



Borgarráð

Reykjavík, 9. febrúar 2026
USK26020007

Þönglabakki 4, leigusamningur við GTS ehf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki leigusamning við GTS ehf. um leigu á hluta húsnæðisins við Þönglabakka 4.

Greinargerð

Árið 2015 var birt auglýsing þar sem óskað var eftir áhugasömum aðilum sem hefðu áhuga á að vera með rekstur í miðstöðinni að Þönglabakka 4 (Mjódd) og samhliða því að þjónusta farþegar Strætó bs. Auglýsingin skilaði ekki árangri. Auglýst var aftur í mars 2019 og skilaði einn aðili inn tilboði. Aftur var birt auglýsing árið 2023 sem bar ekki árangur. Var þá tekin ákvörðun um að hafa gildistíma auglýsingar opinn og áhugasömum aðilum bent á að hafa samband við Reykjavíkurborg. Á grundvelli auglýsingarinnar óskaði GTS ehf. eftir samtali við Reykjavíkurborg um rekstur á húsnæðinu og er þessi samningur afrakstur þess samtals.

Í húsnæðinu hefur verið rekin samgöngumiðstöð sem gegnir mikilvægu hlutverki innan leiðarkerfis Strætó bs. Um miðstöðina fer mikill fjöldi fólks daglega og er hún mikilvægur hluti af ferðaupplifun og þjónustu við viðskiptavinum Strætó bs. Mjóddin er bæði mikilvægur tengipunktur fyrir höfuðborgarsvæðið og landsbyggðavagna Strætó bs.

Gert verði ráð fyrir því að reksturinn bjóði upp á fjölbreytta þjónustu fyrir farþega Strætó bs. og verði opin öllum og opnunartími lengdur í samræmi við tímatöflu Strætó bs.

Samningurinn er tímabundinn í 4 ár eða til loka febrúar 2030 og umsamin eru leigukjör kr. 250.000 á mánuði.

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvardóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Drög að leigusamning um Þönglabakka 4 við GTS ehf. ásamt fylgiskjöllum.



Reykjavík

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMER: L111719 FASTEIGNANÚMER: F2046811 01 0101

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta eignar 01 0101 við Þönglabakka 4, 109 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,

Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Tengiliður: Ragnheiður Sigvaldadóttir

Póstfang: ragnheidur.sigvaldadottir@reykjavik.is, sími 411-8882

Leigutaki: GTS ehf. kt. 421116-1640

Fossnesi C, 800 Selfoss

Tengiliður: Tyrfingur Guðmundsson, tiffi@gts.is, 897-5976

1. gr.

Tildrög og markmið samnings

Reykjavíkurborg hefur árangurslaust auglýst eftir rekstraraðila til samstarfs um rekstur í Þönglabakka 4 í Mjódd, sjá fylgiskjal 3. Í framhaldi af opinni auglýsingu hafði leigutaki samband við leigusala og skilaði inn tilboði um reksturinn auk afnota af bílastæðalóð.

Gert er ráð fyrir að húsnæðið við Þönglabakka 4 hafi það hlutverk að vera miðlæg samgöngumiðstöð á höfuðborgarsvæðinu.

Leigutaki er upplýstur um að Reykjavíkurborg, sem opinbert stjórnvald, þarf að gæta að jafnræði við úthlutun takmarkaðra gæða. Þar sem áætlað er að Þönglabakki 4 verði nýtt sem samgöngumiðstöð hefur Reykjavíkurborg heimild til að óska eftir svæði í almenningsrými fyrir fyrirtæki sem sinna fólksflutningum enda er það til þess fallið að gæta að jafnræði á markaði og stuðla að samnýtingu Þönglabakka 4 sem miðlægrar samgöngumiðstöðvar.

2. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti eignar 01 0101 við Þönglabakka 4 í Reykjavík, um er að ræða verslunaraðstöðu í suðurhlið og umráð yfir biðsölum beggja vegna gegnumgangs á 1. hæð ásamt öllu því sem þeim hluta eignarinnar fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fasteignanúmer eignarinnar er F2046811. Samtals um 426 fermetrar auk sameignar. Einnig mun leigutaki fá afnot af hluta af bílastæðalóð, sbr. hjálögð teikning í fylgiskjali 2.

Leigutaki sér um að afla allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

3. gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. mars 2026. Samningur þessi er tímabundinn í 4 ár, til 28. febrúar 2030. Að þeim tíma loknum framlengist samningur þessi sjálfkrafa um 1 ár í senn nema aðilar samnings þessa láti vita um vilja til að slíta samningi. Skal tilkynning þess efnis vera skrifleg, send með 6 mánaða fyrirvara og miðast við mánaðarmót

4. gr.

Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 250.000,- á mánuði.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í október 2025, sem er 657,6 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á fastri húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

5. gr.

Ástand hins leigða, umgengni og framkvæmdir.

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki sættir sig við að öllu leyti.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

Leigutaki mun setja upp borð og stóla í biðsölum auk þess er honum heimilt að gera aðrar þær viðbætur sem hann telur þörf á í biðsölunum á eigin kostnað. Innrétting verslunar er alfarið á höndum leigutaka og á hans kostnað. Allar fastar innréttingar verða eign leigusala að loknum leigutíma.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum.

Leigutaka er ekki heimilt að nota blá ljós á snyrtingum ætluðum almenningi og eru hluti af leigusamningi þessum.

Allar breytingar sem leigutaki gerir á húsnæðinu er á eigin kostnað. Leigusala er ekki skylt að greiða fyrir breytingar leigutaka við leigulok.

Kostnaður leigutaka af breytingum skal ekki fara fram úr viðmiðunarfjárhæðum skv. lögum um opinber innkaup nr. 120/2016.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

Í samræmi við auglýsingu leigusala mun leigutaki hafa starfsmann á hinu leigða á meðan starfsemi Strætó er gangandi, að minnsta kosti milli 08:00 og 22:00.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyr. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar rekstrarkostnaði fyrir m.a. þrif, snjómokstur, rafmagn, heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins í húsfélagi hins leigða.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

7. gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði, o.þ.h. á meðan leigutími varir.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit.

Sérstakt samþykkt leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign. Leigutaka er heimilt að aðlaga húsnæðið að starfsemi sinni.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu auk þess að hafa ábyrgðartryggingu fyrir starfseminni í hinu leigða.

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. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hættu af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

9. gr.

Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda aðra atvinnustarfsemi í húsnæðinu. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

Leigutaki skal ekki leggja gjaldskyldu á bílastæði sem falla undir samning þennan en Félagsbústaðir hafa afnot af 5 bílastæðum af hinum leigðu stæðum fyrir rafhleðslu bifreiða. Þegar Reykjavíkurborg hefur framkvæmt og opnað aðgang að hleðslustæði fyrir langferðabíla við stoppistöðina við Mjódd falla niður afnot leigutaka af bílastæðum skv. fylgiskjali 1.

10. gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni. Leigusali er meðvitaður um og leyfir fyrir sitt leyti að leigutaki semji við samstarfsaðila sem mun sjá um veitingasölu í hinu leigða rými með fyrirvara um að uppfylla öll tilskilin leyfi.

Leigutaka er skylt að gera ráð fyrir svæði, að lágmarki 40 m², í almenningsrýmum, fyrir allt að 4 fyrirtæki, sem sinna fólksflutningum (framleiguhafar), enda komi beiðni um slíkt frá leigusala. Leigugjald til framleiguhafa samkvæmt þessu ákvæði, skal ekki vera umfram markaðsverð leigugjalds á svæðinu. Einnig er leigutaka heimilt að semja við leigutaka um hlutfall rekstrarkostnaðar. Við mat á hlutfalli skal miða við fjölda fermetra sem fellur til framleiguhafa auk hlutfall nýtingar af sameiginlegum innviðum.

Leigusali mun velja inn slíka framleiguhafa eftir fyrirfram skilgreindum aðferðum sem leigutaki sættir sig við.

11. gr.

Skil hins leigða

Fasteignin skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis- og hitunartæki í lagi, þá skal allt fylgífé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir. Eignin á að vera vel þríf, veggir skulu vera naglhreinsaðir og nýmálaðir hvítir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun eignarinnar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

12. gr.

Vanefndir og vanefndarúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

13. gr.

Annað

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Leigusali er ekki skyldugur til að útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

