

TÍMABUNDINN LEIGUSAMNINGUR

1. Aðilar:

1.1. **Leigusali:** Borgarbyggð, kt. 510694-2289, Borgarbraut 14, 310 Borgarnesi.

1.2. **Leigutaki:** Ferðafélag Borgarfjarðarhéraðs kt. 690321-0330 Borgarbraut 61, 310 Borgarnesi.

2. Hið leigða:

Hið leigða er gangnamannahúsið Torfhvalastaðir við Langavatn, 49,5 m² að stærð og hesthús, 96m² að stærð ásamt útisalerni. Sjá afmörkun á meðfylgjandi uppdrætti. Hið leigða ber fasteignanúmerið F211-0114.

Hið leigða einnig er gangnamannahúsið Hólmur við Hítarvatn 69,3m² ásamt hesthúsi 105 m² að stærð. Hið leigða er afmarkað á meðfylgjandi uppdrætti. Hið leigða ber fasteignanúmerið F211-2436.

3. Leigutími

Leigutími hefst 1. apríl 2022 og er ótímabundinn en er með 6 mánaða uppsagnarfresti.

4. Leigukjör og tryggingar

- Leigusali skal fá 5% af öllum tekjum í sinn hlut fyrir afnot af hinu leigða og skal þeim tekjum ráðstafað til að bæta aðstöðu fyrir ferðamenn á svæðunum.
- Gjalddagi húsaleigu er 1.febrúar ár hvert.
- Húsaleiga skal greiðast inn á reikning leigusala sem leigutaka verður tilkynnt um sérstaklega.
- Hafi húsaleiga ekki verið greidd á eindaga reiknast hæstu lögleyfðu dráttarvextir á leigufjárhæðina fyrir hvern þann dag sem dráttur verður á frá og með gjalddaga.

5. Afhending, ástand, endurbætur og skil hins leigða

- Leigusali afhendir hið leigða við upphaf leigutíma.
- Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í því ástandi sem það er við afhendingu, enda sættir hann sig við það. Leigutaki lýsir því jafnframt yfir að hann telji að hið leigða sé í góðu ástandi, hann geri engar athugasemdir við ástand hins leigða og að engin fyrirsjáanleg þörf sé á meiriháttar viðhaldi á hinu leigða, hvorki innan- né utanhúss. Í viðauka við leigusamning er fjallað um viðhald á árinu 2022.
- Leigutaka er heimilt að gera breytingar á hinu leigða húsnæði. Allar meiriháttar breytingar á hinu leigða krefjast þó samþykkis leigusala. Minniháttar lagfæringar á hinu leigða, svo sem vegna færanlegra innréttinga, skilveggja og veggskreytinga o.þ.h., þarfnast hins vegar ekki samþykkis leigusala. Allar breytingar skulu fara fram í samráði við umsjónarmann eigna hjá Borgarbyggð til þess að koma í veg fyrir hugsanlegt tjón á húsnæði leigusala.
- Allar breytingar leigutaka skulu vera á hans kostnað nema um annað hafi tekist samkomulag með aðilum, þ.m.t. útgjöld, sem leigusali eða aðrir eigendur eða leigutaki kunna að verða fyrir vegna breytinganna eða samþykkis þeirra.
- Leigutaki skal bæta þær skemmdir sem verða á hinu leigða vegna starfsemi leigutaka.
- Leigutaki skuldbindur sig til að taka við þeim pöntunum sem þegar hafa verið bókaðar og skulu þær standa óbreyttar, skv. gildandi verðskrá. Leigusali lætur leigutaka í té allar innkomnar pantanir við undirritun samnings.

- 5.7. Leigutaki skal sjá til þess að upplýsingar um pantanir og þjónustu séu aðgengilegar þjónustuþegum.
- 5.8. Um eignarhald á breytingum fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994, sbr. 66. gr. laganna.

6. Viðhald hins leigða

- 6.1. Leigutaki annast á sinn kostnað viðhald innanhúss, þ.m.t. málun húsnæðisins og endurnýjun gólfefna með hæfilegu millibili og viðgerðir á læsingum, vatnskrönum, raftenglum, loftræstingu, öllum hurðum, innréttingum, rúðum, gluggapóstum, útveggjum, gastækjum og hreinlætistækjum.
- 6.2. Leigutaki hefur aðgang að innanstokksmunum og öllu því sem í húsunum er við upphaf leigusamnings, s.s. gasofnum, eldhúsáhöldum og húsgögnum. Leigutaki skal skila munum í sama ástandi í lok leigutímans.
- 6.3. Leigutaki skal annast og kosta nauðsynlegt og eðlilegt viðhald utanhúss og skal tryggja að ástand og útlit hins leigða samræmist ávallt eðlilegum kröfum þess rekstrar sem rekið er í hinu leigða á hverjum tíma.
- 6.4. Leigutaki skal undirbúa húsin fyrir notkun að vori, s.s. að tengja vatn og að sama skapi aftengja vatn tímanlega fyrir frost að hausti.

7. Greiðsla rekstrarkostnaðar

- 7.1. Leigutaki sér um ræstingu á því húsnæði sem félagið hefur til umráða, þ.m.t. umhirðu á salerni í hesthúsi við Hólma. Leigutaki sér um allan rekstrarkostnað s.s. hitunarkostnað og kostnað vegna vatns. Leigutaki skal koma öllum úrgangi frá Torfhvalastöðum á viðeigandi móttökustað. Leigusali heldur samningi sínum úrgangshirðu við Hítarvatn óbreyttum.
- 7.2. Leigutaki greiðir öll opinber gjöld vegna hins leigða svo sem fasteignagjöld og gjald vegna tæmingar á rotþróum.

