



Borgarráð

Reykjavík, 23. janúar 2026
USK25120114

Höfðabakki 9, leigusamningur við Reitir vegna heimaþjónustu

Óskað er eftir að borgarráð samþykki leigusamning um húsnæði að Höfðabakka 9a.

Greinagerð:

Að ósk velferðasviðs (VEL) er gerður leigusamningur við Reitir atvinnuhúsnæði hf. um hluta af húsnæði við Höfðabakka 9a vegna heimaþjónustu Austur. Heimaþjónusta austur hefur verið til húsa við Hraunbæ en brýn þörf er á nýju húsnæði fyrir heimaþjónustu Austur þar sem núverandi aðstaða er bæði of lítil og ófullnægjandi með tilliti til vinnuaðstöðu starfsfólks.

Leigusamningurinn er tímabundinn til þriggja (3) ára og lýkur þann 31. janúar 2029. Að honum loknum myndast ótímabundinn samningur með 6 mánaða uppsagnarfrest.

Leiga er kr. 3.543.840,- á mánuð.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma VEL.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

undirritaður samningur við Reiti um leiguhúsnæði við Höfðabakka 9a



Reykjavík

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMER: L110681 FASTEIGNANÚMER: F2043253

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta af húsnæði nr. 9a við Höfðabakka, 110 Reykjavík.

Samningsaðilar

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

Tengiliður: Indriði Kristjánsson.
Tölvupóstur: indridi.kristjansson@reykjavik.is.
Sími: 895-9966.

Leigusali: Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Tengiliður: Auðunn Sólberg.
Póstfang: audunn@reitir.is.
Sími: 770-1018.

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er alls 984,4 m², merkt 266-0101, að Höfðabakka 9a í Reykjavík, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Fasteignanúmer eignarinnar er hluti af F2043253. Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði.

2. gr.

Leigutími.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutími eigi síðar en þann 1. febrúar 2026 og lýkur þann 31. janúar 2029. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma. Leigusamningur þessi er uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila og þá með sex mánaða uppsagnarfresti. Komi ekki til uppsagnar að þá lýkur leigusamningi þessum 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 sex mánuðum 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 kr. 3.543.840,- á mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á ofangreinda upphæð.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2025, sem er 658,3 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 hálfis mánaðar fyrirvara þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Gjaldddagi 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. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg Eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgartúni 10-12 í Reykjavík eða á bokhald@reykjavik.is.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Leigusali er skuldbundinn til að afhenda hið leigða í fullnægjandi ástandi við afhendingu og annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar endurbætur og lagfæringar.

Húsnæðið skal við afhendingu vera sbr. húsaleigulög nr. 36/1994 hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og heimilistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárænnislagnir, reykskynjarar og slökkvitæki.

Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti 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, þá 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.

Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum 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.

Fyrir afhendingu mun leigusali leggja fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um almennt ástand hins leigða, þ.m.t. að það sé laust við raka- og mygluskemmdir.

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.

Leigutaki getur nýtt sér þann búnað sem verður eftir í húsnæðinu við afhendingu, að því gefnu að hann sé nothæfur. Leigutaki ber enga ábyrgð á viðhaldi, endurnýjun, bilun eða skemmdum

á búnaðinum, hvorki í upphafi né á leigutímanum. Sé búnaður ónothæfur, brotinn eða horfinn, hefur það enga áhrif á skyldur leigutaka og hann er ekki ábyrgur fyrir því að skila honum. Komi til þess að leigutaki vilji ekki nýta tiltekinn búnað, skal hann láta leigusala vita og getur leigusali þá valið að fjarlægja hann.

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 við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita, vatns o.fl. og senda reikning á þá kennitölu sem notanda hins leigða.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.a.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 byggingaeftirlit. 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 sem skrifstofuhúsnæði.

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 heimilt að framleigja hið leigða, í heild eða að hluta, innan skipulagsheildar Reykjavíkurborgar, án sérstaks samþykkis leigusala. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala helst óskert. Breyting á notkun hins leigða til annars en umsaminnar starfsemis skal þó háð 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.

F.h. Reykjavíkurborgar
(sjá rafræna undirritun)

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