

Dagsett 5. október 2018

**BORGARBYGGÐ**

sem leigusali

og

**THE REFORMED SPIRITS COMPANY LTD.**

sem leigutaki

**LEIGA ATHAFNASVÆÐIS**

**LOGOS**

LOGMANNSPJÓNUSTA  
SIDAN 1907

Þessi leigusamningur um athafnasvæði („leigusamningurinn“) er gerður hinn 5. október 2018 á milli eftirfarandi aðila:

Borgarbyggðar, kt. No. 510694-2289, með lögheimili að Borgarbraut 14, 310 Borgarnesi („leigusali“) og

The Reformed Spirits Company Ltd., skráningarnr. 03863002, með lögheimili að The Plaza 535 Kings Road, London, SwlO OSZ („leigutaki“).

## 1. HIÐ LEIGÐA ATHAFNASVÆÐI

Hér með leigir leigusali leigutaka, á grundvelli þeirra skilmála og skilyrða sem hér eru sett fram, athafnasvæði fyrir skrifstofu- og þjónustustarfsemi („athafnasvæðið“) í Grímshúsi, Brákarbraut 21, Brákarey, Borgarbyggð, landnúmer 1917757, („byggingin“) ásamt nauðsynlegu aðgengi og þjónustu. Hið leigða athafnasvæði er alls 615 fermetrar að stærð en byggingin er alls 167,8 fm. Ástand hins leigða athafnasvæðis, þegar leigutakinn tekur við því, skal vera í samræmi við gr. 5 (a) í þessum leigusamningi. Leigusalinn skal fara með eignarhald eignarinnar allan þann tíma sem þessi leigusamningur er í gildi.

## 2. GILDISTÍMI; AFHENDING; FORGANGSRÉTTUR; SAMVINNA

Upphaflegur gildistími þessa leigusamnings („gildistíminn“) skal vera 25 ár frá og með þeim degi er leigusamningur þessi er undirritaður („upphafsdagur“) og lýkur honum á miðnætti hins síðasta dags upphaflegs gildistíma. Við lok gildistíma þessa leigusamnings skal leigutaki afhenda leigusala athafnasvæðið án þess að til komi sérstök áminning frá leigusala, nema aðilar komi sér saman um annað. [Aðilar samþykkja að hefja viðræður um endurnýjun þessa leigusamnings þremur árum áður en leigusamningur þessi rennur út.](#) Haldi leigutakinn umráðum yfir athafnasvæðinu eftir að leigusamningur þessi rennur út, án þess að fyrir liggja skriflegt samkomulag þar um, skal sú leiga teljast gilda mánuð í senn á grundvelli sömu skilmála og skilyrða og gilda um þennan leigusamning.

Við lok þessa leigusamnings skal leigutaki hafa forgangsrétt til leigu athafnasvæðisins. Leigutakinn skal einnig hafa forgangsrétt til þess að leigja athafnasvæðið í 5 ár, eftir að gildistíminn eða hvers kyns framlengingartímabil hefur runnið út, ef leigusalinn hyggst leigja athafnasvæðið aðila sem telst ekki vera hluti af leigusalanum eða fyrirtæki að fullu í eigu leigusalans.

Athafnasvæðið skal afhent leigutaka við undirritun þessa leigusamnings. Við afhendingu athafnasvæðisins skal fara fram skoðun í samræmi við XIV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

Ef leigusalinn auglýsir athafnasvæðið eða einhvern hluta þess til sölu á gildistíma þessa leigusamnings og/eða eftir að gildistíminn er liðinn, skal leigutakinn hafa forgangsrétt til þess að kaupa athafnasvæðið á sama verði og með sömu skilmálum og kann að segja til um í tilboði sem leigusalinn hyggst samþykkja eða hefur samþykkt. Ef leigutakinn getur sýnt fram á að verðið sé hærra og skilmálarnir strangari í tilboðinu en sanngjarnt kann að teljast á frjálsum markaði, getur leigutakinn fengið sanngjarnt markaðsverð metið af tveim matsmönnum eða þrem yfirmatsmönnum sem skipaðir eru af Héraðsdómi Vesturlands. Leigusalinn má ekki auglýsa athafnasvæðið eða nokkurn hluta þess til sölu fyrstu 10 árin af gildistíma þessa leigusamnings.