8. Umgengnis skyldur og réttindi

- 8.1. Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.
- 8.2. Leigutaka er óheimilt að nota mannvirkin til annars en þjónustu við ferðamenn. Leigutaki skal áfram sinna þjónustu við hestahópa líkt og verið hefur.
- 8.3. Leigusali á rétt á aðgengi að hinu leigða með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka og að honum eða umboðsmanni hans viðstöddum, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð.
- 8.4. Leigusali hefur aðgengi að hinu leigða án leigugjalds þá daga sem leitir eru skv. fjallskilasamþykkt. Ef breytingar verða á leitardögum skal leigusali upplýsa leigutaka um dagsetningar leita eins fljótt og auðið er. Leigusali skal fá aðgang að húsunum degi fyrr til að undirbúa hið leigða og skal tryggja að hinu leigða sé skilað í sama ástandi að leitum loknum.
- 8.5. Viðgerðarmönnum leigusala skal heimill nauðsynlegur umgangur um hið leigða meðan á viðgerð stendur, en leigusali skal leitast við að viðgerð valdi sem minnstri röskun fyrir leigutaka.
- 8.6. Leigutaki skal stuðla að því að starfsemi hans valdi sem minnstri röskun fyrir búpening og náttúru. Óheimilt er að hafa hunda í húsunum, að undanskildum smalahundum í leitum.
- 8.7. Leigutaki ber ábyrgð á að hreinsa hrossatað út úr hesthúsum vegna starfsemi sinnar, en leigusali ber ábyrgð á sömu hreinsun að loknum leitum.
- 8.8. Skálarnir skulu vera læstir.

9. Um framsal leiguréttar og forleigu- og forkaupsrétt

9.1. Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða eða framselja leigusamning þennan án skriflegs samþykkis leigusala.

10. Tryggingar og ábyrgð

10.1. Leigusali skal tryggja hið leigða lögbundinni bruna- og húseigendatryggingu vegna hins leigða.

10.2. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af.

10.3. Leigutaki ábyrgist tjón sé það ekki afleiðing af vanrækslu leigusala á samningsskyldum sínum. Á sama hátt ber hann ábyrgð á öllum þeim sem nota og ganga um hið leigða á hans vegum, svo sem starfsfólki hans og viðskiptavinum.

10.4. Leigutaki skuldbindur sig til að hlíta opinberum fyrirmælum eftirlitsaðila og opinberra yfirvalda, sem eru í gildi hverju sinni og bera kostnað þess, svo sem eldvarnar- heilbrigðis- og vinnueftirlits um eldvarnir og annað, með tilliti til reksturs og starfsemi leigutaka og þeirrar starfsemi sem stunduð er í hinu leigða húsnæði, og sjá til þess að hið leigða uppfylli slíkar kröfur á hverjum tíma. Leigutaki ber allan kostnað af slíku.

11. Vanefndir

11.1. Verði vanskil á leigugreiðslum eða leigutaki vanefnir á verulegan hátt samning þennan og vanefndirnar hafa varað samfelt lengur en 60 daga er leigusala heimilt að rifta samningi þessum að undangenginni sérstakri áskorun til leigutaka. Skilyrði fyrir beitingu riftunarheimildar er þó að leigusali hafi sannanlega gert leigutaka viðvart um vanefndirnar. Hefur leigutaki 60 daga til að rýma húsnæðið. Verði dráttur á því getur leigusali leitað atbeina hlutaðeigandi yfirvalda til að rýma húsnæðið. Leigutaka ber að greiða húsaleigu vegna þess tíma sem tekur að rýma húsnæðið eftir riftun.

11.2. Ef um viðvarandi vanefnd er að ræða og leigusali hefur ekki beitt riftunarheimild sinni samkvæmt samningi þessum, skulu allar hlutagreiðslur leigutaka fara fyrst í að greiða elstu vanskil.

11.3. Það telst veruleg vanefnd ef leigutaki greiðir ekki ársleigu samkvæmt samningi þessum innan 60 daga frá gjalddaga. Það telst einnig veruleg vanefnd ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða gripið til annarra fullnustuaðgerða gegn honum, hvort sem er á grundvelli laga nr. 90/1989 um aðför eða gjaldprotaskiptalaga nr. 21/1991, eða eftir atvikum sambærilegra atvika annarra laga eða nýrra laga um sama efni, komi til setningar þeirra.

12. Óviðráðanleg ytri atvik

12.1. Komi til þess að húsnæðið verði leigutakanum ónothæft vegna óviðráðanlegra ytri atvika, s.s. jarðskjálfta eða bruna, skal leigutaka heimilt að lýsa samning þennan niður fallinn enda hafi leigusala ekki tekist að gera hið leigða nothæft á ný innan sanngjarns og eðlilegs frests miðað við aðstæður.

13. Sérákvæði

13.1. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

13.2. Mál sem kunna að rísa útaf leigusamningi þessum skal reka fyrir Héraðsdómi Vesturlands.

13.3. Þar sem ákvæði leigusamnings þessa ná ekki til skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda, eftir því sem við á, en ávallt skulu þó ákvæði samningsins ganga framur ákvæðum laganna.

Borgarbyggð, __/__/2022

**f.h. Leigusala
Borgarbyggðar**

**f.h. Leigutaka
Ferðafélags Borgarfjarðar**

Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala