



Borgarráð

### **Álfabakki 10, leiga**

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Landsbankann hf. um skrifstofuhúsnæði að Álfabakka 10 verði samþykktur.

Jafnframt er óskað eftir að samþykkt verði að ráðstafa kr. 30.000.000 vegna aðlögunar á húsnæði fyrir þjónustumiðstöð og breyting gerð á fjárfestingaráætlun til hækkunar sem nemur kr. 30.000.000, auk þess sem samþykkt verði viðbótarfjármagn í ramma Velferðarsviðs að fjárhæð kr. 11.681.000 og færist það af liðnum ófyrirséð.

#### Greinargerð:

Velferðasvið hefur verið með aðstöðu á fimm stöðum fyrir þjónustumiðstöð Breiðholts frá því að flytja varð hluta af starfsemi úr Álfabakka 12. Þjónustumiðstöðin hefur undanfarið verið til húsa í Álfabakka 12, Lynghálss 9, Árskógum, Gerðubergi og Þönglabakka 4. Með því að taka húsnæði á leigu í Álfabakka 10 verður aftur hægt að sameina þjónustumiðstöð á einum stað.

Leigusamningur er til 5 ára og er leiga krónur 1.710.000 á mánuði.

Kostnaður vegna viðbótarleigu rúmast ekki innan rekstrarramma Velferðarsviðs á árinu 2019, en áætlaður viðbótarkostnaður vegna leigu á árinu nemur krónum 11.681.000 og greinist þannig að rammi vegna innri leigu hækkar um kr. 13.596.000 á árinu 2019 en á móti kemur lækkan ramma vegna leigu húsnæði beint af þriðja aðila sem nemur kr. 1.915.000.

Áætlaður kostnaður við að aðlaga húsnæði að Álfabakka 10 að starfsemi þjónustumiðstöðvar nemur kr. 30.000.000.

Áætluð ársleiga Velferðarsviðs er krónur 28.336.000.

Í framhaldi er gert ráð fyrir að eignarhlutur Reykjavíkurborgar í Álfabakka 12 verði seldur og því húsnæði sem Reykjavíkurborg er með á leigu í Álfabakka 12 og Lynghálss 9 skilað.

Til viðbótar er gert ráð fyrir að hluti af húsnæði Reykjavíkurborgar að Þönglabakka 4 verði seldur.

Áhrifin á rekstur vegna fjármagnskostnaðar eru óveruleg á yfirstandandi ári og áhrif á sjóðstreymi fela í sér aukningu fjárfestinga í varanlegum fastafjármunum að fjárhæð 30 mkr og jafnháa aukningu í lántöku í A-hluta Reykjavíkurborgar. Þessi áhrif verða einnig í samstæðuáætlun Reykjavíkurborgar A+B.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Leigusamningur við Landsbankann hf. dags. 6. mars 2019



# HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði að Álfabakka 10, 109 Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigurými að Álfabakka 10, 109 Reykjavík, hluti fastanúmers F2046838.

## Samningsaðilar

Leigusali: Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11- 155 Reykjavík  
Tengiliður: Hermann Hermannsson

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

Hið leigða er um 950 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði á 2. hæð auk sameignar við inngang á jarðhæð, hluti fastanúmers F2046838, og er við Álfabakka 10 í Reykjavík. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum bls. 5. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir þjónustumiðstöð, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi samanber grein 9.

Leigutaki lýsir sig reiðubúinn til að samnýta mötuneyti á jarðhæð með leigusala eða leigja allt mötuneytið á jarðhæð, á 1800 kr./fm. á mánuði.

Leigutaki skal hafa aðgang fyrir fimm starfsmenn að sameignilegri búningastöðu í kjallara. Leigutaki skal upplýsa leigusala um hvaða aðilar þetta eru hverju sinni og skulu þeir skráðir sérstaklega hjá leigusala. Aðgengi að búningastöðunni skal ekki vera í gegnum sameign, heldur einungis um inngang í kjallara vestan við húsið.

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

### 2. gr.

#### Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. maí 2019 eða fyrr. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi. Samningur þessi er tímabundinn og lýkur leigutíma þann 30. apríl 2024.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í tvo mánuði eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með sex mánaða fyrirvara. Skal uppsögnin gerð skriflega og send með sannanlegum hætti. Uppsögn miðast við mánaðamót.

### 3. gr.

#### Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Grunnfjárhæð húsaleigunnar skal vera kr. 1.710.000.- á mánuði.  
Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu.



Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í mars 2019 (462,0 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið. Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.

Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 570480-0149. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

#### 4. gr.

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

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

Leigutaki skal láta teikna upp nýtt innra skipulag, leggja teikningarnar inn hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík og fá samþykktar gerist þess þörf. Leigutaki ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

Leigutaki hefur heimild leigusala til að aðlaga og breyta smáspennulögnum í hinu leigða húsnæði eftir þörfum.

#### 5. gr.

##### **Skil hins leigða**

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu 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. grein sammings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

#### 6. gr.

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

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

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innheimt skv. hlutfalli.

Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Vf  
Dagur



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

Leigutaki skal boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstrarkostnað.

#### 7. gr.

##### Viðhald húsnæðisins

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.

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

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

#### 8. 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 stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða 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. Leigutaki sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

Allt tjón á húsnæðinu, sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið, skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

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

#### 9. gr.

##### Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

#### 10. gr.

##### Vanefndir

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að bæta ráð sitt innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti.

#### 11. gr.

##### Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

**12. gr.**

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

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um söluna með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

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 leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

**13. gr.**

**Úttekt hins leigða**

Samningsaðilar skulu semja sín á milli hvort þeir vilji láta fara fram sérstaka úttekt á hinu leigða húsnæði fyrir afhendingu og við skil þess.