Þessi forgangsréttur á einnig við ef leigusalinn hyggst, eftir að gildistíminn er liðinn, leigja athafnasvæðið aðila sem telst ekki tilheyra leigusalanum eða vera fyrirtæki að fullu í eigu leigusalans.

Ákveði leigusalinn að taka við rekstri athafnasvæðisins við lok gildistímans verður forgangsréttur leigutaka ekki virkur.

Á meðan á gildistíma þessa leigusamnings stendur samþykkir leigusalinn að vinna með og aðstoða leigutakann við að afla, á kostnað leigutaka, allra heimilda og leyfa eða starfsleyfa, sem tilskilin eru fyrir notkun leigutaka á athafnasvæðinu, hjá öllum þar til bærum yfirvöldum, í þeim tilfellum þar sem aðild leigusalans er tilskilin eða nauðsynleg. Þetta felur í sér aðstoð við öflun allra nauðsynlegra heimilda og leyfa til að selja áfengi og mat, sem og fyrir öllum framkvæmdum sem leigusali heimilar leigutaka að standa fyrir en eru háðar samþykki þar til bærs yfirvalds, hvers samþykkis kann að vera krafist í samræmi við lög og reglugerðir sem eiga við um viðkomandi framkvæmdir.

## 3. HEIMIL NOTKUN

Leigutaki má nota athafnasvæðið á hvern þann hátt sem löglegur er og nauðsynlegur fyrir starfsemi hans, m.a. til

reksturs gestastofu, verslunar, bars, veitingastaðar eða fyrir annan viðeigandi rekstur sem tengist starfsemi leigutaka.

Leigusali skal hvorki nota né veita leigjendum sínum, leyfisþegum, starfsmönnum, gestum eða fulltrúum heimild til að nota nokkurn hluta athafnasvæðisins á nokkurn þann hátt er trufla kunni starfsemi leigutaka.

#### 4. LEIGA

Fyrstu 120 mánuðirnir (10 ár) skulu vera án endurgjalds („endurgjaldslaus leigutími“). Að loknum endurgjaldslosa leigutímanum skal leigutakinn greiða leigusalanum leigu að upphæð kr. 300.000 á mánuði. Leigan skal endurskoðuð árlega í samræmi við vísitölu neysluverðs. Skal það fyrst gert 1. janúar 2028. Vísitala neysluverðs er 456,8 stig á upphafsdegi þessa leigusamnings. Báðir aðilar samþykkja að ganga til samninga um endurskoðun leiguupphæðarinnar eftir að hinn endurgjaldslosi leigutími er liðinn í því skyni að semja um sanngjarnt leiguverð í samræmi við markaðsverð fyrir leigu sambærilegs húsnæðis í Borgarbyggð. Leiguna skal greiða fyrirfram fyrsta dag hvers mánaðar að loknu hinu endurgjaldslosa tímabili. Greiðslustaður húsaleigu er sá staður eða bankareikningur sem leigusaliinn hefur sannanlega tilkynnt leigutaka um á hverjum tíma. Ef þessum leigusamningi er rift af einhverjum öðrum orsökum en vanefndum af hálfu leigutaka og á öðrum tíma en á síðasta degi mánaðar skal leigan reiknuð upp að uppsagnardegi og ofgreidd leiga, ef um slíkt er að ræða, skal endurgreidd leigutaka.

#### 5. ÁSTAND HINS LEIGÐA ATHAFNASVÆÐIS VIÐ AFHENDINGU; LAGFÆRINGAR; LAGNIR; VIÐHALD; REKSTRARKOSTNAÐUR; SKIL ATHAFNASVÆÐISINS; AÐGENGI

(a) Ástand athafnasvæðisins, þegar leigusaliinn afhendir það leigutakanum, skal vera í samræmi við almennar kröfur til skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis og þær sérstöku þarfir sem rísa af þessum leigusamningi, með fyrirvara um heimild leigutaka til breytinga í samræmi við liði (b), (d) og (k) í þessari grein. Leigusaliinn ábyrgist að húsnæðið og lóðin, sem það stendur á, er í samræmi við skilyrði laga og reglugerða varðandi deiliskipulag og byggingarframkvæmdir. Báðir aðilar skulu kanna ástand athafnasvæðisins áður en til afhendingar þess til leigutaka kemur og skila skýrslu um núverandi ástand þess og hvort það uppfylli samþykka skilmála.

(b) Hvers kyns búnaður sem leigutakinn setur upp á eigin kostnað, endurbætur og persónulegar eigur eru einkaeign leigutakans og leigutakinn hefur rétt til að veðsetja þær eða setja fram til tryggingar á efnendum og leigutakinn, veðhafar og handhafar tryggingar á efnendum hafa rétt til að fjarlægja þær hvenær sem er á leigutímanum og að leigutímanum loknum. Þetta á hins vegar ekki við um varanlegar endurbætur á byggingunni sem munu verða eigna leigusalans við lok eða uppsögn þessa leigusamnings. Þetta skal aðeins gilda um varanlegar endurbætur leigutaka á byggingunni. Þetta skal hins vegar ekki gilda um búnað í eigu leigutaka sem komið hefur verið fyrir vegna og leiðir af starfsemi leigutaka á leigutímanum. Leigusaliinn afsalar sér hér með hvers kyns réttindum eða veðböndum í tengslum við endurbætur og búnað, óháð því hvort það telst vera fasteign eða lausafé í skilningi gildandi laga og reglugerða. Leigutakinn skal greiða fyrir allar endurbætur á innréttingum í athafnasvæðinu sem nauðsynlegar eru fyrir notkun leigutakans á athafnasvæðinu.

(c) Leigutakinn skal hafa rétt til þess að setja upp, á eigin kostnað, nauðsynlegar lagnir (þ.m.t. hita og rafmagn með viðeigandi mælum) og endurbæta núverandi lagnir á athafnasvæðinu.

(d) Leigutakanum skal heimilt að kanna aðal- og séruppdrætti byggingarinnar sem og lýsingu á byggingarefnum til þess að meta hvort það sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

(e) Viðhald innandyra skal hvíla á leigutaka. Viðhald á ytra byrði húsnæðisins og lóð skal vera á ábyrgð leigusala. Leigusaliinn skal þó bera ábyrgð á og gera endurbætur á umhverfi athafnasvæðisins á eigin kostnað. Þetta felur m.a. í sér að bæta ásynd og anda svæðisins umhverfis athafnasvæðið, viðvarandi viðhald á opinberu rými umhverfis athafnasvæðið, sorphirðu o.s.frv.

(f) Rekstrarkostnaður skal skiptast á milli leigusala og leigutaka eins og lýst er í IV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

(g) Við lok eða uppsögn leigusamningsins skal leigutaki skila af sér athafnasvæðinu í eins góðu ástandi og það var við upphaf leigutímans, sbr. úttekt í samræmi við XIV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994, að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna notkunar athafnasvæðisins.

(h) Leigutaki skal hafa ótakmarkaðan aðgang að athafnasvæðinu allan sólarhringinn alla vikuna sem og

nýtingarrétt til inngöngu, útgöngu og aðgengis að athafnasvæðinu eins og nauðsynlegt er fyrir starfsemi leigutaka. Nýtingarréttur, sem veittur er á grundvelli þessa, skal hafa sama gildistíma og þessi leigusamningur.

