



Borgarráð

Reykjavík, 7. mars 2025

FAS25030012

### **Skeifan 8, leiga**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, um leigu á atvinnuhúsnæði í Skeifunni 8, Reykjavík.

#### ***Greinargerð***

Að beiðni Velferðarsviðs hefur verið ákveðið að sameina starfsemi Smiðjunnar og Ópus, sem nú eru í Bæjarflöt 17 og Völvufelli 11 undir eitt þak í stærra og hentugra húsnæði að Skeifunni 8. Markmiðið með flutningnum er hagræðing í rekstri og bættu aðgengi fyrir starfsemina.

- Smiðjan er vinnu- og virkniúrræði fyrir fatlaða einstaklinga, þar sem áhersla er lögð á handverk og smíði.
- Ópus veitir þjónustu fyrir einstaklinga með geðraskanir og aðrar sérþarfir, með það að markmiði að stuðla að virkni og samfélagslegri þátttöku.

Hið leigða húsnæði er 1.751,7 m<sup>2</sup> að stærð á 2. hæð Skeifunnar 8, með tilheyrandi hlutdeild í sameign. Leigutími er 60 mánuðir og leiga er kr. 4.530.000 á mánuði.

Gert er ráð fyrir þessum kostnaði í fjárhagsramma Velferðarsviðs.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
Fjármála- og áhættustýringarsvið  
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Leigusamningur - Skeifan 8



**Reykjavík**

EIK

# Leigusamningur um atvinnuhúsnæði

Leigutaki:	Reykjavíkurborg*	Leigusali:	Eik fasteignafélag hf.
Kennitala:	530269-7609	Kennitala:	590902-3730
Heimilisfang:	Ráðhúsinu	Heimilisfang:	Sóltún 26
Póstnúmer:	101 Reykjavík	Póstnúmer:	105 Reykjavík

\*Leigutaki gerir leigusamning þennan vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík. Reykjavíkurborg er leigutaki í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994 („húsaleigulaga“) að hinu leigða og fer eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar með fyrirvar f.h. Reykjavíkurborgar. Er það hluti af starfsemi eignaskrifstofu að taka á leigu fasteignir og framleigja til annarra rekstrareininga innan Reykjavíkurborgar undir starfsemi viðkomandi fagsviðs.

**Ábyrgðaraðili leigutaka:** Daniela Katarzyna Zbikowska Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871.

**Starfsemi leigutaka:** Leigutaki mun nýta hið leigða undir dagvistun fatlaðra. Leigutaki skal þó hafa heimild til að breyta starfsemi í hinu leigða á leigutímanum, sbr. framleiguheimild greinar 14 í leigusamningnum.

Í leigusamningi þessum er vísað til leigusala og leigutaka saman sem „aðila“ þar sem hvor um sig er „aðili“. Leigusamningur þessi, þ.m.t. almennir skilmálar hans, ásamt fylgiskjöllum og eftir atvikum samningsviðaukum við leigutaka mynda saman órjúfanlega heild um leigusamning aðila um hið leigða.

## 1. Hið leigða

Hið leigða er 1751,7 m<sup>2</sup> á 2. hæð, Skeifunni 8, 108 Reykjavík, merkt inn á Fylgiskjal B, auk hlutdeildar í sameign („hið leigða“). Hið leigða hefur fasteignanúmerið F2023315, merking 010201 hjá fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

## 2. Leigutími

- Leigusamningur þessi er tímabundinn leigusamningur um atvinnuhúsnæði, sbr. húsaleigulög.
- Leigutími hefst við afhendingu hins leigða, sbr. grein 4.2 og grein 6, og honum lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar að 60 mánuðum liðnum frá upphafi leigutíma („leigutíminn“).
- Noti leigutaki áfram hið leigða í átta (8) vikur eftir lok leigutímans 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 þeim sömu skilmálum og greinir í leigusamningi þessum að því undanskildu að hvorum samningsaðila er heimil uppsögn samningsins með tólf (12) mánaða uppsagnarfresti miðað við mánaðamót. Tilkynning um uppsögn skal send með sannanlegum hætti.

## 3. Fjárhæð leigu og verðtrygging

- Mánaðarleg leiga leigusamnings þessa er eftirfarandi:

Frá og með afhendingu hins leigða, sbr. grein 4.2, til leiguloka skal leigutaki greiða leigusala mánaðarlega í leigu: 4.530.000 kr.

- 3.2. Mánaðarleg leiga er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal breytast til hækkunar eða lækkunar á leigutímanum í samræmi við leigusamninginn, sbr. einkum grein 19 í leigusamningnum.
- 3.3. Grunnvísutölustig leigusamnings þessa er 635,5 stig, m.v. mars 2025.

#### **4. Afhending og ástand hins leigða**

- 4.1. Hið leigða er merkt inn á Fylgiskjal B. Hinu leigða fylgir hlutdeild í sameign.
- 4.2. Hið leigða skal afhent við lok framkvæmda leigusala, sbr. grein 6.
- 4.3. Leigutaki skal kynna sér ástand hins leigða við afhendingu þess og tilkynna leigusala með sannanlegum hætti innan fjórtán (14) daga frá afhendingu ef leigutaki hefur athugasemdir við ástand þess. Hið leigða skal við afhendingu vera hreint, veggir málaðir, gólf og lýsing í góðu ásigkomulagi, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætistæki í lagi sem og vatns- og frárennslislagnir.
- 4.4. Hið leigða skal við afhendingu uppfylla gildandi lög og reglugerðir opinberra aðila í samræmi við breytingar sem leigusali tekur að sér að gera á hinu leigða skv. Fylgiskjali B, þ.e. um brunavarnir og aðgengi fatlaðra og skal öryggisúttekt vegna breytinga á húsnæðinu liggja fyrir við afhendingu hins leigða.
- 4.5. Leigutaki ber ábyrgð á öllum leyfum vegna starfsemi sinnar í hinu leigða, sbr. grein 16.
- 4.6. Fyrir afhendingu hins leigða mun leigusali leggja fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um almennt ástand hins leigða, þ.m.t. um að það sé laust við raka- og mygluskemmdir.

#### **5. Virðisaukaskattur**

Við leigufjárhæð bætist ekki virðisaukaskattur.

#### **6. Framkvæmdir á hinu leigða**

- 6.1. Leigutaka er heimilt að ráðast í framkvæmdir í hinu leigða á leigutímanum, enda hafi hann aflað fyrir fram skriflegs samþykkis leigusala fyrir þeim. Leigusali skal ekki synja um slíkt samþykki ef ráðgert er að innra skipulag hins leigða verði í samræmi við teikningu/skilalýsingu í Fylgiskjali B. Framkvæmdir leigutaka skulu unnar af fagaðilum.
- 6.2. Leigutaki skal bera ábyrgð á öllum framkvæmdum og breytingum sem hann gerir á hinu leigða. Leigutaki skal á sinn kostnað afla allra leyfa frá byggingar- og heilbrigðisyfirvöldum sem þarf fyrir framkvæmdunum. Leigutaki ábyrgist að unnið verði að framkvæmdum og breytingum á hinu leigða eftir gildandi lögum og reglugerðum.
- 6.3. Leigutaki skal ávallt gæta þess að valda öðrum leigutökum ekki óþarfa ónæði vegna framkvæmda leigutaka og leitast við samráði við leigutaka um framkvæmdir leigutaka. Leigutaki skal gæta hreinlætis við framkvæmdir.
- 6.4. Leigusali skal ráðast í framkvæmdir á hinu leigða í samræmi við teikningu og skilalýsingu leigusala, sbr. Fylgiskjal B. Stefnt skal að því að ljúka framkvæmdunum svo fljótt sem kostur er

og skal leigusali kappkosta að klára öryggisúttekt og afhenda hið leigða innan ásættanlegs tíma frá veitingu framkvæmdaleyfis, en eigi síðar en 1. júní 2025.

- 6.5. Leigusali skal ekki sæta ábyrgð vegna dráttar á framkvæmdunum frá áætluðum lokum vegna utanaðkomandi þátta sem leigusala verður ekki um kennt eða sem lúta að framkvæmdunum, s.s. við öflun aðfanga eða framkvæmdaleyfis.

## 7. Viðbótarverk við framkvæmdir

- 7.1. Leigutaki hefur heimild fram að afhendingu hins leigða til að óska eftir því að leigusali ráðist í framkvæmdir á hinu leigða sem eru til viðbótar við framkvæmdir á hinu leigða samkvæmt grein 6 og skilalýsingu í Fylgiskjali B („viðbótarverkin“). Leigusali skal halda sérstaklega utan um kostnað vegna viðbótarverkana og skal við afhendingu hins leigða upplýsa leigutaka um kostnað vegna viðbótarverkana og leigutaki skal þá velja hvort kostnaðurinn sé i) greiddur með eingreiðslu eigi síðar en 14 dögum eftir afhendingu hins leigða eða hvort honum sé ii) bætt við leigu til hækkunar á leigutímanum. Kjósi leigutaki að bæta kostnaðinum við leigu til hækkunar skal mánaðarleg leiga hækka í samræmi við kostnaðinn í jafngreiðsluútreikningi miðað við 6,5% ársávöxtun á kostnaðinum á leigutímanum. (*Leigukjör myndu sem dæmi hækka um 19.566 kr. á mánuði verði framkvæmdakostnaðurinn 1.000.000 kr.*)

- 7.2. Leigusali skal ekki sæta ábyrgð vegna dráttar á afhendingu hins leigða vegna viðbótarverkana.