**14. gr.**

**Annað**

Bílastæði við húsið eru í óskiptri sameign. Óski leigutaki eftir því að fá sérmerkt bílastæði skal leigutaki bera upp það erindi við húsfélag.

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.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

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

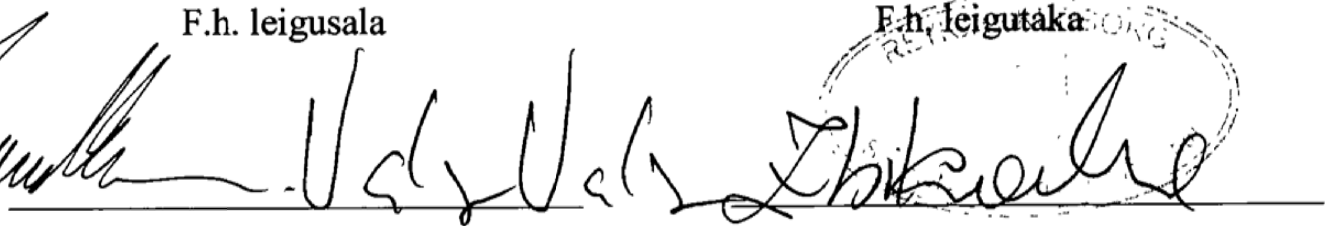
Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu fasteignasölnunnar Jöfurs ehf.

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

*Reykjavík 6/3 '19.*  
Staður og dags.

F.h. leigusala

F.h. leigutaka

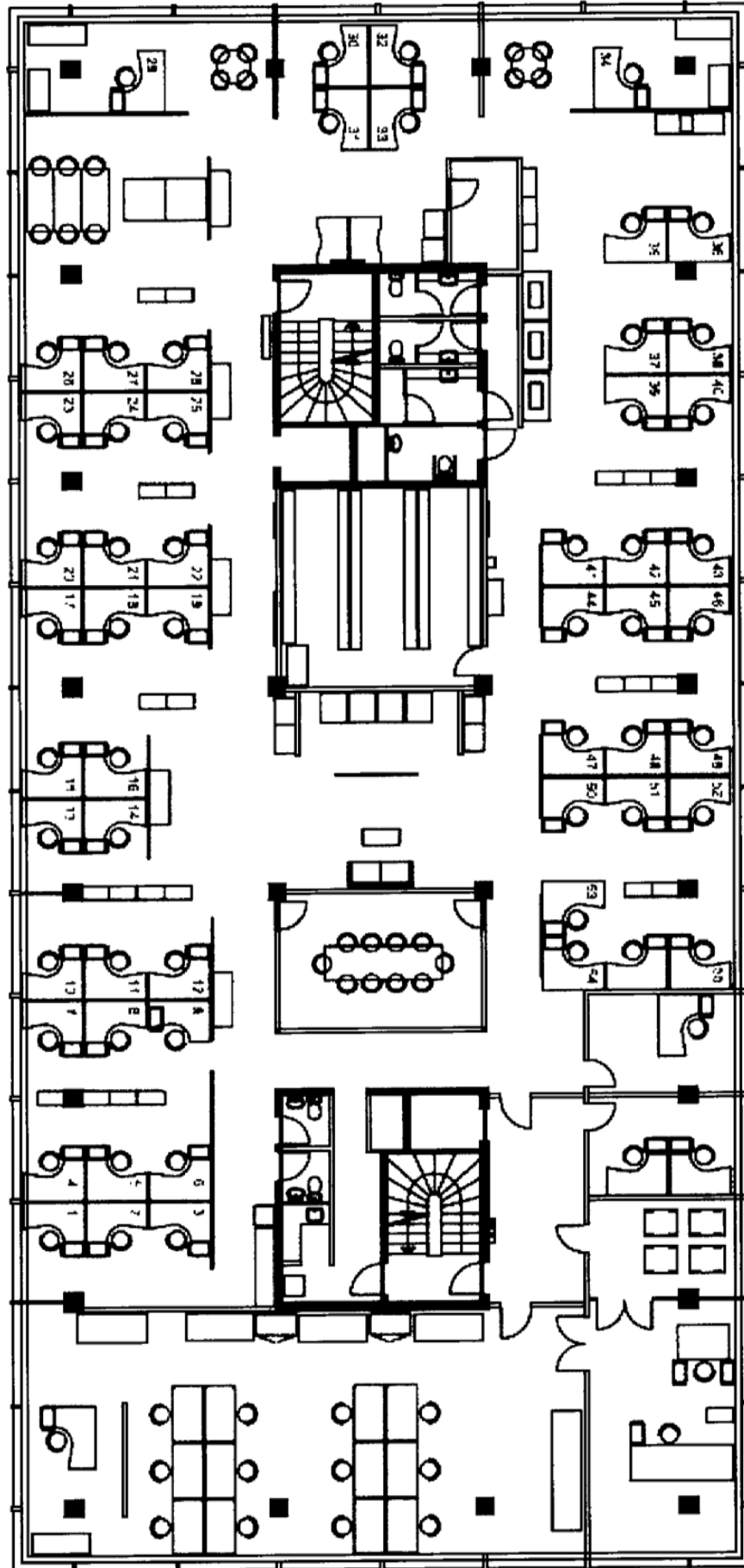


F.h. Landsbankans hf.

F.h. Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs  
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að réttri dagsetningu  
og undirskrift aðila.

*Magnús Kristjánsson 3101673239*  
*Ólafur Jónsson 2004655479*



Landsvæðing Alþingis  
Landsvæðing  
Landsvæðing  
Landsvæðing, Eignaða

nr. 04/2011  
vsk. 04/2011

*Handwritten notes:*  
v k  
m