



Borgarráð

Reykjavík, 2. febrúar 2025

FAS25020003

Ármúli 34 - leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi húsaleigusamning við Hegri Fjárfestingar ehf., kt. 540513-1550, um leigu á 2. og 3. hæð Ármúla 34.

Greinargerð:

Velferðarsvið hefur óskað eftir að eignaskrifstofa taki á leigu hluta húsnæðis að Ármúla 34 fyrir úrræði fyrir heimilislausar konur.

- Gert er ráð fyrir að nýta aðra hæð undir neyðarskýlið Konukot, sem gert er ráð fyrir að flytja úr Eskihlíð 2-4.
- Gert er ráð fyrir að nýta 3ju hæð fyrir tímabundið húsnæði fyrir konur sem eru að koma úr langvarandi heimilisleysi og þurfa stuðning til að komast í sjálfstæða búsetu.

Leigutími er tímabundinn í 5 ár, til 31. janúar 2030, með möguleika á framlengingu. Leigugjald er 3.390.000 kr. á mánuði.

Leigusali mun fara í endurbætur og lagfæringar á húsnæðinu að ósk notenda.

Leiga rúmast innan fjárhagsramma Velferðarsviðs.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Leigusamningur, dags. 2. febrúar 2025

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L103810 FASTEIGNANÚMÉR: F2015233

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta af húsnæði nr. 34 við Ármúla, 108 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,

Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska

Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

Leigusali: Hegri Fjárfestingar ehf, kt. 540513-1550, Borgartúni 23, 105 Reykjavík.

Tengiliður: Jóhannes Sigurðsson

Póstfang: johannes@hegri.is, sími 8972025

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti húsnæðis við Ármúla 34, fasteignanúmer F2015233, á 2. og 3. hæð auk hlutdeildar í sameign hússins og hlutdeild í lóðarréttindum og bílastæðum. Hið leigða er samtals 619 fermetrar, sjá meðfylgjandi teikningar af húsnæðinu í fylgiskjal 1.

Leigutaka er heimilt að nýta húsbúnaðinn meðan húsnæðið er á leigu án allrar ábyrgðar. Hið leigða er leigt til að hýsa skjólstæðinga Reykjavíkurborgar.

Fylgiskjöl 1, 2 og 3 teljast sem órjúfandi hluti samnings þessa:

- Fylgiskjal 1 – Drög að teikningum sem verða samþykktar af byggingarfulltrúa fyrir afhendingu
- Fylgiskjal 2 – Listi yfir nauðsynleg leyfi sem leigusali skal tryggja fyrir afhendingu. Sé leyfum ekki aflað í samræmi við lög og reglur fellur þessi samningur úr gildi.
- Fylgiskjal 3 – endurbætur og lagfæringar leigusala

2. gr.

Leigutími og afhending

Miðað er við að hið leigða verði afhent 1. mars 2025 eða fyrr, að því gefnu að öll nauðsynleg leyfi fyrir notkun húsnæðisins séu tryggð, sbr. fylgiskjal 2.

Samningur þessi er tímabundinn og gildir til 31. janúar 2030.

Að loknum gildistíma 5 ára samningsins myndast ótímabundinn samningur milli aðila, með gagnkvæmum 12 mánaða uppsagnarfresti.

3. gr.

Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 3.390.000. fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta ú mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á ofangreinda upphæð.

Kostnaður við breytingar skv. fylgiskjali 3 afskrifast á leigutímanum sem er 5 ár. Að loknum 5 árum lækkar leigugjald í kr. 3.200.000 á mánuði m.v vísitölu febrúar 2025.

Leigutaki byrjar að greiða húsaleigu frá og með afhendingardegi, sbr. gr. 2.1.

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

Húsaleigan breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs, til verðtryggingar sem útgefin er af Hagstofu Íslands á hverjum tíma. Aldrei skal þó miða við vísitölu sem er lægri en grunnvísitalan eins og hún er við undirskrift sammings. Verði notkun vísitölnnar hætt skal notast við þá almennu viðmiðun sem notuð er á hverjum tíma varðandi breytingar á húsaleigu. Umsamin húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar í febrúar 2025, sem er 637,2 stig.

4. gr.

Rekstrarkostnaður

Leigutaki skal greiða allan rekstrarkostnað hins leigða, s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað, öryggisþjónustu vegna öryggiskerfa, sem og ræstingu og gluggaþvott. Leigutaki greiðir fyrir lýsingu og rafmagn samkvæmt sérmæli svo og mælagjöld. Tilfallandi rekstrarkostnaður s.s. þrif sameignar, rekstur lyftu, rekstur tækniherfa og sorphirða greiðir leigutaki.

