

AKRANESKAUPSTAÐUR

OG

SEMENTSVERKSMIÐJAN EHF.

LEIGUSAMNINGUR

UM RÝMI AÐ FAXABRAUT 11A OG MÁNABRAUT 20

Akraneskaupstaður, kt. 410169-4449, Stillholti 16-18, 300 Akranesi („leigusali“ eða „Akraneskaupstaður“) og Sementsverksmiðjan ehf., kt. 560269-5369, Mánabraut 20, 300 Akranes („leigutaki“ eða „félagið“) gera með sér svofelldan:

LEIGUSAMNING

UM RÝMI AÐ FAXABRAUT 11A OG MÁNABRAUT 20

1 HIÐ LEIGÐA

1.1 Hið leigða skiptist í eftirfarandi leiguhluta:

Leigu-hluti	Lýsing	Nánari staðsetning	Nánari staðsetning	Stærð í m ²
I	Loftpressurými	Faxabraut 11A 300 Akranes	Austurhluti kvarnarhúss	90 m ²
II	Vatnstankur	Faxabraut 11A 300 Akranes	Austurhluti kvarnarhúss	40 m ²
III	Sérefnavinnsla	Faxabraut 11A 300 Akranes	Vesturendi kvarnarhúss	444 m ²
IV	Lager og Rafragns- verkstæði	Mánabraut 20 300 Akranes	Jarðhæð austurhluti	210 m ²
V	Geymsluhúsnæði við efnageymslu	Faxabraut 11A 300 Akranes	Lagerhúsnæði á móts við vélaverkstæði	289 m ²
VI	Vélaverkstæði	Faxabraut 11 300 Akranes	Milli lagers og spennustöðvar	345 m ²
Heildar fermetrafjöldi:				1.418 m ²

(Leiguhlutar I-VI eru sameiginlega nefndir „hið leigða“. Hið leigða er nánar skilgreint á yfirlitsmynd í Viðauka II við þennan leigusamning)

2 LEIGUTÍMI

2.1 Leigusamningurinn er ótímabundinn og gildir frá og með 1. janúar 2014 („upphaf leigutímans“).

2.2 Leigusamningurinn er uppsegjanlegur með sex (6) mánaða fyrirvara, en þó í fyrsta lagi hægt að segja upp að átján (18) mánuðum liðnum frá upphafi leigutímans.

3 LEIGUGJALD

3.1 Leigugjaldið er eftirfarandi :

a) Leigugjald fyrir árið 2014 (án tillits til hækkunar v. vísitölu og án vsk)

Leiguhlutar	Stærð í m ²	Leigugjald á m ²	Leigugjald á mánuði	Leigugjald á ári
Leiguhluti I	90 m ²	Kr. 450	Kr. 40.500	Kr. 486.000
Leiguhluti II	40 m ²	Kr. 450	Kr. 18.000	Kr. 216.000
Leiguhluti III	444 m ²	Kr. 200	Kr. 88.800	Kr. 1.065.600
Leiguhluti IV	210 m ²	Kr. 450	Kr. 94.500	Kr. 1.134.000
Leiguhluti V	289 m ²	Kr. 450	Kr. 130.050	Kr. 1.560.600
Leiguhluti VI	345 m ²	Kr. 450	Kr. 155.250	Kr. 1.863.000
Heildar fermetrafjöldi:	1.418 m²		Kr. 527.100	Kr. 6.325.200

(Hér eftir „leigugjaldið“)