## 8. Rekstrarkostnaður

- 8.1. Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna hins leigða, þ. á m. fasteignagjöld, holræsagjald, sérstakan fasteignaskatt og lóðarleigu. Leigusali greiðir jafnframt bruna- og húseigendatryggingu vegna húseignarinnar.
- 8.2. Frá afhendingu hins leigða skal leigutaki greiða rekstrarkostnað er fellur á hið leigða húsnæði ásamt tengdum umsýslukostnaði, þ.m.t. vegna notkunar á heitu og köldu vatni og rafmagni, sorphirðu, ræstingu og sameiginlegs kostnaðar í hlutfalli við stærð hins leigða. Jafnframt skal leigutaki greiða álestrar- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns. Kostnaður vegna reksturs eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð. Til kostnaðar vegna reksturs sameiginlegs eignarhluta eða lóðar telst (eftir því sem við á) t.a.m. þrif á sameign og gluggum, yfirborðsmeðhöndlun gólfa í sameign, rekstur lyftu þar sem við á, rekstur brunndælu, rekstur bruna- og öryggiskerfa, þ. á m. eigin eftirlits vegna þeirra, eldvarnareftirlit, snjómokstur og/eða sópun á bílastæði, merking bílastæða, grassláttur og umhirða beða.
- 8.3. Rekstrarkostnaður er innheimtur með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, b/t borgarboðhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is
- 8.4. Leigusala er heimilt að fela þriðja aðila að sjá um rekstur sameiginlegra svæða og innheimtu framangreinds rekstrarkostnaðar. Er slíkum aðila falin almenn umsjón fasteigna, sem felur í sér m.a. að meta þörf á rekstrarþáttum, s.s. þrifum og öðru er að framan greinir og skal vera heimilt að innheimta þóknun vegna slíkrar húsumsjónar í samræmi við gjaldskrá. Við undirritun leigusamnings þessa sér dótturfélag leigusala, Eik rekstrarfélag ehf., kt. 550307-0490, um rekstur sameiginlegra svæða og húsumsjón.

- 8.5. Rekstrarútgjöld, sem leigutaka er skylt að greiða samkvæmt leigusamningi þessum, og Eik rekstrarfélag ehf. kann að leggja út fyrir, í þágu leigutaka, skal innheimta í samræmi við ákvæði 10 greinar samnings þessa. Er Eik rekstrarfélagi ehf., eða öðrum þeim aðila er leigusali felur rekstur sameiginlegra svæða, heimilt að innheimta hóflegt umsýslugjald vegna þeirrar umsýslu.

## 9. Viðhald hins leigða

- 9.1. Leigutaki skal annast á sinn kostnað smálegt viðhald innanhúss eins og endurnýjun á ljósaperum og öðru minni háttar viðhaldi, sbr. húsaleigulög.
- 9.2. Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða utanhúss og innanhúss.
- 9.3. Leigusali skal ávallt halda hinu leigða í leiguhæfu ástandi og sinna viðhaldi allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Um viðhaldsskyldur fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga.
- 9.4. Komi til viðhalds á hinu leigða samkvæmt þessari grein 9 skal leigutaki sæta umgangi vegna þess án leigulækkunar, enda þótt afnot hans af hinu leigða kunni að takmarkast um tíma vegna viðhaldsins. Leigusali skal þó ávallt hafa samráð við leigutaka áður en framkvæmdir hefjast og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi leigutaka.

## 10. Greiðslutími leigu og greiðslustaður

- 10.1. Mánaðarleg leiga samkvæmt grein 3 („leigan“) skal greidd fyrir fram 25. hvers mánaðar út leigutímann, sem er gjalddagi leigunnar. Greiði leigutaki ekki leiguna innan fimm (5) sólarhringa frá gjalddaga ber honum að greiða dráttarvexti samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.
- 10.2. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg Eignasjóð kt. 570480-0149, b/t borgarþókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is.
- 10.3. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

## 11. Umgengni

- 11.1. Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Reykingar skulu óheimilar í hinu leigða.
- 11.2. Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra af fasteigninni er hið leigða tilheyrir eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í hinu leigða. Leigutaka ber að halda umhverfi hins leigða snyrtilegu.

- 11.3. Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum, sem settar hafa verið eða settar kunna að verða og taka til hins leigða. Leigusala ber að tryggja að leigutaki njóti þess réttar er slíkum umgengnisreglum fylgir.
- 11.4. Leigutaka ber að fara varlega með eld og gæta þess að ekki stafi hættu af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann hefur og notar í hinu leigða.
- 11.5. Leigutaka er óheimilt að hafast nokkuð að eða geyma í hinu leigða, sem skapað getur hættu á tjóni fyrir leigusala eða aðra, eða sem brýtur í bága við lög eða reglur.

## **12. Breytingar á hinu leigða**

- 12.1. Leigutaka skal óheimilt að gera breytingar á hinu leigða, að öðru leyti en kemur fram í grein 6, nema að fengnu skriflegu samþykki leigusala. Minniháttar lagfæringar á hinu leigða, svo sem vegna færanlegra innréttinga, skilveggja og veggskreytinga o.þ.h., þarfnast ekki samþykkis leigusala.
- 12.2. Allar breytingar leigutaka skulu vera á hans kostnað nema um annað hafi tekist samkomulag með aðilum, þ.m.t. útgjöld sem leigusali eða aðrir eigendur eða leigutaki kunna að verða fyrir vegna breytinganna eða samþykkis þeirra. Skal leigutaki skila til leigusala uppfærðum teikningum af innra skipulagi eða öðrum breytingum á hinu leigða að breytingum loknum. Leigutaki ber ábyrgð á því að afla tilskilinna leyfa fyrir breytingum og að hið leigða uppfylli kröfur opinberra aðila, s.s. byggingafulltrúa og eldvarnareftirlits, í kjölfar þeirra breytinga sem gerðar eru.
- 12.3. Allar naglfastar breytingar skulu verða eign leigusala í lok leigutímans, nema að leigusali óski eftir því að leigutaki komi hinu leigða, að öllu eða að hluta, í fyrra horf eða um annað sé samið.
- 12.4. Ytra útliti hins leigða ræður leigusali. Leigutaka skal heimilt að koma fyrir skiltum og annars konar merkingum utan á hið leigða, eða á fasteigninni sem hið leigða tilheyrir, að fengnu skriflegu samþykki leigusala.
- 12.5. Leigutaki verður að sæta því óhagræði að öllu leyti sem hann kann að verða fyrir vegna lagfæringa og breytinga á húsinu að utan á leigutímanum. Ef til framkvæmda kemur skal leigusali reyna að valda sem minnstri röskun fyrir leigutaka.