Leigusali greiðir fasteignagjöld vegna hins leigða húsnæðis og iðgjöld vegna lögboðnar brunatryggingar.

5. gr.

Ástand hins leigða og endurbætur á hinu leigða

Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og heimilistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjarar og slökkvitæki. Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum og skal staðfesting viðkomandi yfirvalda fylgja (sjá fylgiskjal 2).

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 sækir um öll nauðsynleg leyfi vegna fyrirhugaðra nota í húsnæðinu.

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.

Húsnæðinu skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess, sé eigi sérstaklega um annað samið. Leigutaka er heimilt að nýta búnað meðan húsnæðið er á leigu án allrar ábyrgðar. Komi til þess að endurnýja þurfi búnað ber leigusala ekki að annast það. Ætli leigutaki að hætta notkun á ákveðnum búnaði ber honum að láta leigusala vita svo leigusali geti fjarlægt búnað í sinni eigu kjósi hann þess.

Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa skv. fylgiskjali 3.

Leigutaki skal gera skriflegar athugasemdir innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigutaki skal gera leigusala skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, annan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar III. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“ Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og samning þennan.

6. gr.

Viðhald hins leigða á leigutíma.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað smálegt viðhald innanhúss eins og endurnýjun á ljósaperum og öðru minni háttar viðhaldi sbr. húsaleigulög.

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða utanhúss og innanhúss.

Gler í gluggum er einfalt x 2. af gamla skólanum og eru ekki sterkbyggð, ef gler brotna skal leigusali sjá um að skipt verði um gler á sinn kostnað, og setji ný gler sem uppfylla 8.5.2. gr. byggingarreglugerðar.

Tilkynni leigutaki til leigusala að hann telji viðhaldi ábótavant skal leigusali bregðast við tilkynningunni með áætlun um viðgerðar- og viðhaldsvinnu innan 14 daga. Bregðist leigusali ekki við tilkynningu skv. þessari grein er leigutaka heimilt að framkvæma viðgerðar- og viðhaldsvinnu á kostnað leigusala.

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

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.

7. gr.

Skil hins leigða

Húsnæði skal afhent í sambærilegu ásigkomulagi og eignin var í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar.

7. gr.

Ábyrgð

Leigutaki skuldbindur sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði.

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

Leigusali ber ábyrgð á 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.

8. gr.

Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt til að hýsa skjólstæðinga Reykjavíkurborgar.

Leigjanda 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 án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða að hluta eða í heild til annarra sviða Reykjavíkurborgar, ríkisstofnana eða annarra aðila, enda sé eðli stafsemi þeirra sambærileg við núverandi starfsemi. Leigjandi 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.

10. gr.

Forleiguréttur hins leigða

Leigutaki á forleigurétt að húsnæðinu að loknum umsömdum leigutíma.

Við nýtingu forleiguréttarins verður gerður nýr tímabundinn leigusamningur samkvæmt samkomulagi. Skulu skilmálar hans að öðru leyti en hvað snertir tímalengd vera í samræmi við ákvæði þessa samnings nema aðilar ákveði annað.

11. gr.

Vanefndir og vanefndarúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta 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

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.

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

Aðilar hafa kynnst sér efni samningsins og hafa fullt umboð til að staðfesta hann með undirritun sinni. Hver samningsaðili varðveitir sitt eintak samningsins.

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.

Reykjavík 29. janúar 2025

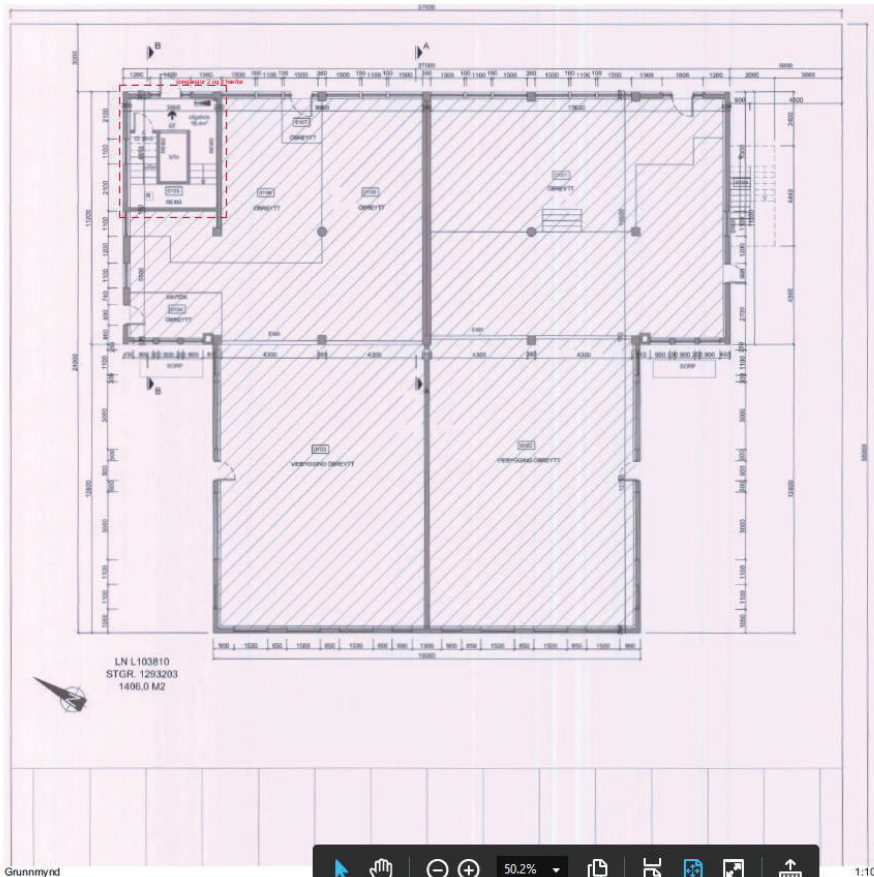
Leigutaki :

