



Borgarráð

Reykjavík, 11. nóvember 2024

FAS24100047

Haðaland 26, leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi húsaleigusamning við Terra einingar ehf., kt. 711292-3309, um húsnæði að Haðalandi 26, við Fossvogsskóla

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að eignaskrifstofa taki að leigu 637 fermetra af einingum sem eru aðlagðar undir starfsemi fyrir leikskóla á meðan unnið er að endurbótum á húsnæði Kvistaborgar. Húsnæðið hefur verið nýtt sem skólahúsnæði fyrir Fossvogsskóla frá október 2021.

Gert er ráð fyrir að á grundvelli þessa samnings verði hægt að auka fjölda barna í samtals um 70-80 börn á leikskólann Kvistaborg. Um er að ræða endurnýjun á fyrri leigusamning milli leigusala og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar sem nær þá nú undir fyrrnefnda breytta notkun húsa.

Samningur þessi er tímabundinn í 30 mánuði og að þeim tíma liðnum framlengist í ótímabundinn með gagnkvæmum uppsagnarfrestur sem verður 6 mánuðir. Húsaleiga er 3.455.385 krónur á mánuði, innifalið í leiguverði er kostnaður við breytingar á húsnæðinu til aðlögunar leikskóla.

Gert verði ráð fyrir þessum kostnaði í ramma SFS.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Leigusamningur dags 25 september 2024



LEIGUSAMNINGUR UM FÆRANLEGAR SKÓLAEININGAR

1. Aðilarleigusamnings:

Leigusali: Terra Einingar ehf. kt. 711292-3309, Hringhellu 6, Hafnarfirði

Tengiliður leigusala: Fannar Örn Þorbjörnsson – fannar@terra.is – 6257000

Leigutaki:

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík vegna Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149

Tengiliður leigutaka: Daniela Katarzyna Zbikowska – daniela.kz@reykjavik.is - 6203871

2. Skilgreining hins leigða:

Hið leigða eru samsettar húseiningar, 637m², vestast á lóð Fossvogsskóla, Haðaland 26, 108 Reykjavík (Eyland) F2242259, samtals 21 matshluti merktir 11-0101 til 31-0101 með lýsingu merktir frá S-29-TE2 til S-49-TE2. Húsin hafa verið nýtt sem skólahúsnæði fyrir Fossvogsskóla frá október 2021 en hafa nú verið aðlöguð fyrir starfsemi leikskóla. Um er að ræða endurnýjun fyrri leigusamnings með upphafsdag leigu 1. október 2021 milli leigusala og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar sem nær yfir breytta notkun húsanna.

3. Flutningur, uppsetning og afhending:

Húsnæði er nú þegar uppsett og var í notkun fyrir Fossvogsskóla í Reykjavík. Leigutaki tekur við húsnæði í því ásigkomulagi sem það er í við upphaf samnings.

4. Leiga, leigutími og uppsögn leigusamnings:

Leigutími samnings eru 30 mánuðir og tekur samningur þessi gildi 1. janúar 2025 og eldri samningur fellur niður á sama tíma. Að leigutíma loknum framlengist samningur ótímabundið með 6 mánaða uppsagnarfresti beggja aðila. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

Fjárhæð leigu tekur mið af nýjasta útgefna reikning vegna Fossvogsskóla í ágúst 2024, 3.455.385 kr. að viðbættum virðisaukaskatti.

Leiguverð tekur breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun vísitölu neysluverð til verðtryggingar samkvæmt Hagstofu Íslands. Vísitala í ágúst 2024 var 630,3 stig. Mánaðargjald uppreiknast miðað við leiguverð í ágúst 2024 við upphafsdag samnings.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð. 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 borgarþókhalds Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is

5. Afhending, ástand, endurbætur og skil hins leigða:

Innifalið í leiguverði er framkvæmdakostnaður við breytingar á húsnæðinu til aðlögunar leikskóla samkvæmt meðfylgjandi teikningu (Fylgiskjal 1). Ekki er innifalið í leiguverði breytingar á



inntaksstærðum veitukerfa, ný tæki, búnaður og nýjar innréttingar ásamt uppsetningu, svo sem tæki til eldunar, þvotta..

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

Við lok leigutíma samnings þessa skal leigusali á sinn kostnað aftengja hið leigða og flytja það af lóðinni og skilja við lóðina þannig að ekki skapist hætta fyrir vegfarendur. Verði leigusamningi rift af einhverjum ástæðum af hálfu leigutaka ber leigutaki kostnað af því að aftengja húsnæðið og flytja það á athafnasvæði leigusala í góðu ástandi miðað við eðlilega notkun. Leigusali getur annast þessa vinnu ef óskað er eftir og er hún þá rukkuð samkvæmt rauntíma og efniskostnaði.

