13. gr. Form tilkynninga

- 13.1. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

14. gr. Önnur ákvæði

- 14.1. Rísi mál vegna samnings þessa skal það rekið fyrir Héraðsdómi Vestfjarða.
- 14.2. Um þau atriði sem ekki er sérstaklega samið í þessum samningi skal farið að húsaleigulögum nr. 36/1994.
- 14.3. Samningur þessi er undirritaður með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar.

Öllu framangreindu til staðfestu rita fulltrúar samningsaðila nöfn sín hér að neðan, í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta, og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu.

Samningurinn er gerður í tveimur eintökum og heldur hvor aðili sínu frumriti.

Ísafjörður, _____

F.h. Þrúðheima ehf.

F.h. Ísafjarðarbæjar Studio Dan ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði aðila:

Nafn Kennitala

Nafn Kennitala

Fylgiskjal 1 - Búnaðarlisti