



Borgarráð

### **Ármúli 30, leiga**

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Selið Fasteignafélag, kt. 600207-0670 um hluta af húsnæði Ármúla 30.

*Greinargerð:*

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu hluta húsnæðis Ármúla 30 fyrir Hagaskóla á meðan unnið er að endurbótum á hluta Hagaskóla. Húsnæðið verður nýtt undir kennslustofur fyrir hluta af nemendum Hagaskóla. Um er að ræða alls um 1587 m<sup>2</sup>, á 1 og 2. hæð auk sameignar.

Leiga er krónur 4.125.420 á mánuði með virðisaukaskatti, viðhaldi, hita og rafmagni. Samningur er til 3. júní 2021.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
*Fjármála- og áhættustýringarsvið*  
*Eignaskrifstofa*

Hjálagt:

Drög að leigusamningi dags. 3. janúar 2021

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

um hluta af húsnæði í Ármúla 30, 108 Reykjavík

## **Samningsaðilar:**

**Leigusali:** Selið Fasteignafélag ehf., kt. 600207-0670, Litlakriki 2, 270 Mosfellsbær  
Tengiliður: Friðbert Bragason, s: 820-6022

**Leigutaki:** Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h. Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs,  
kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska, s. 620-3871, daniela.kz@reykjavik.is

## **1. gr.**

### **Hið leigða**

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja hluta af húsnæði í Ármúla 30, nánar tiltekið móttaka/afgreiðsla og skrifstofurými á 1. hæð ásamt fullbúnu mötuneyti með tækjum, samtals 1.025,3 fermetrar, fasteignanúmer F2015203, F2213315 og F2213316 og skrifstofurými og fundarherbergi á 2. hæð, samtals 561,4 fermetrar, fasteignanúmer F2213319, með þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum. Sjá nánar um hið leigða í fylgiskjali nr. 1.

Leigusala er kunnugt um áhuga leigutaka á að leigja aukið rými í húsnæðinu að Ármúla 28-30 á gildistíma samnings þessa. Hafi aðrir aðilar áhuga á að leigja hluta hússins mun leigusali upplýsa leigutaka svo hann geti brugðist við ef hann telur þörf á auknu rými. Telji leigutaki þörf á auknu rými skulu sömu forsendur gilda um viðbótarrými og önnur rými í samningi þessum.

Starfsemi leigutaka í hinu leigða er rekstur grunnskóla með öðru sem þeirri starfsemi tilheyrir. Leigutaki sér um að afla sér tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir rekstrinum ef með þarf.

Á gildistíma samnings þessa skal leigutaki hafa á sínum vegum dyravörð/skólaliða til að tryggja að nemendur fari ekki inn í önnur rými hússins en hið leigða.

## **2. gr.**

### **Leigutími**

Upphaf leigutíma er þann 1. janúar 2022. Hið leigða verður afhent í núverandi ástandi. Samningur þessi er tímabundinn til 3. júní 2022. Samningurinn fellur úr gildi þann dag án sérstakra tilkynninga og án sérstaks uppsagnarfrests.

Standi vilji samningsaðila til þess að framlengja gildistíma samnings þessa skal það gert með nýju leigusamningi.

## **3. gr.**

### **Fjárhæð og greiðsla húsaleigu**

Húsaleiga er kr. 4.125.420,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leigugjaldið.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjald dagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg -

Eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarabókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða [bokhald@reykjavik.is](mailto:bokhald@reykjavik.is). Á reikningi skal tilgreina númer verkbeiðni 24078, merkt „vegna Hagaskóla“.

#### 4. gr.

##### **Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði**

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í núverandi ástandi. Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós, vatnskranar og tækniúnaður sé í lagi við afhendingu.

Allar breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu samþykki leigusala. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann. Leigusali getur sett sem skilyrði fyrir breytingum að leigutaki skili hinu leigða í sama ástandi og hann tók við því.

#### 5. gr.

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldi er rekstur öryggis- og brunakerfa.

Allur annar rekstrarkostnaður er ekki innifalinn í leigugjaldinu, þar með talið notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, sorphirða, snjómokstur og hlutdeild í gluggaþvotti. Jafnframt þríf á sameign, þríf á sérrými og rekstrarvörur, t.d. á snyrtingum o.fl.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.

#### 6. gr.

##### **Viðhald húsnæðisins**

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

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum innhúss sem utan..

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrífalega með hið leigða, hvort heldur er sérrými eða sameign. Jafnframt skuldbindur leigutaki sig til að skila mötuneyti í sama ásigkomulagi og það er við afhendingu.

#### 7. gr.

##### **Tryggingar og bótaábyrgð**

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 leigusala, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki starfi hætta af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu um umfram þær ráðstafanir sem þegar eru fyrir hendi í húsinu. Leigusali sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

Leigutaki ber ekki ábyrgð á tjóni á hinu leigða nema samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

#### **8. gr.**

##### **Framleiga**

Leigutaka er ekki heimil framleiga hins leigða til annarra. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

#### **9. gr.**

##### **Skil hins leigða**

Þegar leigutaki flytur úr hinu leigða skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. gr. samnings þessa. Að öðru leyti skal leigutaki skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

#### **10. gr.**

##### **Vanefndir**

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994.

#### **11. gr.**

##### **Merkingar**

Leigutaka er óheimilt að merkja húsið að utan nema með samþykki leigusala.

#### **12. gr.**

##### **Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira**

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur og endurbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka eða fulltrúa hans slíkt með hæfilegum fyrirvara.

Leigutaki gerir sér grein fyrir að fyrirhugað er að koma fyrir lyftu í húsinu á leigutímabilinu. Jafnframt gerir leigutaki sér grein fyrir að tölvurými (c.a. 20 m<sup>2</sup>) á jarðhæð er við undirritun þessa samnings enn í notkun hjá Saltpay.

#### **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.

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

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóðandi eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 3. janúar 2022

Leigusali:

Leigutaki:

\_\_\_\_\_  
F.h. Selið Fasteignafélag ehf.

\_\_\_\_\_  
F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

\_\_\_\_\_  
F.h. Selið Fasteignafélag ehf.

\_\_\_\_\_  
F.h. Saltpay IIB hf. (afsalshafi)

\_\_\_\_\_  
F.h. Saltpay IIB hf. (afsalshafi)

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift  
og fjárræði aðila:

\_\_\_\_\_  
Nafn og kennitala

\_\_\_\_\_  
Nafn og kennitala

Fylgiskjöl:

Nr. 1 - teikning af hinu leigða