Leigusali:

f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. Hegri Fjárfestingar ehf

Samningurinn er undirritaður rafrænt.



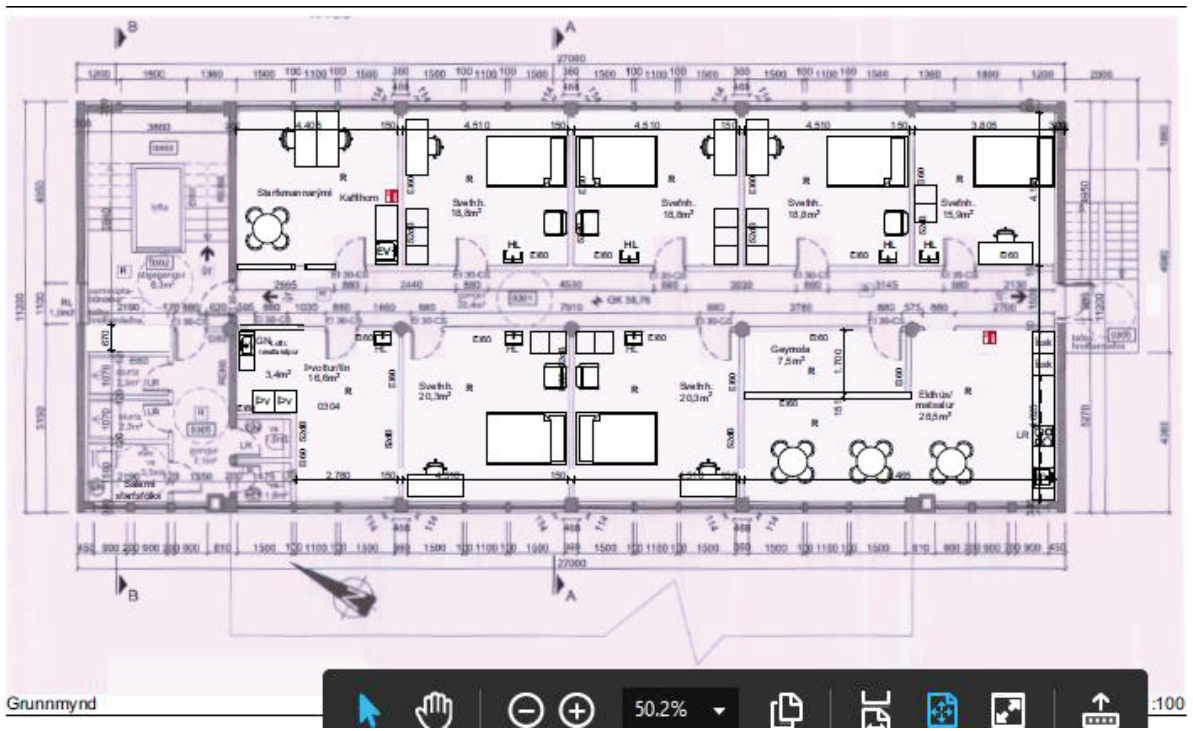
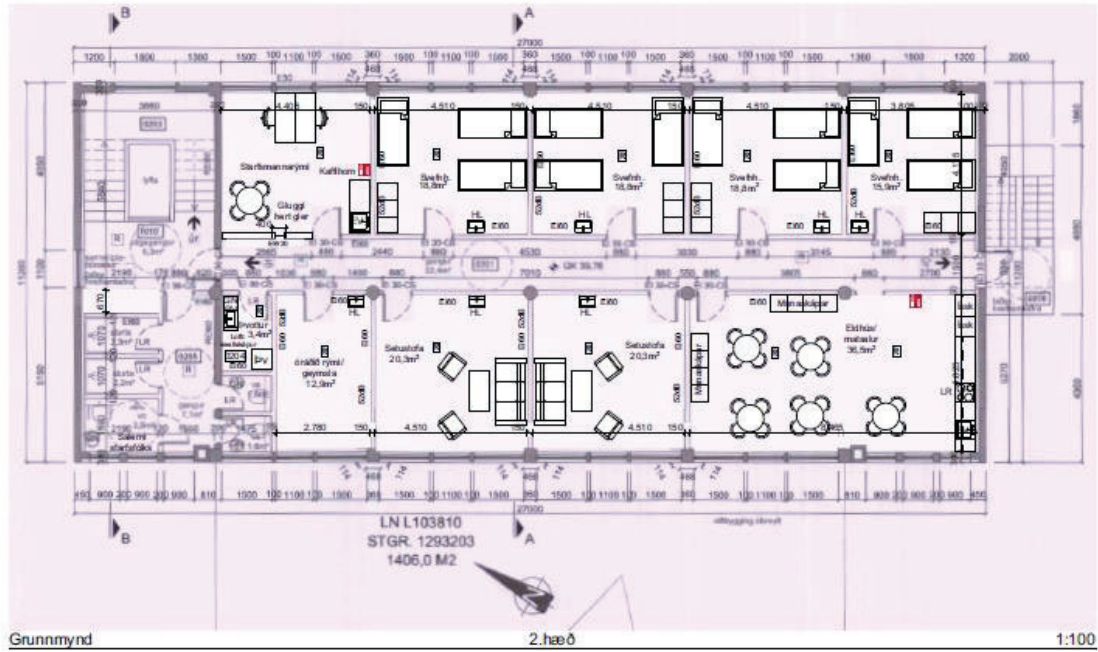
Stuðot er við hönnuð
Jóns M. Halldóssonar frá júní 2019.