- 3.2 Leigugjaldið skal greitt mánaðarlega fyrirfram, eigi síðar en fimmta (5) dag hvers mánaðar inná reikning leigusala nr. 0186-26-2828, kt. 410169-4449.
- 3.3 Leigugjaldið skal taka breytingum í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar mánaðarlega en vísitalan er 418,9 stig í upphafi samnings þann 1. janúar 2014.
- 3.4 Verði hið leigða leigt lengur en 3 ár á leigusali rétt á endurskoðun leiguverðs að þeim þremur árum liðnum frá upphafi leigusamningsins. Skulu aðilar þá koma saman og ræða slíka endurskoðun í góðri trú. Komi aðilar sér ekki saman um sanngjarnt verð, sem taka skal mið af markaðsverði, skulu aðilar dómkveðja matsmann til að meta leiguverðið sem þá skal gilda frá þeim tíma sem viðræður aðila um endurskoðun leiguverðs hófust sannanlega. Báðir aðilar skulu bera kostnað vegna matsmanns að jöfnu. Vilji aðilar ekki una niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns geta þeir óskað yfirmats og skal þá sá sem óskar yfirmats bera kostnaðinn. Leigutaki skal greiða kostnað vegna nýtingar á rafmagni, heitu og köldu vatni í samræmi við grein 4 að neðan.
- 3.5 Ef leigusamningi lýkur af öðrum ástæðum en vanefndum leigutaka og á öðrum tíma en á síðasta degi mánaðar skal leigan reiknast hlutfallslega miðað við dagsetningu loka leigusamningsins.
- 3.6 Leigutaki lýsir því hér með yfir að félagið samþykki fyrir sína hönd að Akraneskaupstaður geti óskað frjálsar skráningar fasteignanna kjósi Akraneskaupstaður það. Mun leigutaki þá inna af hendi leigugreiðslur sínar til leigusala með virðisaukaskatti sem leggst ofan á leigugjald skv. framansögðu.

4 KOSTNAÐUR VEGNA RAFMAGNS OG HEITS- OG KALDS VATNS O.FL.

- 4.1 Kostnaður vegna rafmagns, heits- og kalds vatns á verksmiðjussvæðinu skal greiddur af leigutaka, sem skal eiga endurkröfurétt á leigusala. Endurkröfuréttur og skipting kostnaðar skal fara fram með þeim hætti sem útlistaður er á minnisblaði í viðauka I við þennan leigusamning.
- 4.2 Fjárhæðir í minnisblaði við viðauka I skulu taka breytingum í samræmi við hækkanir á gjaldskrá hverju sinni.
- 4.3 Í því tilviki að annar leigutaki leigi hluta af verksmiðjussvæðinu eða leigusali eða leigutaki hefji starfsemi eða nýtir verksmiðjussvæðið að öðru leyti sem kallar á breytingu á orku eða heita- og kaldavatns notkun, skulu aðilar halda samráðsfund um breytingu á skiptingu kostnaðar vegna þessa. Nái aðilar ekki samkomulagi um breytingu á skiptingu kostnaðar skulu þeir dómkveðja matsmann til að meta sanngjarna skiptingu sem þá skal gilda frá þeim tíma sem hinn nýi aðili hefur starfsemi. Báðir aðilar skulu bera kostnað vegna matsmanns að jöfnu. Vilji aðilar ekki una niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns geta þeir óskað yfirmats og skal þá sá sem óskar yfirmats bera kostnaðinn.
- 4.4 Leigutaki mun kosta öryggisgæslu á svæðinu þ.e. á lóðunum við Faxabraut 11, 11A og 11B, Mánabraut 20 og Faxabraut 10 á meðan félagið er með einhverjar eignir á leigu á umræddum lóðum. Félagið ber þrátt fyrir það ekki ábyrgð á eignunum umfram það sem hefðbundið er. Í því tilviki að nýr leigutaki (þriðji aðili) leigir fasteignina að Faxabraut 10 skal leigutaki ekki kosta vöktun eða bera ábyrgð á því svæði.

5 SAMRÁÐSFUNDIR LEIGUSALA OG LEIGUTAKA

- 5.1 Leigusali og leigutaki skulu halda samráðsfundi vegna hins leigða að lágmarki einu sinni á ári.
- 5.2 Hvorum aðila um sig er þó ávallt heimilt að boða til samráðsfundar sem skal þá haldinn innan mánaðar frá því að sannanlega er boðað til slíks fundar.

6 AÐGANGS- OG NÝTINGARHEIMILDIR LEIGUTAKA

- 6.1 Leigutaki skal hafa rétt til umferðar og nýtingar á lóð leigusala sem leigutaka er nauðsynlegur vegna þeirrar starfsemi sem fram fer í hinu leigða.
- 6.2 Leigutaka er heimil nýting á þvottaplani á lóðinni nr. 11A að fengnu leyfi leigusala.
- 6.3 Leigutaki skal hafa nauðsynlegan aðgang að rafmagnstöflum og vatnsinntökum og öðrum stjórnbúnaði vegna rekstrarins. Leigutaki skal þó vera skuldbundinn til þess að fjarlægja lausafé og hreinsa (i) efri hæð stjórnstöðvar fyrir þann 1. febrúar 2014, og (ii) neðri hæð stjórnarstöðvar fyrir þann 1. maí 2014.
- 6.4 Leigutaka er heimilt að nýta skeljalandsþró í 6 mánuði frá gildistöku leigusamnings þessa nema semjist um áframhaldandi afnot gegn sanngjörnu gjaldi.

