



Borgarráð

Reykjavík, 22. júní 2025
FAS22010003

Ármúli 28-30, leiga á 1 hæð

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við húsaleigusamning við Selið Fasteignafélag, kt. 600207-0670, um 1. hæð í Ármúla 28-30.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að halda áfram leigu á jarðhæð í Ármúla 28-30 á meðan unnið er að endurbótum á leikskólahúsnæði Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg hefur haft á leigu allt húsnæðið undafarinn ár en þarf nú aðeins á að halda jarðhæð fyrir leikskóla.

Húsnæðið er á 1 hæð í Ármúla 28- 30, alls 1245 m² að stærð og verður nýtt undir leikskóla á meðan leikskólar sem eiga við innivistarvandræði eru tekin til endurbóta og viðhalds.

Samningurinn er ótímabundinn frá 1. júlí 2025 og með 6 mánaða uppsagnarfresti. Húsaleiga er 4.400.000 krónur á mánuði.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Viðauki I við leigusamning um Ármúla 28-30
Leigusamningur dags 30. des 2022.

Undirritaðir samningsaðilar, Selið fasteignafélag ehf. kt. 600207-0670, Litlakrika 2, 270 Mosfellsbær, sem **leigusali** og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem **leigutaki**, gera með sér svofelldan

Viðauka I við leigusamning um Ármúla 28-30

Að öðru leyti en greinir í viðauka þessum gilda ákvæði leigusamningsins milli aðila frá 30.12.2022 áfram óbreytt og halda gildi sínu.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða verður húsnæði á fyrstu hæð við Ármúla 28-30, Reykjavík. Hluti húsnæði merkt F2015202 og F2015203, samtals um 1245 fm. skv. mynd í fylgiskjal 1.

2. gr. Leiguverð

Frá og með 1. júlí 2025 verður húsaleiga kr. 4.400.000,- á mánuði fyrir hið leigða.

Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð.

Leigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í júlí 2025, sem er 651 stig og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

3. gr. Leigutími

Leigutími leigusamninganna verður ótímabundinn frá 1. júlí 2025 og með 6 mánaða uppsagnarfrest beggja aðila.

Tilkynning um uppsögn skal berast skriflega.

4. gr. Annað

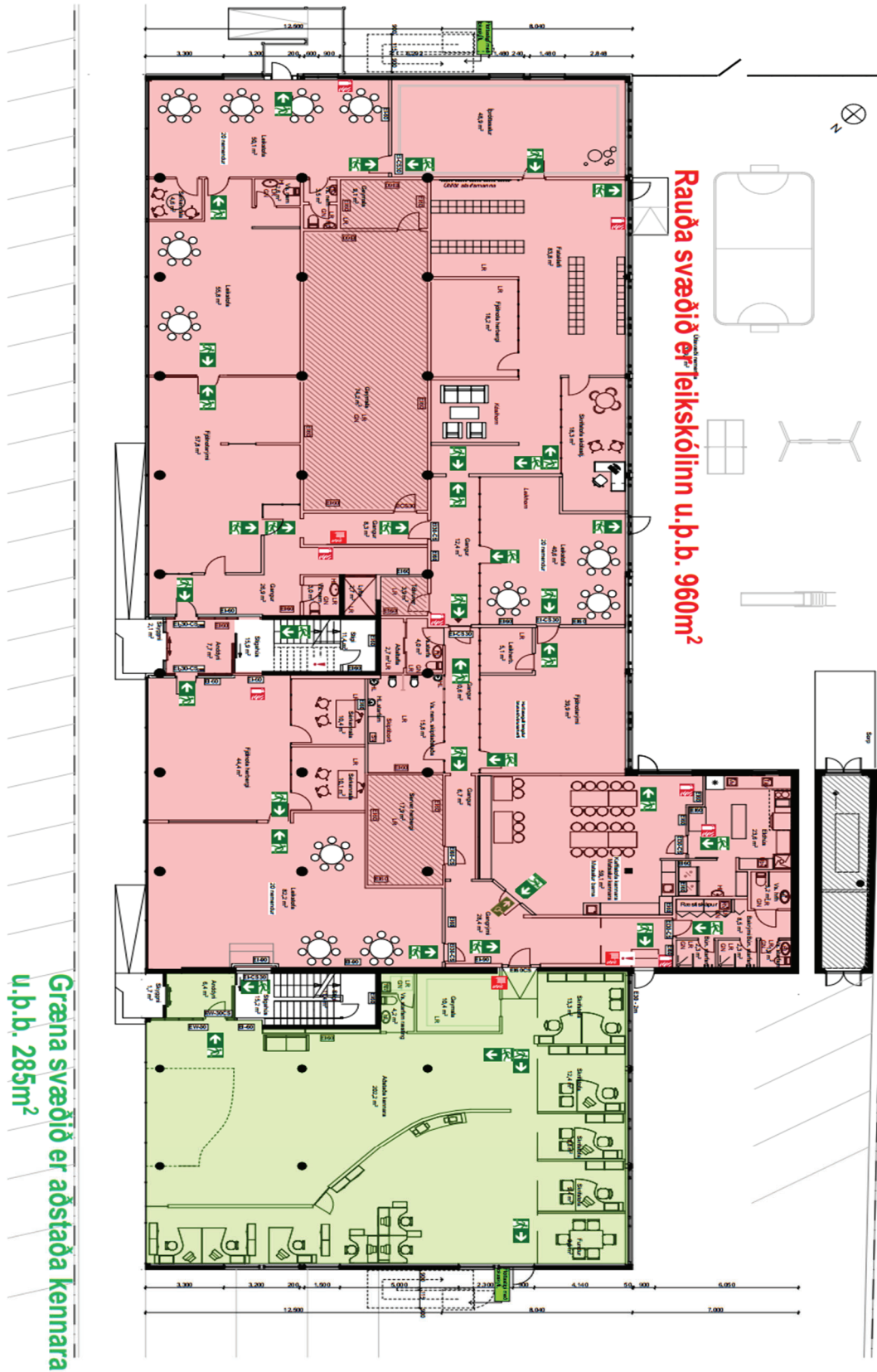
Að öðru leyti en því sem fram kemur í viðauka þessum, gildir leigusamningur sem vísað er til frá 30.12.2022 í viðauka þessum.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki 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, júní, 2025