(i) Leigusalinn skal hafa aðgang að athafnasvæðinu eins og kveðið er á um í VIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

(j) Leigutaki skal hafa athafnasvæðið aðgengilegt almenningi, til dæmis, en ekki einskorðað við, á skóladegi, þar sem ungt fólk er upplýst um mikilvægi náttúruauðlinda og því kennt að hugsa á frumlegan og nýstárlegan hátt, sem og á degi þar sem sögu athafnasvæðisins og hlutverks þess í sögu Borgarness er haldið á lofti.

(k) Báðir aðilar samþykkja að eiga viðræður um mögulega þörf á frekari aðstöðu og endurbótum umfram það sem kveðið er á um í leigusamningnum verði gestir á ári fleiri en byggingin og athafnasvæðið ber.

(l) Leigusalinn samþykkir að tengja salernisaðstöðu athafnasvæðisins við fráveitukerfi Borgarness við hentugt tækifæri en slíki tengingu skal lokið fyrir opinbera opnun byggingarinnar sem gert er ráð fyrir að muni eiga sér stað á fyrri helmingi árs 2019. Aðilar skulu jafnframt hafa samráð um hugmyndir að aukarými fyrir salernisaðstöðu á athafnasvæðinu ef á þyrfti að halda.

(m) Leigutaki skal gera grein fyrir sögu athafnasvæðisins og sögulegri notkun þess í upplýsingum um og/eða lýsingum leigutaka á athafnasvæðinu. Í slíkum lýsingum skal leigutaki einnig gera þeim heimamönnum skil, sem mestan þátt eiga í núverandi ástandi hússins.

## 6. UPPSÖGN SAMNINGS

Ákvæði XI. og XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 skulu gilda um lok þessa leigusamnings af öðrum ástæðum en þeim að gildistíminn eða framlenging hans sé liðinn, í samræmi við 2. grein þessa leigusamnings. Hins vegar skal leigutaka heimilt að segja þessum leigusamningi upp með sex mánaða fyrirvara ef leigutaka skyldi ekki takast að útvega sér vinnveitingaleyfi eða leyfi fyrir afgreiðslugeymslu.

Við uppsögn þessa leigusamnings, þar á meðal í því tilfalli ef leigusalinn segir honum upp, skal leigusalinn veita leigutaka hæfilegt svigrúm, þó ekki lengra en 6 mánuði, til að halda áfram starfsemi leigutaka í athafnasvæðinu þar til leigutaki getur flutt starfsemina á annan stað án þess að starfsemin verði fyrir verulegri truflun. Ef leigusalinn rýrir eða brýtur á einhvern hátt á rétti leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi, þannig að starfsemi leigutaka verði fyrir verulegri truflun, skal það álitid vera vanefndir í skilningi 1. efnisgreinar 60. greinar húsaleigulaga, sbr. sérstaklega lið 8 í þeirra efnisgrein, og skal leigutaki hafa skilyrðislausan rétt til þess að grípa til hvers kyns lagalegra aðgerða til þess að binda endi á slíka truflun og/eða til að rifta þessum leigusamningi. Ef leigusalinn eða aðili, sem hann ber ábyrgð á, verður til þess að athafnasvæðið og/eða búnaður leigutaka eyðileggst eða skemmist svo illa að hann verður ónothæfur fyrir leigutakann, skal 3. töluliður 60. greinar húsaleigulaga gilda þar um. Í slíku tilfalli skulu öll réttindi og skyldur aðila falla úr gildi frá og með dagsetningu skemmdar eða eyðileggingar og leigutakinn skal eiga rétt á endurgreiðslu þeirrar leigu sem hann hefur greitt fyrirfram. Ef leigutakinn kys að standa við leigusamninginn skal leigugreiðslum skotið á frest þar til athafnasvæðinu og/eða búnaðinum hefur verið komið í sitt fyrra horf, eins og það var rétt áður en eyðileggingin eða skemmdirnar komu til. Ef athafnasvæðið og/eða búnaðurinn eyðileggst eða skemmist af óviðráðanlegum ástæðum (force majeure) og verður ónothæfur fyrir leigutakann í talsverðan tíma hefur leigutakinn rétt til þess að segja leigusamningnum upp með skriflegri tilkynningu til leigusala með 90 daga fyrirvara.

