



Borgarráð

Reykjavík, 16. maí 2025
FAS25050032

Kirkjuteigur 24 – leigusamningur við Terra

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi húsaleigusamning við Terra einingar ehf., kt. 711292-3309, um húsnæði að Kirkjuteig 24, við Laugarnesskóla

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að eignaskrifstofa taki að leigu 177,8 fermetra af einingum sem eru aðlagðar undir starfsemi fyrir grunnskóla. Húsnæðið hefur verið nýtt sem skólahúsnæði fyrir Laugarnesskóla frá september 2020.

Samningur þessi er tímabundinn í 30 mánuði og að þeim tíma liðnum framlengist í ótímabundinn með gagnkvæmum uppsagnarfrestur sem verður 6 mánuðir. Húsaleiga er 1.104.535 krónur á mánuði.

Gert verði ráð fyrir þessum kostnaði í ramma SFS.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Leigusamningur, Laugarnesskóli, færanlegar einingar

LEIGUSAMNINGUR UM SKÓLAHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

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 erskólahúsnæði alls 177,8 m² að stærð samkvæmt fylgiskjali 1. Húsið er staðsett á lóð Laugarnesskóla, Kirkjuteig 24, 105 Rvk. L104598. Húsið stendur austan megin á lóðinni og tengist kennslustofum á einni hæð sem fyrir eru eins og sjá má á fylgiskjali 2. Húsin hafa verið nýtt sem aukahúsnæði fyrir starfsemi skólans frá september 2020.

Við undirritun þessa samnings falla niður eldri samningar um sama húsnæði.

3. Flutningur, uppsetning og afhending:

Húsnæði er á lóð Laugarnesskóla og leigutaki tekur við húsnæðinu í því ásigkomulagi sem það er í við undirritun samnings.

4. Leiga, leigutími og uppsögn leigusamnings:

Leigutími samnings eru 30 mánuðir og tekur samningur þessi gildi 1. janúar 2025. Að loknum gildistíma myndast ótímabundinn samningur milli aðila, með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 1.104.535 fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leigufjárhæð.

Leiguverð tekur breytingum mánaðarlega í samræmi við þróun vísitölu neysluverð til verðtryggingar samkvæmt Hagstofu Íslands. Upphafs vísitala er útgefin vísitala í janúar 2025 sem er 634,7 stig. Mánaðargjald getur ekki lækkað niður fyrir upphafsverð samnings þessa vegna vísitölubreytinga. 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 fyrir fram 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. Lok leigutíma

Við lok leigutíma samnings þessa mun leigusali á sinn kostnað aftengja hið leigða og flytja það af lóðinni og skilja við lóðina þannig að ekki skapist hætta fyrir vegfarendur. Á það einnig við ef riftun er vegna atvika sem fram koma í 12. gr. samnings þessa.

Verði leigusamningi rift af öðrum 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 tímagjaldi og efniskostnaði.

6. Viðhald:

Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á rafmagnstenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða utanhúss og innanhúss.

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.

Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög.

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

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. Umgengisskyldur og réttindi:

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. 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.

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 fokskeimda, 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 afleiddu tjóni vegna rekstrarstöðvunar leigutaka.

Um ábyrgð leigusala á tjóni er leigutaki kann að verða fyrir fer annars eftir almennum reglum skaðabótaréttar.

Leigusala 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 opinberra stofnana. Enda sé eðli starfsemi þeirra sambærileg við núverandi starfsemi. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleiguna en réttarsamband aðila verður óbreytt eftir sem áður. 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. 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.

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.

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.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða, getur leigutaki skilað hinu leigða með 1 mánaðar uppsagnarfresti nema gr.12 eigi við.

Aðilar hafa kynnst sér efni samningsins og hafa fullt umboð til að staðfesta hann með undirritun sinni.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

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 maí 2025

f.h. leigusala

f.h. leigutaka
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

LEIGUSAMNINGUR UM LAUGARNESSKÓLA - FYLGISKJAL 1