## **13. Vátryggingar og ábyrgð**

- 13.1. Leigusali ber ekki ábyrgð á skemmdum á munum í eigu leigutaka eða þriðja manns sem staðsettir og geymdir eru í hinu leigða sem til koma vegna galla á hinu leigða, viðhaldsvinnu eða óhöppum, þ.m.t. rafmagns-, leka-, raka- eða vatnsskemmdum hvers konar eða af völdum elds eða reyks.
- 13.2. Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga og almennum reglum skaðabótaréttar. Leigutaki ber þó ekki ábyrgð á óbeinu eða afleiddu tjóni sem leigusali kann að verða fyrir umfram það sem fæst úr ábyrgðartryggingu leigutaka.

## **14. Framleiga og framsal**

- 14.1. Leigutaka er heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða að hluta eða í heild til annarra sviða Reykjavíkurborgar, ríkisstofnana eða annarra aðila tengdum Reykjavíkurborg,

enda sé eðli starfsemi þeirra sambærileg við núverandi starfsemi. Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleiguna.

- 14.2. Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni. Leigusali skal ekki synja um slíkt samþykki ef ný starfsemi er skrifstofustarfsemi eða ef eðli nýrrar starfsemi er sambærilegt starfsemi leigutaka samkvæmt leigusamningi þessum.
- 14.3. Verði hið leigða framleigt, skal réttarsamband aðila verða óbreytt eftir sem áður og ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal í engu skerðast.

## 15. Forleiguréttur

- 15.1. Leigutaki skal hafa forleigurétt að hinu leigða. Forleiguréttur skal boðinn leigutaka skriflega, ásamt afriti af leigutilboði og leiguskiðmálum sem leigusala hafa borist í hið leigða. Leigutaki skal gefa leigusala skriflegt svar við því innan fimmtán (15) daga frá móttöku ofangreindra gagna, hvort hann vilji nýta sér forleigurétt að hinu leigða, með þeim kjörum sem fram koma í leigutilboði. Hafi svar ekki borist leigusala innan þess tíma telst leigutaki hafa hafnað rétti sínum.

## 16. Leyfi og greiðsla sekta

- 16.1. Leigutaka er fullljóst að öflun hvers konar leyfa vegna reksturs leigutaka í hinu leigða og uppfylling allra skilyrða fyrir veitingu og gildi þeirra er á ábyrgð, áhættu og kostnað leigutaka.
- 16.2. Leigutaki skuldbindur sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, vinnueftirlits, Neytendastofu 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 og hann skal sjá um þá þætti eldvarna sem heimilt er að fela leigutaka samkvæmt stöðluðum samningi Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs., eins og hann er á hverjum tíma, eftir atvikum með þeim viðbótarskyldum sem kann að vera mælt fyrir um í samsvarandi samningsformi sveitarfélagsins þar sem hið leigða er staðsett. Sé skylt að hafa handslökkvitæki og reykskynjara í hinu leigða, ber leigutaka að sjá til þess að slíkur búnaður sé til staðar og viðhalda honum á eigin kostnað.
- 16.3. Leigutaki ber ábyrgð á greiðslu sekta sem lagðar kunna að vera á leigusala vegna reksturs leigutaka í hinu leigða, samkvæmt kröfum opinberra aðila, og skal halda leigusala skaðlausum vegna allra slíkra sekta.

## 17. Tilkynningarskylda leigutaka

- 17.1. Leigutaka er skylt að tilkynna leigusala strax um tjón og bilanir á hinu leigða og/eða búnaði þess, enda er leigusali tilkynningarskyldur gagnvart tryggingafélagi sínu, sbr. skilmála um húseigandatryggingu. Að því marki sem vanræksla leigutaka á framangreindri tilkynningarskyldu veldur því að leigusali glatar bótarétti gagnvart tryggingafélagi sínu vegna viðkomandi tjóns eða bilunar skal leigutaki bera sjálfur umrætt tjón og kostnað vegna úrbóta því tengdu.

## 18. Aðgangur leigusala að hinu leigða

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka og að honum eða umboðsmanni hans viðstöddum, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til að hafa eftirlit með ástandi og meðferð þess. Þá skal leigusala heimilt að sýna hið leigða væntanlegum kaupendum eða leigutökum. Leigusali skal leitast við að allur umgangur um hið leigða valdi sem minnstri röskun fyrir leigutaka og skal gera leigutaka viðvart með minnst fimm (5) sólarhringa fyrirvara.

