



Borgarráð

Reykjavík, 27. apríl 2026  
USK26040368

***Austurstræti 8 - Framlenging á leigusamningi - Reitir***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samninga um húsnæði að Austurstræti 8 fyrir Vesturmiðstöð VEL.

***Geinargerð***

Velferðasvið er að undirbúa flutning á Vesturmiðstöð í Borgartún 8-16. Unnið er að breytingu og aðlögun á húsnæðinu í Borgartúni en vegna tafa á framkvæmdum er þörf að vera með hluta af starfsemi Vesturmiðstöðvar áfram til 15. ágúst 2026 í Austurstræti 8.

Meðfylgjandi samningar eru því til 15. ágúst 2026 og er leigufjárhæð um krónur 2.872.800.- fyrir tímabilið.

Virðingarfyllst,  
Ólöf Örvarsdóttir  
Sviðsstjóri  
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Austurstræti 8 - Reykjavíkurborg - Leigusamningur

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L100847 FASTEIGNANÚMÉR: F2241477

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á húsnæði nr. 8 að Austurstræti, 101 Reykjavík.

## Samningsaðilar

**Leigutaki:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík, f.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 í Reykjavík.

Tengiliður: Indriði Kristjánsson.

Póstfang: [indridi.kristjansson@reykjavik.is](mailto:indridi.kristjansson@reykjavik.is), sími 411-4137.

**Leigusali:** Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

Tengiliður: Auðunn Sólberg.

Póstfang: [audunn@reitir.is](mailto:audunn@reitir.is), sími: 770-1018.

## 1. gr. Hið leigða

Hið leigða er alls 628 m<sup>2</sup> húsnæði, merkt 248-0401-A, að Austurstræti 8 í Reykjavík, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Fasteignanúmer eignarinnar samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er F2241477. Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði.

## 2. gr. Leigutími.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hófst leigutími hinn 1. apríl 2026 og lýkur þann 15. ágúst 2026. Leigusamningi þessum lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Hafi leigutaki áhuga á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings skal hann leitast við að tilkynna það til leigusala í síðasta lagi þremur vikum fyrir lokadagsetningu leigusamningsins.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í átta vikur eftir lok leigutímans án sérstaks samkomulags þar um, og efni að fullu skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningi þessum, enda hafi leigusali ekki krafist rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi, sbr. 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, að því undanskildu að báðum samningsaðilum er þá heimil uppsögn samnings með tólf mánaða fyrirvara.

### **3. gr. Leigukjör.**

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er frá 1. apríl 2026 til og með 31. júlí 2026, kr. 1.915.800,- á mánuði. Umsamin leigukjör frá 1. ágúst 2026 til og með 15. ágúst 2026 eru kr. 957.000,-. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leigukjör.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í mars mánaðar 2026 sem er 668,3 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta aðilar krafist endurskoðunar á leigunni með hálf mánaðar fyrirvara þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Gjalddagi leigunnar er 1. hvers mánaðar og greiðist fyrirfram. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka eigi síðar en 25. dag næsta mánaðar á undan. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

### **4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.**

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti. Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasendum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan fjögurra vikna frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Hið leigða skal fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Leigutaka ber að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á m. eftirlitskostnað. Leigutaki telst vera forráðamaður hins leigða í þeim tilvikum sem lög um brunavarnir nr. 75/2000 vísa í slíkt. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki og reykskynjara í sínu rými.

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

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur þó í samráði við leigutaka til þess að raska ekki starfsemi leigutaka.

### **5. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar.**

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslega þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a. umsýslukostnaður, kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, lóðarleigu, holræsa- og fráveitugjöld, vatnsskatt, sorphirðugjöld og önnur álögð gjöld sveitarfélaga.

Leigusali greiðir einnig iðgjöld lögbundinna brunatrygginga.

## **6. gr. Viðhald.**

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem leigusali annast viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðir og viðgerð sem felst í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni sameign, þ.m.t. lyftum, gólfefnum, dreifilögnum, niðurföllum, loftræstikerfi, brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi. Leigutaki skal þó annast á sinn kostnað allt smávægileg viðhald innanhúss á hinu leigða.

Leigusali skal gera viðeigandi þjónustusamninga við fagaðila vegna umhirðu lóðar, brunavöktunar og eftirlits með vatnsúðakerfum, slökkvitækjum, neyðarlýsingu, hitakerfum, loftræstikerfum, lyftum, grunnvatnsdælum og öðrum búnaði. Ekki er um tæmandi talningu að ræða.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulegum afnotamissi hinnar leigðu eignar, í heild eða að hluta, geta aðilar komið sér saman um afslátt af leigu í réttu hlutfalli við afnotamissinn eða haft annað sanngjarnt viðmið til grundvallar.

Leigusali ber ábyrgð að húsnæðið uppfylli skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit.

Leigusali skal ábyrgjast að hið leigða húsnæði uppfylli kröfur um aðgengi fatlaðra.

Leigusali skal ávallt halda hinu leigða húsnæði í leigufæri ástandi og sinna öllu viðhaldi allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigutaka. Bregðist leigusali ekki við tilkynningu skv. þessari grein er leigutaka heimilt að framkvæma viðgerðar- og viðhaldsvinnu á kostnað leigusala.

## **7. gr. Ábyrgð.**

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.

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

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði eða sameign þess vegna skemmda af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar eða tjóns af öðrum orsökum.

**8. gr.**  
**Afnót leigutaka.**

Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

Hið leigða er leigt se, sem skrifstofuhúsnæði og skal nýtt sem slíkt.

Leigutaka er heimilt í samráði við leigusala og hönnuð hússins að setja á eigin kostnað nauðsynlegar merkingar á fasteignina. Á þetta bæði við um merkingar á húsinu og á lóð þess.

**9. gr.**  
**Framleiga.**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða, í heild eða að hluta, nema með samþykki leigusala.

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.

**10. gr.**  
**Skil hins leigða.**

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því á meðan á leigutímanum stóð, að teknu tilliti til eðlilegs slits og notkunar.

**11. 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.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

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.

**12. gr.  
Annað.**

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda, að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum. Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna atvika eða ástands hins leigða, getur leigutaki skilað fyrirvaralaust hinu leigða.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs og öflunar allra nauðsynlegra opinberra leyfa.

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.

Samningur þessi er gerður í Reykjavík þann 14. apríl 2026

F.h. Reykjavíkurborgar  
(sjá rafræna undirritun)

f.h. Reita atvinnuhúsnæðis ehf.  
(sjá rafræna undirritun)