6. Viðhald:

Leigusali annast á sinn kostnað allt eðlilegt og hefðbundið viðhald hins leigða utan- og innanhúss. 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. Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og fylgiskjöl samning þennan.

7. Greiðsla rekstrarkostnaðar:

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað vegna hins leigða þ.á.m. fyrir vatnsnotkun, rafmagnskostnað, hitunarkostnað, bruna- og innbrotakerfi. Leigutaki sér um ræstingu hins leigða á eigin kostnað. Leigutaki greiðir einnig opinbergjöld vegna hins leigða komi til þeirra.

8. Umgengnis skyldur og réttindi:

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Eftirlitsmaður leigusala á, með hæfilegum fyrirvara, rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits. Eftirlitsmaður getur farið fram á úrbætur telji hann þörf á.

9. Vátryggingar og ábyrgð:

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vegna fokskemda, vatnstjóns, elds, reyks eða þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann geymir eða notar í húsinu. Leigusali ber ekki ábyrgð á afleiðdu tjóni vegna rekstrarstöðvunar leigutaka. Um ábyrgð leigusala á tjóni er leigutaki kann að verða fyrir fer annars eftir almennum reglum skaðabótaréttar.

Leigutaka ber að tryggja húsnæðið með lögbundnum tryggingum á sinn kostnað.

Leigutaki ber ábyrgð gagnvart leigusala á tjóni á hinu leigða eftir almennum reglum skaðabótaréttar

10. Framleiga:

Leigutaka er heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða að hluta eða í heild til annarra sviða Reykjavíkurborgar eða ríkisstofnana. Enda sé eðli stafsemi þeirra sambærileg við núverandi starfsemi. Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleiguna en réttarsamband aðila verður óbreytt eftir sem áður. 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.

11. Forkaupsréttur hins leigða:

Komi til þess að leigutaki kaupi hið leigða á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Leigutaki skal hafa forkaupsrétt að hinu leigða á samningstímanum. Leigutaki öðlast kaupréttinn 1. október ár hvert, í fyrsta skipti 1. október 2025. Kaupverð er þá 170.698.304 krónur að viðbættum



virðisaukaskatti. Leigutaki skal tilkynna leigusala skriflega um að hann ætli að neyta réttar síns innan 90 daga frá því að kauprétturinn varð virkur, ella fellur kauprétturinn niður. Kaupverð lækkar svo ár hvert 7% nema samningsaðilar komi saman um annað.

Komi til kaupa á hinu leigða skal kaupsamningur gerður þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. fyrirkomulag greiðslu kaupverðs.

Kaupverð hins leigða skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á upphafsdegi samnings og taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni.

12. Vanefndir:

Verði leigusamningur þessi vanefndur í verulegum atriðum og ekki bætt úr innan 30 daga frá sendingu skriflegrar áskorunar leigusala um úrbætur er aðilum heimilt að rifta samningi þessum.

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigunnar á eindaga ber leigutaka að greiða dráttarvexti af skuld sinni eins og þeir eru hæst ákvarðaðir af Seðlabanka Íslands hverju sinni og skal reikna þá frá gjalddaga.

13. Sérákvæði, ágreiningur:

Mál sem kunna að rísa út af leigusamningi þessum skal reka fyrir Héraðsdómi Reykjaness að undangenginni sáttumleitun enda hafi hún ekki borið árangur.

Þar sem ákvæði leigusamnings þessa ná ekki til skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda, eftir því sem við á, nema ákvæði samningsins kveði á um annað.