## 19. Vísitala neysluverðs til verðtryggingar

Leigan skal breytast til hækkunar/lækkunar í samræmi við hækkun eða lækkun á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu leigusamningsins, sbr. grein 3. Ef ekki verður hægt að styðjast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eða ef hún er ekki lengur virkur mælikvarði vegna aðgerða opinberra aðila eða af öðrum ástæðum getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með fjórtán (14) daga fyrirvara. Endurskoðun leigu, ef ekki er hægt að styðjast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eða hún ekki lengur virkur mælikvarði vegna aðgerða opinberra aðila eða af öðrum ástæðum, skal byggja á og vera í samræmi við almenn markaðskjör fyrir sambærileg rými. Náist ekki samkomulag um endurskoðaða leigu innan sextíu (60) daga frá ósk leigusala um endurskoðun á leigu skulu tveir hlutlausir og óvilhallir löggiltir fasteignasalar/leigumiðlarar tilnefndir sameiginlega af aðilum ákveða leiguna. Náist ekki samkomulag um tilnefningu þeirra innan fjórtán (14) daga skal Héraðsdómur Reykjavíkur skipa þrjú gerðarmenn í samræmi við lög nr. 53/1989 um samningsbundna gerðardóma. Þau lög skulu gilda um gerðardóminn og ásamt ákvæði þessu teljast gerðarsamningur milli aðila. Skulu aðilar hlíta mati gerðardómsins og skal það gilda frá og með þeim tíma er endurskoðun leigu var óskað, þó að niðurstaða matsins liggi fyrir síðar. Leigusali skal bera kostnað við áður nefnt mat.

## 20. Endurskoðun leigu vegna ytri aðstæðna

- 20.1. Verði óviðráðanleg ytri atvik þess valdandi að leigusala reynist ekki unnt, að leigja út hið leigða á sambærilegum kjörum og gengið var út frá við gerð leigusamnings þessa, s.s. vegna ákvarðana stjórnvalda, lagabreytinga, styrjalda, hryðjuverka, breytinga á lánamörkuðum, veðurhamfara, kjarnorkuslysa, veirufaraldra, verkanna, verkfalla, vinnustöðvana, eða annarra atvika sem almennt eru talin til óviðráðanlegra ytri atvika (force majeure), endurskoða leigu til hækkunar. Skulu aðilar leitast við að komast að samkomulagi um leiðrétt leigugjald á sanngjarnan, málefnalegan og hlutlægan hátt, t.a.m. með mati óháðs matsmanns, sem báðir aðilar geta unað við. Komist aðilar ekki að samkomulagi getur leigusali felld leigusamninginn úr gildi. Komi til þess að leigusamningur sé felldur úr gildi samkvæmt þessari grein 20.1 hefur leigutaki níutíu (90) daga til að rýma hið leigða og skal leigufjárhæðin haldast óbreytt út leigutímann.
- 20.2. Endurskoðun leigu samkvæmt þessari grein 20 hefur engin áhrif á gildi leigusamnings þessa að öðru leyti.

## 21. Vanefndir / riftunarheimild

- 21.1. Um vanefndir og riftunarheimildir fer samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga.
- 21.2. Hvor aðili um sig hefur heimild til að rifta leigusamningi þessum ef hið leigða og/eða fasteignin sem hið leigða tilheyrir eyðileggst eða skemmist stórkostlega af völdum elds eða af öðrum



ástæðum, hvort sem það gerist fyrir eða eftir að leigutaki hefur tekið við hinu leigða. Leigutaki á í slíkum tilfellum ekki rétt til neinna bóta úr hendi leigusala, nema eyðileggingin sé sannanlega sök leigusala sjálfs.

- 21.3. Verði óviðráðanleg ytri atvik þess valdandi að leigusala reynist ekki unnt, að leigja út hið leigða á sambærilegum kjörum og gengið var út frá við gerð leigusamnings þessa, s.s. vegna ákvarðana stjórnvalda, lagabreytinga, styrjalda, hryðjuverka, breytinga á lánamörkuðum, veðurhamfara, kjarnorkuslysa, veirufaraldra, verkanna, verkfalla, vinnustöðvana, eða annarra atvika sem almennt eru talin til óviðráðanlegra ytri atvika (force majeure), er leigusala heimilt að fella leigusamning þennan úr gildi, enda hafi hann áður sent leigutaka tilkynningu þess efnis og atvik hafa varað lengur en í sex (6) mánuði og ekki sé fyrirsjáanlegt að þeim ljúki á næstu sex (6) mánuðum. Komi til þess að leigusamningur sé felldur úr gildi samkvæmt þessari grein 21.3 hefur leigutaki níutíu (90) daga til að rýma hið leigða.