- Stýringar:**
- Sengur
 - Linnuvgöngur
 - OT
 - Handbókun
 - Stýringarfræðsla
 - Höfnun og stýring
 - Höfnun
 - GN
 - Gólfur
 - K
 - RV
 - HL
 - DV
 - Gólfur

**Ármúli 34
Kónakot**

NOLAND

www.noland.is
Laugavegur 17A, Reykjavík 108, Ísland
Sími: 595 5555
Gunnar Logi Gunnarsson höfundaft. Sími: 595 5555
Sími: 595 5555
Netfang: netfang@noland.is



Fylgiskjal 2

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 ber ábyrgð á 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.

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.

Staðfesting vegna slökkvitækja og brunaslanga

Úttekt á brunaviðvörðunarkerfi

Úttekt á neyðarlýsing og leiðamerkingar

Fylgiskjal 3

1. Skipta um gólfefni , setja línolium-dúk á allt.
2. Setja upp nýjar eldhús-innréttingar á báðum hæðum.- Eldhús skulu vera með Matvælavask, Ofn og helluborð, 1-2 ísskápum, neðri og efri skápar. (sama uppröðun vaska og tækja og er nú, sjá gróflega stærð á teikningu)
3. Húsnæðið verður allt ný-málað, sömu litir og eru á núverandi veggjum.
4. Glugga-fög verða yfirfarin og löguð, sett verða stormjárn á öll laus fög. Í húsnæðinu þarf að vera unnt að opna glugga í hverju herbergi til loftræstingar.
5. Gler í gluggum er einfalt x 2. af gamla skólanum og eru ekki sterkbyggð, ef gler brotna skal leigusali bera ábyrgð á að skipt verði um gler, og setji ný gler sem uppfylla 8.5.2. gr. byggingarreglugerðar á sinn kostnað.
6. Útbúin verði læstur loftræstur ræstiskápur inn þvottahúsum beggja hæða (sjá teikn)
7. Tekinn verði niður veggur í starfsmannarými 2.hæðar, sjá teikn
8. tekinn verði niður veggur í eldhús rými 2.hæðar, sjá teikn
9. Tekinn verði niður veggur í þvottahúsi 3.hæðar, sjá teikn
10. Tekinn veði niður veggur í eldhúsi 3 hæðar að hluta, sjá teikn
11. byggður verður EI60 veggur í rými við hlið eldhúss á 3.hæð, sjá teikn.
12. Lyftan verður sett í gagnið.
13. Húsnæðið verður samþykkt hjá opinberum aðilum ss. Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, byggingarfulltrúi Reykjavíkur , miðað við væntanlegan rekstur.