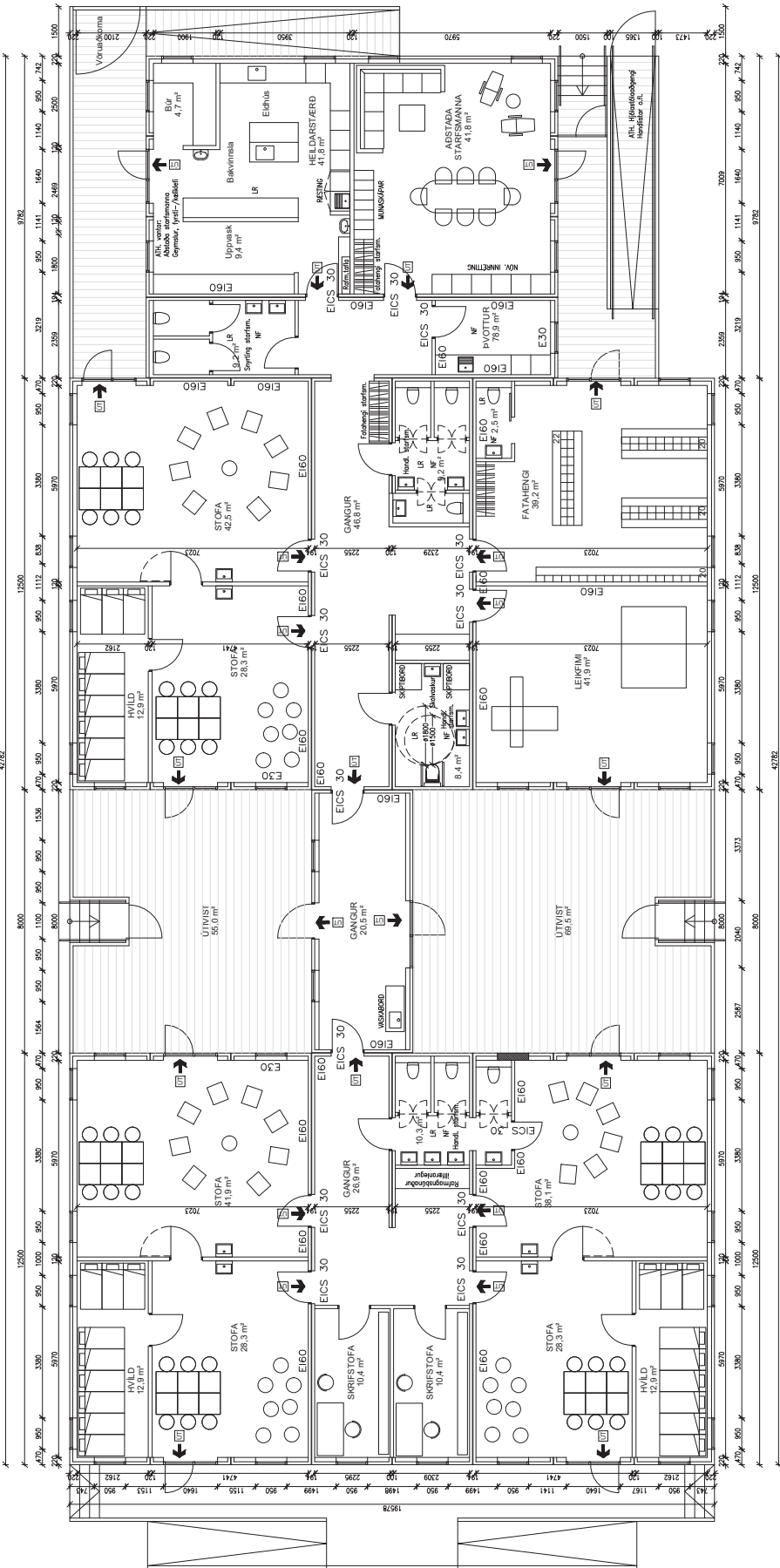
Leigusamningur þessi er 3 blaðsíður, gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Viðhengi með samning eru aðaluppdrættir af húsnæði sjá skjal „Fossvogsskóli aðaluppdráttur-byggingarnefnd 02092021“

Reykjavík 25.9.2024

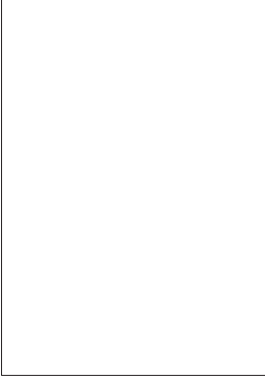
f.h. leigusala

f.h. leigutaka með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Fylgiskjal 1



Sótt er um leyfi til að breyta innra fyrirkomulagi
bráðabirgðahúsnæðis úr gámaeingnum.



BR:	
DAGS:	BREYTINGAR:
TEIÑAND:	

HADALAND 26
Maíshl. 11 - KVISTABORG
BRÁÐABIRGÐAHÚSNÆÐI

GRUNNMYND

Dagis: 28.06.2024
Meiðkvæði: 1:100
TEKN. NR: 00-10

01. Hornsteinar ehf. er Ögumarkaðsáskiltekt, t. 20.06.19
hornsteinar
ARKITEKTARÉHF.
VINNUSTOFA INGÓLFSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
SMÍ: 511-2011 FAX: 511-7001
MEPPANG hornsteinar@hornsteinar.is
VEPFRANG www.hornsteinar.is