## 22. Lok leigusamnings og skil húsnæðis

- 22.1. Leigusamningur þessi fellur úr gildi á tilgreindum lokadegi leigutímans án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar, sé leigusamningurinn tímabundinn, eða við lok uppsagnarfrests sé leigusamningurinn ótímabundinn, nema honum sé rift eða hann felldur úr gildi fyrir í samræmi við greinar 20 og 21.
- 22.2. Við lok leigutíma skal leigutaki skila hinu leigða hreinu í hendur leigusala, ásamt tilheyrandi fylgifé, í sama ástandi og hann tók við því, auk breytinga sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum, óski leigusali eftir því. Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun hins leigða eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar hins leigða. Verði eftir því óskað af hálfu leigutaka skal leigusali þó veita leigutaka sjö (7) daga úrbótafrest til þess að bæta úr spjöllum eða rýrnun á hinu leigða.

## 23. Kostnaður og þinglýsing

Leigusamningi þessum skal ekki þinglýst, en leigusala skal heimilt að þinglýsa yfirlýsingu um frjálsa skráningu á eigin kostnað.

## 24. Ágreiningur, lög og varnarþing

- 24.1. Um leigusamning þennan gilda íslensk lög.
- 24.2. Komi upp ágreiningur milli leigusala og leigutaka skulu aðilar þegar í stað leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum leigusamnings þessa eða riftunar á honum.
- 24.3. Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun leigusamnings þessa og aðilum tekst ekki að leysa skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

## 25. Önnur ákvæði

- 25.1. Ef leigusamningur þessi nær ekki til efnisatriðis gilda húsaleigulög.
- 25.2. Hvers kyns breytingar eða viðbætur við leigusamning þennan skulu gerðar skriflega og skulu undirritaðar af aðilum.

- 25.3. Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir leigusamning þennan með fyrirvara um 1) samþykki borgarráðs og 2) öflunar allra nauðsynlegra opinberra leyfa. Leigutaki, eða ábyrgðaraðili leigutaka, skal upplýsa leigusala um (1) hvort borgarráð samþykki ráðstafanir leigutaka samkvæmt leigusamningi þessum og (2) hvort öll nauðsynleg opinber leyfi vegna leigusamningsins liggi fyrir eigi síðar en 30. apríl 2025. Eftir framangreint tímamark fellur fyrirvari samkvæmt þessari grein 25.3 úr gildi.
- 25.4. Gildistaka leigusamnings þessa er með fyrirvara af hálfu leigusala um samþykki byggingarfulltrúa á fyrirhuguðum framkvæmdum á hinu leigða, sbr. grein 6. Ef kröfur byggingarfulltrúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á hinu leigða leiða til þess að fyrirséð er, að mati leigusala, að áætlaður kostnaður vegna framkvæmdanna verði meiri en upphaflega var áætlaður skal leigusala heimilt að fella leigusamning þennan úr gildi án fyrirvara, enda hafi leigusali borið umframkostnað undir leigutaka og aðilar hafa ekki komist að samkomulagi um skiptingu á þeim kostnaði.
- 25.5. 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, 21. mars 2025

Fyrir hönd leigutaka:  
Daniela Zbikowska

Fyrir hönd leigusala:  
pr.pr. Garðar Hannes Friðjónsson  
e.u. Eyjólfur Gunnarsson