Í öðrum tilfellum en þeim sem tiltekin eru hér að ofan gilda ákvæði XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 hvað snertir vanefndir leigusala og leigutaka og bætur þar fyrir. Tíminn sem leigutaki hefur, sbr. fyrsta hluta fyrstu efnisgreinar 61. greinar, til þess að bæta fyrir vanskil, eftir að hafa fengið tilkynningu þar að lútandi frá leigusalanum, skal hins vegar vera 90 dagar.

## 7. SKATTAR

Leigutakinn skal greiða alla skatta sem lagðir eru á leigutaka vegna endurbóta og búnaðar, sem leigutakinn hefur sett upp á fasteigninni þar sem athafnasvæðið er staðsett, sbr. efnisgrein b og e í 6. grein þessa leigusamnings. [Leigutakinn skal einnig greiða fasteignagjöld, sem lögð eru á athafnasvæðið.](#) Ef skattur verður lagður á leigusalann vegna endurbótanna og búnaðarins, sem leigutakinn hefur sett upp á fasteigninni, þar sem athafnasvæðið er staðsett, sbr. efnisgrein b og e í 6. grein þessa leigusamnings, getur leigusalinn krafid leigutakann um greiðslu þess skatts eða

gjalda. Í slíku tilfalli skal leigusalinn láta leigutakanum í té afrit af álagningarseðlinum, þar sem álagður skattur kemur fram, innan tveggja vikna frá því að hann fékk hann í hendur. Ef leigusalinn setur ekki fram andmæli við álagningu skattsins, skal leigutakinn hafa rétt til þess að leggja fram andmæli við álagningu skattsins, á eigin kostnað, hjá viðkomandi yfirvöldum eða dómstólum.

#### **8. TRYGGINGAR**

Leigutakinn skal leggja fram almenna ábyrgðartryggingu tengda atvinnurekstri sem gildir fyrir athafnasvæðið. Leigutakinn skal vera með gilda brunatryggingu fyrir athafnasvæðið allan leigutímann. Leigusalinn skal sjá til þess að húseigendatrygging sé í gildi fyrir athafnasvæðið allan leigutímann.

#### **9. FRAMSAL; VEÐSETNING; FRAMLEIGA**

Leigutakinn getur, að fengnu skriflegu samþykki leigusalans, framselt, veðsett ellegar veitt tryggingu á efndum með þessum húsaleigusamningi. Samþykki leigusalans skal ekki teufast úr hófi. Leigusalinn verður að geta vísað til sérstakra, óvenjulegra ástæðna fyrir því að teufja eða neita að veita slíkt samþykki ef leigutakinn vill framselja þennan leigusamning til veðhafa, handhafa tryggingar á efndum, eða til persónu eða aðila sem stýrir, er stýrt af eða er undir sömu stjórn og leigutakinn. Við slíkt framsal skal leigutakinn leystur undan öllum skuldbindingum og kvððum sem þessi leigusamningur kveður á um. Leigusalinn skal veita hugsanlegum veðhöfum eða handhöfum trygginga á efndum sama rétt og leigutakanum til þess að bæta fyrir vanefndir og mun m.a. senda þeim nauðsynlegar tilkynningar.

Leigutakinn má, að fengnu skriflegu samþykki leigusalans, framselja athafnasvæðið eða hluta þess. Samþykki leigusalans skal ekki teufast og hann skal ekki neita að veita það án veigamikilla ástæðna.

#### **10. HÚSALEIGULÖG NR. 36/1994**

Í öðrum tilfellum en þeim, sem getið er um í þessum leigusamningi, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda varðandi samskipti leigusala og leigutaka sem og réttindi þeirra og skyldur hvors um sig.

5. október 2018

Fyrir hönd Borgarbyggðar

Fyrir hönd The Reformed Spirits Company Ltd.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift:

---

Nafn Kt.

Nafn Kt.