Fylgiskjal 1 – mynd af hinu leigða:



HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði í Ármúla 28 og 30, 108 Reykjavík

Samningsaðilar:

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

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 Ármúla 30 og hluta af Ármúla 28 n.t.t. rými 010101 stærð 313,6 m² · rými 010201 stærð 164,6 m² og rými 010301, stærð 179,5 m² í Ármúla 28 fasteignanúmer F2015202, landeignanúmer L103792, samtals 657,7 m² að stærð og Ármúla 30, fasteignanúmer F2015203, F2213315, F2213316, F2213319, F2213320 og landeignanúmer L103793, stærð 2.094,6 m². Hið leigða er samtals 2.752,3 m² að stærð skv. Þjóðskrá Íslands. Þó er leiga á rými 010101 í Ármúla 28 á sömu kjörum frá og með 1. febrúar 2023.

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 að fráskildum leyfum frá Byggingarfulltrúa og vegna eldvarna frá Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins en öflun þeirra er á herðum leigusala.

2. gr. Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. janúar 2023.

Samningur þessi er tímabundinn til 30. júní 2025. Við undirritun samnings þessa fellur úr gildi samningur milli aðila um sömu eign frá 25. mars 2022 og kemur þessi í staðinn.

3. gr. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga er kr. 2842/ m² eða 7.822.037,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Auk þess greiðir leigutaki kr. 200.000 á mánuði fyrir húsumsjón, sbr. 2. mgr. 5. gr. og 2. mgr. 6. gr.

Virðisaukaskattur bætist ekki við leigugjaldið.

Húsaleigan og húsumsjónargreiðslan skulu taka mið að vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu í janúar 2023, 560,9 stig og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengu virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjaldldagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and several cursive signatures.

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 borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is. Á reikningi skal tilgreina númer verkbeiðni 24078, merkt „vegna Hagaskóla“.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu.

Húsnæðinu hefur nú verið breytt í samræmi við kröfur Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins fyrir skólahúsnæði og liggur fyrir lokaúttekt byggingafulltrúa á þeim framkvæmdum

Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós, vatnskranar og tæknibúnaður 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.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldi er rekstur öryggis- og brunakerfa. Leigutaki greiðir allan annan rekstrarkostnað, þ.m.t. vatn, rafmagn, hita, sorphirða, rekstrarvörur, þrif á sérými og sameign, snjómokstur og hlutdeild í gluggaþvotti.

Leigusali skal hafa húsvörð í hlutastarfi á sínum vegum á gildistíma samnings þess og greiðir leigutaki 200.000 á mánuði til leigusala fyrir þjónustu húsvarðar eftir þörfum leiguaka, sem er m.a. minniháttar viðhald, að opna húsið áður en skólastaf hefst á morgnanna og loka þegar skólastarfi lýkur á daginn.

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 minniháttar viðhald húsnæðisins á leigutímanum, bæði innan- og utanhúss, s.s. á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, hurðum, hurðabúnaði og öðru slíku.

Húsvörður skal sjá til þess að minniháttar viðhald sé framkvæmt með samþykki og í samráði við skólastjórnendur. Húsvörður skal halda utan um kostnað við allt minniháttar viðhald og skal leigusali senda leigutaka sérstakan reikning fyrir útlögðum kostnaði hverju sinni.

Leigusali annast á sinn kostnað allt meiriháttar viðhald innan- og utanhúss og á stofnlögnum hins leigða.

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 afhent, að undanskildum eðlilegum slitum vegna hinnar leyfðu notkunar.

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. 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.

Við skil á hinu leigða húsnæði getur leigusali þó krafist þess að leigutaki fjarlægji á sinn kostnað gífsveggi og skili 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.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara. Jafnframt gerir leigutaki sér grein fyrir að hluti af tölvurými (c.a. 5 m²) á jarðhæð er við undirritun þessa samnings enn í notkun af Saltpay sem þarf að hafa aðgang að rýminu enn um stund.

12. gr.

Annað

Samningur þessi er beint framhald af húsaleigusamningi milli aðila dags. 25. mars 2022 sem aftur var beint framhald af leigusamningi dags. 3. janúar 2022.

Samningur þessi er með þeim fyrirvara gerður að öll tilskilin leyfi fáiast fyrir fyrirhugaðri starfsemi leigutaka.

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.

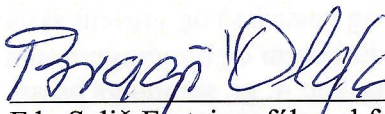
Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóðandi eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

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

Reykjavík, 30. desember 2022

Leigusali:


F.h. Selið Fasteignafélag ehf.
690707-0670


F.h. Selið Fasteignafélag ehf.

Leigutaki:


F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:


Dagur Bollason
kt. 211191-2449
Nafn og kennitala


Nafn og kennitala 330794-2729