# Fylgiskjal B - Skilalýsing

## Reykjavíkurborg – efsta hæðin í Skeifunni 8 ●

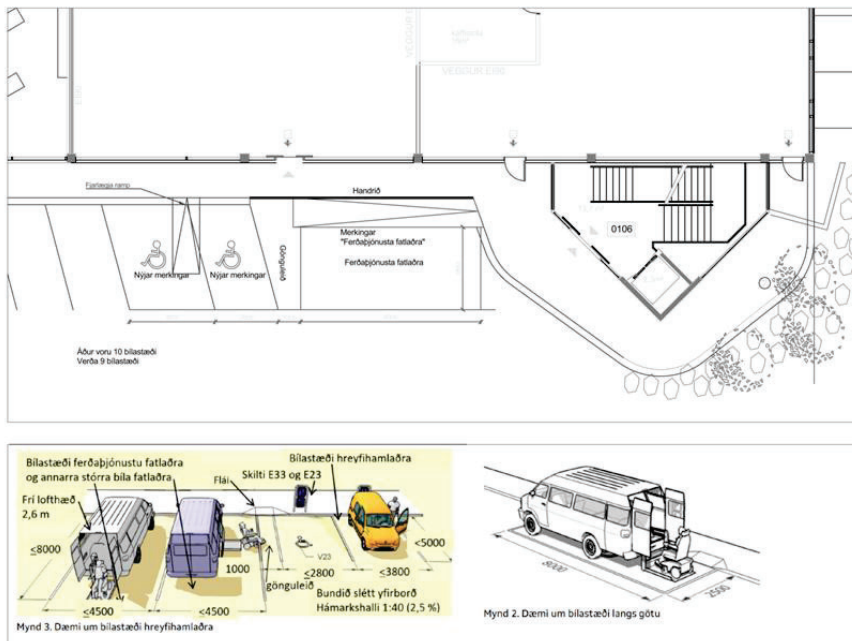
### 1. Inngangur

- 1.1. Skilalýsing þessi er gerð í tengslum við leigusamning Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („leigusali“) og Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík („leigutaki“), dags. 14. mars 2025 („leigusamningurinn“), um leigueiningu á 2. hæð í Skeifunni 8, 108 Reykjavík, merkt inn á Fylgiskjal A með leigusamningnum, auk hlutdeildar í sameign („hið leigða“).
- 1.2. Samkvæmt grein 6. í leigusamningnum skal leigusali ráðast í framkvæmdir í hinu leigða sem skal afhent leigutaka í samræmi við aðaluppdrætti Noland sem er í viðauka við skilalýsingu þessa. Leigutaki getur einnig óskað eftir því að leigusali sjái um frekari breytingar á hinu leigða en fram koma í skilalýsingu þessari. Kostnaður vegna verka umfram skilalýsingu þessa skal gerður upp í samræmi við leigusamninginn, sbr. einkum grein 3. í leigusamningnum.
- 1.3. Við byggingarleyfisumsókn, framkvæmdir og lokaúttekt verður miðað við eftirfarandi notkunarforsendur:
  - Dagþjónustan Gylfaflöt, (Bæjarflöt 17), fjöldi þjónustunotenda er um 20 að meðaltali á hverjum tíma auk 25 starfsmanna eða samtals um 45 í heild.
  - Ópus Völvufelli, fjöldi þjónustunotenda er um 8 að meðaltali á hverjum tíma, auk 8 starfsmanna eða samtals um 16 í heild.Heildarfjöldi þjónustunotenda í hinu leigða yrði því um 28 einstaklingar á hverjum tíma, auk 33 starfsmanna eða samtals 61 í heildina. Þar af eru 3 einstaklingar í hjólastól.
- 1.4. Leigusali skal tryggja aðgengi hreyfihamlaðra að hinu leigða ásamt því að bæta við salernum fyrir hreyfihamlaða skv. skilalýsingu.
- 1.5. Leigusali mun leggja inn uppfærða aðaluppdrætti inn til byggingarfulltrúa til samþykktar vegna breytinga á notkun húsnæðis og skulu þær breytingar uppfylla lágmarkskröfur sem kunna að fylgja slíkri breytingu á notkun.
- 1.6. Leigusali mun gera nauðsynlegar breytingar á hinu leigða til að uppfylla kröfur skv. aðaluppdráttum Noland arkitekta og greinargerð Öruggr verkfræðistofu.

### 2. Ástand hins leigða við afhendingu

- 2.1. Leigusali uppfærir lyftu í sameign hins leigða þannig að hún uppfylli viðmið um aðgengi fyrir hreyfihamlaða ásamt aðstoðarfólki. Ný og stærri lyfta verður sett í stað núverandi lyftu. Lyftuklefi verður 1500x1500mm, hurðaoþnun verður 900mm og tekur lyftan 1000 kg.

- 2.2. Leigusali skal útbúa eitt nýtt salerni fyrir hreyfihamlaða í hinu leigða og aðlaga annað salerni þannig að það uppfylli kröfur fyrir hreyfihamlaða í samræmi við aðaluppdrætti Noland.
- 2.3. Leigusali mun tryggja aðgengi hreyfihamlaðra að hinu leigða. Útbúinn verður rampur að sunnanverðu með handriðum og útfærður í samræmi við viðmið byggingarreglugerðar og leiðbeiningar HMS um aðgengi fyrir alla.
- 2.4. Leigusali mun útbúa bílastæði og bæta aðkomu fyrir ferðþjónustu fatlaðra að sunnanverðu. Útbúið verður stæði sem verður sérmerkt og settar nauðsynlegar árekstrarvarnir og/eða merkingar. Leigusali mun útfæra þessar lausnir nánar í samráði við arkitekt og aðra hönnuði.



Mynd 1 Möguleg útfærsla á aðkomu hreyfihamlaðra og ferðþjónustu fatlaðra. – Lausnin gæti tekið breytingum