GF-
RA'

7 ENDURBÆTUR OG VIÐHALD

- 7.1 Leigutaka er heimilt á sinn kostnað að gera breytingar á hinu leigða. Leigusali skal jafnan upplýstur um slíkar aðgerðir. Minniháttar breytingar, svo sem uppsetning innréttinga, léttra milliveggja, breytinga á rými, innra skipulagi eða annað þess háttar í tengslum við rekstur leigutaka í húsnæðinu, þarfnast ekki sérstaks samþykkis leigusala.
- 7.2 Naglfastar breytingar verða eign leigusala í lok leigutímans, nema um annað sé samið. Sérstakar innréttingar sem tengjast atvinnurekstri leigutaka eru þó undanskildar þessu ákvæði og verða eign leigutaka að leigutíma loknum.
- 7.3 Leigutaki annast á sinn kostnað viðhald innanhúss og utanhúss á þeim eignum sem hann hefur til leigu sem er nauðsynlegt til að halda eignunum í leiguhæfu ástandi og til að tryggja öryggi starfsmanna sinna enda liggur fyrir að leigusali hyggst rífa umræddar eignir. Komi til þess að eignirnar verði leigðar lengur en í þrjú ár kemur til skoðunar að breyta þessu ákvæði m.t.t. breytinga á leiguverði.

8 ÖRYGGISRÁÐSTAFANIR

Leigutaki skuldbindur sig til að hlíta fyrirmælum eldvarnareftirlits um eldvarnir með tilliti til reksturs síns og einnig heilbrigðis- og vinnueftirlits og bera kostnað af slíkum kröfum að því marki sem þær varða starfsemi hans en ekki húsnæðið almennt. Verði gerðar athugasemdir við ástand eignanna sem ekki verður bætt úr nema með umtalsverðum kostnaði er báðum aðilum heimilt að fella samninginn úr gildi hvað varðar þann hluta sem athugasemdirnar lúta að. Leigutaka er þó ávallt heimilt að bæta úr athugasemdunum á eigin kostnað.

9 TRYGGINGAR OG ANNAR KOSTNAÐUR O.FL.

- 9.1 Leigusali skuldbindur sig til að kaupa og hafa ávallt í gildi lögboðnar skyldutryggingar á hinu leigða, auk þess að greiða öll fasteignagjöld og önnur opinber gjöld vegna hins leigða.
- 9.2 Leigutaki skal standi straum af kostnaði og rekstri öryggisstjórnunarkerfis vegna rafmagns sem félagið hefur komið á laggirnar á meðan leigutaki nýtir háspennnt rafmagn (6 kV).

10 ÁSTAND HINS LEIGÐA

Leigutaki hefur kynnt sér hið leigða húsnæði og gerir ekki athugasemdir við ástand þess.

11 SKIL Á HINU LEIGÐA

- 11.1 Við lok leigusamningsins skal hinu leigða skilað til leigusala í sambærilegu ástandi og við upphaf leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.
- 11.2 Leigutaka er ennfremur heimilt að skila húsnæðinu með þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað í samræmi við gr. 7 að ofan.

12 VANEFNDIR

Verði vanskil á leigugreiðslum eða leigutaki vanefnir á verulegan hátt samning þennan og vanefndirnar hafa varað í 60 daga er leigusala heimilt að rifta samningi þessum að undangenginni sérstakri áskorun til leigutaka. Skilyrði fyrir beitingu riftunarheimildar er þó að leigusali hafi beint áskorun til leigutaka um að rift verði greiði hann ekki. Hefur leigutaki 30 daga til að rýma húsnæðið frá því að yfirlýsing um riftun var birt honum.

13 HÚSALEIGULÖG

Að því leyti, sem ekki er öðruvísi mælt um í samningi þessum, gilda húsaleigulög nr. 36. 1994 um samskipti aðila, réttindi þeirra og skyldur.