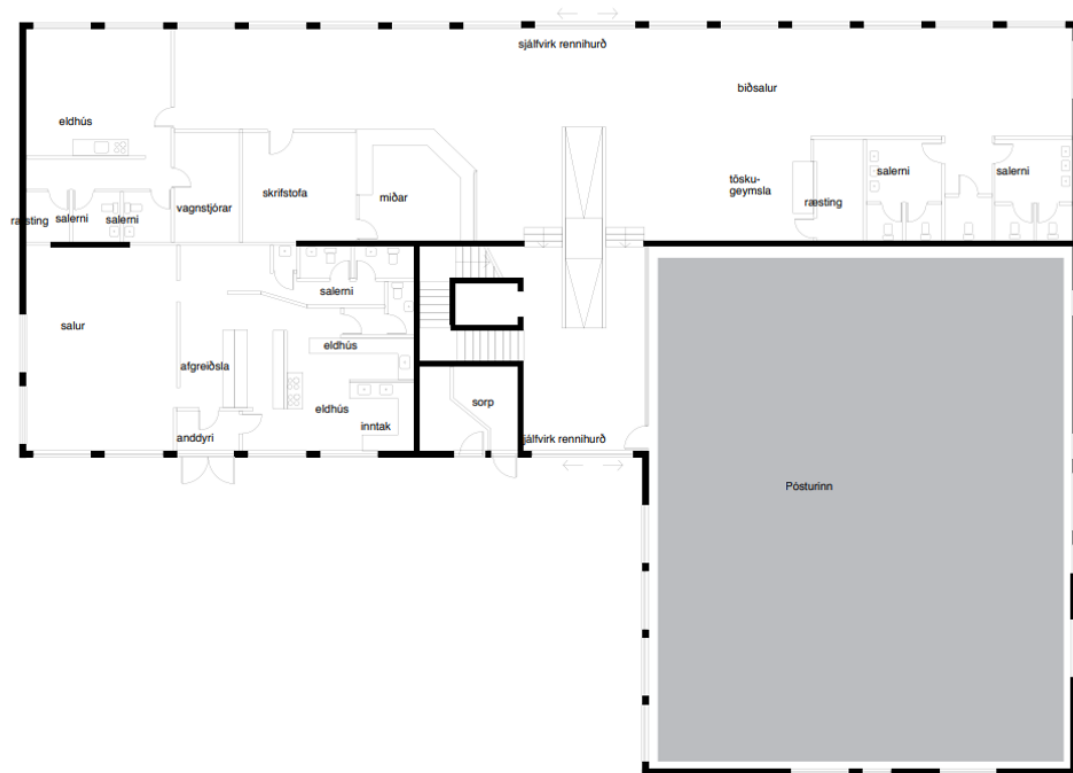
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er undirritaður með fyrirvara um samþykkis borgarráðs.

Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita aðilar samning þennan með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík 2026

Fylgiskjal 1



Fylgiskjal 2 – bílastæðalóð



Fylgiskjal 3

Leitað að rekstraraðila fyrir Mjódd

Auglýsing með opinn gildistíma

Reykjavíkurborg leitar að rekstraraðila til samstarfs við rekstur í Þönglabakka 4 í Mjódd. Nýr rekstraraðili mun taka þátt í að skipuleggja breytingar á hlutverki húsnæðisins í samvinnu við Reykjavíkurborg og aðra sem eru með starfsemi í Mjódd. Nýr rekstraraðili mun velja verslanir og veitingastaði til samstarfs, aflar tilskilinna leyfa, sér um kynningar- og markaðsmál og annast allan daglegan rekstur hússins, þar með talið rekstur á salernum og öryggisvörslu.

Vakin er athygli á að í þessu nýja kalli eftir rekstraraðila eru ekki sett tímamörk, heldur fer eignaskrifstofa í samtal við áhugasama aðila í framhaldi af því að þeir hafa samband. Vinsamlega sendu okkur línu á netfangið esr@reykjavik.is



Í Mjódd er áhugavert tækifæri fyrir veitingarekstur sem fer vel með hlutverki húsnæðisins sem þjónustustöð Strætó. Stöðin gegnir mikilvægu hlutverki innan leiðakerfis Strætó og fara rúmlega 3.000 manns um hana daglega.

Gert er ráð fyrir því að staðurinn auki fjölbreytni þjónustu í nærumhverfi hans og dragi til sín fólk og verði öllum opinn – gerð er krafa um opnun milli 8:00 og 22 alla daga og að salerni fyrir almenning séu opin á sama tíma. Heildar flatarmál rýmisins sem um ræðir er 426 fermetrar.

Áhugasamir sendi tölvupóst á netfangið esr@reykjavik.is

Eftirtalin atriði eru sérstaklega talin mikilvæg við uppbyggingu starfsemi í húsnæðinu:

- sterkur rekstraraðili
- öryggi notenda og farþega tryggt með viðeigandi hætti
- snyrtimennska í fyrirrúmi og hugað að viðeigandi ræstingum
- aðgengi fyrir alla
- vanda þarf lausnir sem snúa að hönnun og útlit

Nánari upplýsingar:

- [Mjóddin + : Úttekt. Unnin af Stáss arkitektum fyrir Reykjavíkurborg. Maí 2015](#)