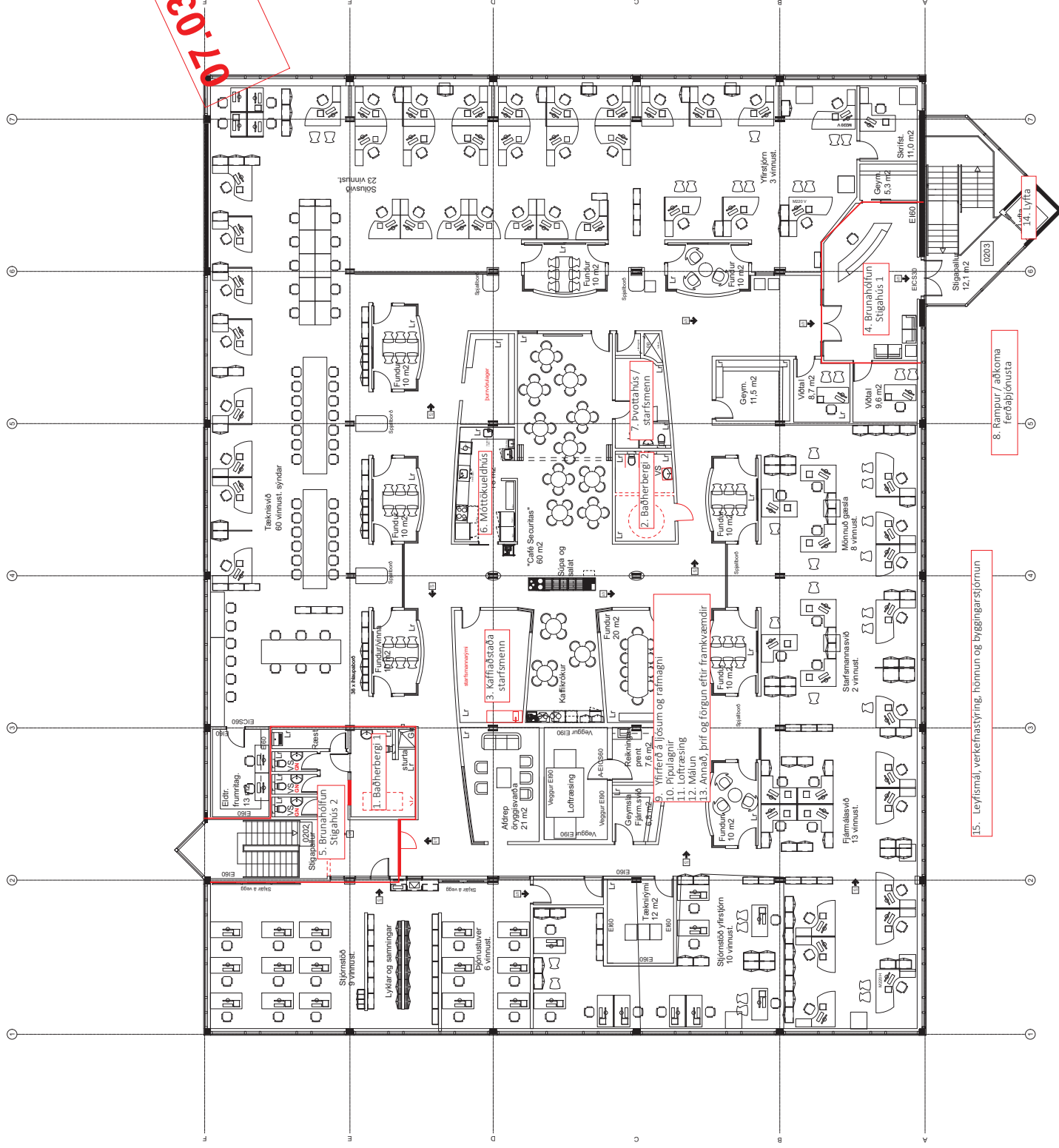
- 2.5. Leigusali mun gera nauðsynlegar endurbætur á brunavörnum til að hið leigða uppfylli viðmið um brunavarnir m.v. fyrirhugaða starfsemi sem verður í notkunarflokki 5 skv. byggingarreglugerð 112/2012, aðaluppdrætti Noland og greinargerð Öruggr verkfræðistofu. Í því felst m.a. að yfirfara og gera endurbætur á brunaviðvörunkerfi, vatnsúðakerfi, neyðarlýsingu og út-ljósum ásamt því að útfæra nauðsynlega brunahólfun og útbúa aðgengi að flóttaleiðum í samræmi við brunahönnun og aðaluppdrætti sem verða lagðar inn til byggingarfulltrúa til samþykktar. Leigutaki skal aðstoða leigusala við að gagnaöflun vegna öryggis- og lokaúttækta.

### 3. Undanskilið í framkvæmdum leigusala

- 3.1. Leigutaki ber ábyrgð á öllum lausum búnaði og innanstokksmunum sem er þörf á til að uppfylla kröfur fyrir lokaúttekt og rekstarleyfi.
- 3.2. Leigutaki ber ábyrgð á öllum leyfum heilbrigðisfulltrúa vegna starfsemi sinnar.

- 3.3. Eftir að leigutaki hefur tekið við hinu leigða mun hann sjá um öll leyfismál og framkvæmdir sem snúa að útvíkkun eða breytingu á hans starfsemi eða þeirra sem hann framleigir hið leigða.
- 3.4. Leigutaki skal útbúa viðbragðs- og rýmingaráætlun fyrir sína sérhæfðu starfsemi og skal hún vera tilbúin fyrir öryggisúttekt.
- 3.5. Leigutaki ber ábyrgð á öllum öðrum breytingum öðrum en þeim sem talin eru upp í þessari skilalýsingu þ.m.t. endurbætur á heilbrigðiskröfum sem geta komið fram við breytingu á starfseminni.
- 3.6. Að öllu öðru leyti er eignin afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér.

**07.03.2025 TEKNING I VINNSLU**



Öf er tekið tillit til af breytingum sem birtast í þessari teikningu.  
 Öf er tekið tillit til breytinga sem birtast í þessari teikningu.  
 Öf er tekið tillit til breytinga sem birtast í þessari teikningu.  
 Öf er tekið tillit til breytinga sem birtast í þessari teikningu.  
 Öf er tekið tillit til breytinga sem birtast í þessari teikningu.

Þykking	Stærð	Beyging

**Skeifan 8**  
 NOLAND  
 www.noland.is  
 Reykjavík 108, Pósthúsihlíð, ísland  
 Sími: 899 7006, 659 1845  
 Netfang: byrj@noland.is, germs@noland.is

1:000  
 Skala  
 1:100  
 1:200  
 1:500