14 TENGILIÐIR

14.1 Tengiliður leigusala er eftirfarandi aðili:

Sigurður Páll Harðarson

sigurdur.pall.hardarson@akranes.is

433 1050 / 849 4300

14.2 Tengiliður leigutaka er eftirfarandi aðili:

Gunnar H. Sigurðsson

gunnar@sement.is

430 5021 / 893 0512

14.3 Í því tilviki að annar aðilinn skipti út tengilið skal tilkynning þess efnis send með sannanlegum hætti til hins aðilans þar sem tilnefndur er nýr aðili í stað fyrri tengiliðs.

15 SÉRÁKVÆÐI

15.1 Mál sem kunna að rísa út af leigusamningi þessum skal reka fyrir Héraðsdómi Vesturlands.

15.2 Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki, en eitt skal ritað á löggiltan skjalapappír til þinglýsingar. Leigutaki ber kostnað vegna þinglýsingar.

[UNDIRRITUNARSÍÐA FYLGIR]

GS
RA'

Akranes, 27. desember 2013

Regína Asvald d. l.

F.h. Akranesskaupstaðar

Gunnar H. Sigurðsson

F.h. Sementsverksmiðjunar ehf.

Eftirfarandi aðilar votta fjárræði og undirritun aðila:

Andreas Olsen hdl. 121280 2999

Nafn og kt.

Juan Pálsson hdl. 220721-5989

Nafn og kt.

Viðaukar:

- I. Minnisblað varðandi notkun á rafmagni og heitu og köldu vatni.
- II. Yfirlitsmynd.

VIÐAUKI I

Minnisblað varðandi notkun á rafmagni, heitu og köldu vatni í eignum Sementsverksmiðjunnar, sem Akraneskaupstaður yfirtekur

Rafmagnsnotkun

Árleg rafmagnsnotkun Sementsverksmiðjunnar við núverandi aðstæður er um 1,7 GWh á ári. Um 20% af heildarorkunotkuninni fer í gegnum ljósadreifingu, en hlutur Akraneskaupstaðar í rafmagnsnotkun fer allur í gegnum þá dreifingu. Með því að draga úr lýsingu og rafmagnshitanotkun á svæði sem tilheyra mun Akraneskaupstað má gera ráð fyrir að minnka megi rafmagnspörf Akraneskaupstaðar all nokkuð eða um allt að 30%. Kostnaður Akraneskaupstaðar yrði þá 167,000 kWh * 10,62 (alm. taxti) um 1,8 m. kr +vsk eða 2,2 m. kr með vsk. Rafmagnsnotkun í þeim rýmum sem Sementsverksmiðjan leigir af Akraneskaupstað er undanskilin í ofangreindum kostnaði.

Rafmagnsnotkun á svæðinu fer í að halda uppi lágmarks hita í einangruðum húsum og til að halda uppi lágmarks lýsingu á útisvæði. Lýsing á útisvæði er nauðsynleg vegna öryggis og einnig til að svæðið verði ekki alveg myrkvað gagnvart bæjarbúum.

Rétt er að hafa í huga að sveiflur í heildar rafmagnsnotkun (t.d. vegna þess að sementssala eykst) lendar eingöngu á Sementsverksmiðjunni þar sem rafmagnsnotkun á svæði Akraneskaupstaðar er óháð þeirri sveiflu.

Heitavatnsnotkun

Árlegur kostnaður Sementsverksmiðjunnar vegna notkunar á heitu vatni er við núverandi aðstæður um 2,4 m. kr eða um 3 m. kr með vsk. Heitt vatn er talið dreifast nokkuð jafnt milli þess hlutar sem Akraneskaupstaður tekur yfir og þess hlutar sem rekstrarfélagið hefur til umráða. Kostnaður hvors aðila yrði því um 1,5 m.kr á ári með vsk.

Heitt vatn er notað til að hita upp Mánabraut 20. Heitt vatn er leitt út í stjórnstöð í gegnum vélaverkstæði. Þá er einnig heitt vatn leitt í gegnum pökkunarstöð á Faxabraut 10 til upphitunar á völdum rýmum.

Kalt vatn

Árlegur kostnaður Sementsverksmiðjunnar vegna notkunar á köldu vatni er við núverandi aðstæður um 1,0 m.kr (aukavatnsskattur). Langmesta notkunin fer í að kæla niður loftpressur og til að halda vatnskerfum frostklárum.

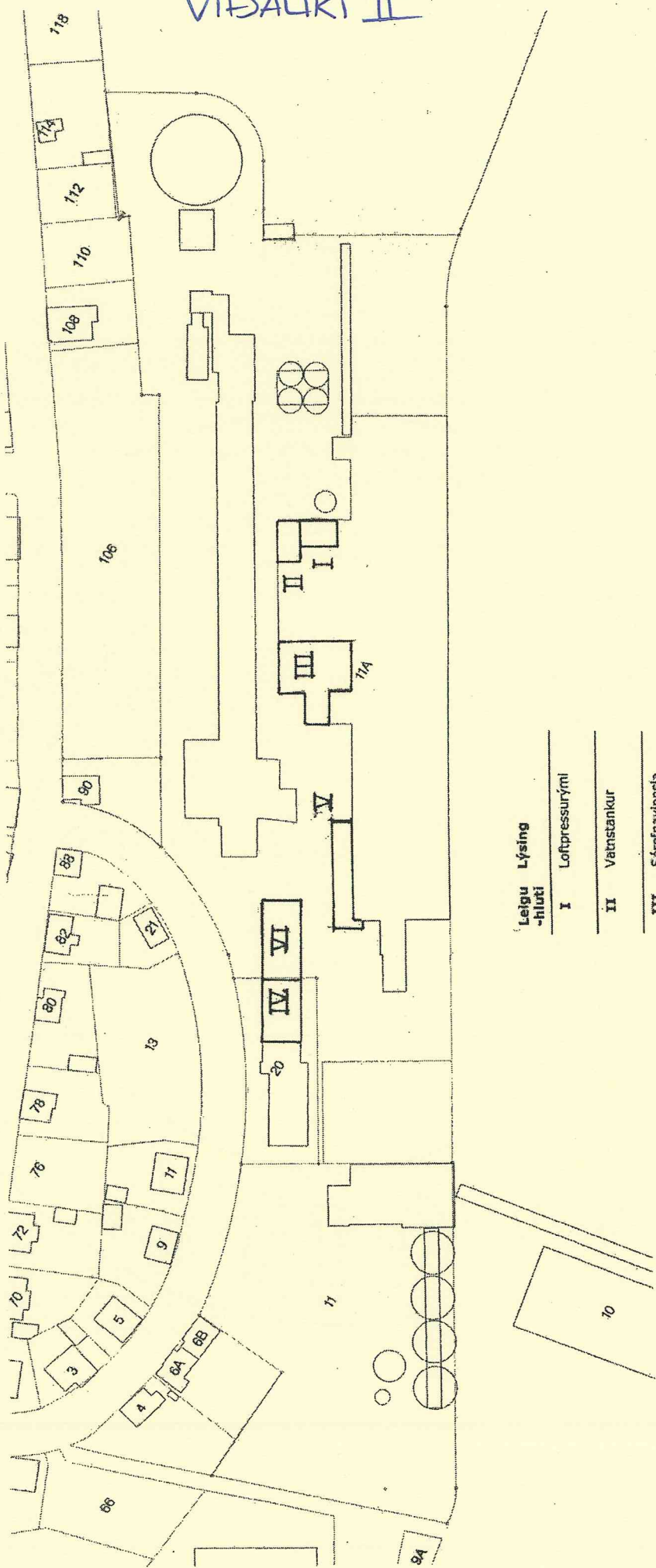
Almennt

Gert er ráð fyrir að Sementsverksmiðjan greiði reikninga vegna rafmagns, heita og kalda vatns notkunar á svæðinu og rukki bæjarfélagið fyrir sinn hlut. Lagt er til að fulltrúar rekstrarfélagsins og fulltrúar Akraneskaupstaðar haldi árlega samráðsfund þar sem meðal annars verði farið yfir skiptingu kostnaðar ofangreindra liða. Fulltrúar samningsaðila tilnefna hlutlausan ráðgjafa og mun hann taka þátt í samráðsfundum þar sem fjallað er um skiptingu kostnaðar vegna rafmagns og vatnsnotkunar.

Akranesi 20. nóvember 2013 / MO / GHS

G.S.
RA'

VIÐAUKI II



Leigu -hluti	Lýsing
I	Lofpressurými
II	Vatnstankur
III	Sérefnavinnsla
IV	Láger og Rafmagns- verkstaði
V	Geymslunúsmæði við ernagæymslu
VI	Vélaverkstaði

Handwritten notes:
 100
 118