



Borgarráð

Reykjavík, 20. maí 2025
FAS25050034

Reykjavegur 19, Skólaþorp leiga á færanlegar stofum

Óskað er eftir að borgarráð veiti heimild til að ganga frá leigu á færanlegum einingum fyrir skólaþorpið, vegna framkvæmda við skólana í Laugardal (Laugarnes, Lækjar og Langholtsskóli).

Greinargerð:

Færanlegu stofurnar voru boðnar út í örútboði nr.16134 innan rammasamnings um færanlegar húseiningar. Lægst tilboð barst frá Stólpa Gámar.

Húsnæðið er að lágmarki 870 m². Samningurinn er tímabundinn til 5 ára frá afhendingu fullfrágengis húsnæðis á lóð kaupanda. Afhending er áætluð 16.03.2026 Húsaleiga er kr. 6.138.372,- á mánuði. Kaupréttarákvæði virkjast ár hvert samkvæmt leigusamningi. Við leiguverð bætist kostnaður á vegum Reykjavíkurborgar á jarðvinnu, undirstöðum og lögnum í jörðu, áætlað 60 milljónir kr.

Færanlegur stofurnar verða notaðar á lóð á horni Reykjavegar og Engjavegar á meðan gagngerar endurbætur fara fram á húsnæði skólana í Laugardal. Verktími endurbóta er áætlaður a.m.k. 6 ár.

Virðingarfyllt,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt: Drög að leigusamningi við Stólpa gámar



Reykjavík

LEIGUSAMNINGUR UM GÁMAHÚSNÆÐI FYRIR GRUNNSKÓLA

1. gr.

AÐILAR SAMNINGS OG TENGILIÐIR FYRIR ÞEIRRA HÖND

Leigusali: Stólpi Gámar ehf., kt. 460121-1590, Klettagörðum 5, 104 Reykjavík.

Tengiliður: Börkur Grímsson, s. 892 1542, borkur@stolpigamar.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Tengiliður: Daniela Zbikowska, s. 620-3871, daniela.kz@reykjavik.is

2. gr.

HÍÐ LEIGÐA

Hið leigða er 870 m² húsnæði sem er ætlað fyrir tímabundið grunnskólaúrræði á lóð Reykjavíkurborgar við Reykjaveg í Laugardalnum.

Leigutaki skal afla tilskilinna leyfa fyrir rekstri sínum í hinu leigða gerist þess þörf.

3. gr.

UMFANG OG GILDISSVIÐ

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af samningi og gilda í eftirfarandi röð á eftir samningi þessum:

1. Útboðsskilmálar og verklýsing leigutaka ásamt fylgiskjöllum í örútboði nr. 16134 innan rammasamnings nr. 15896 dags. september 2023, opnað 17. október 2023.
2. Tilboð leigusala ásamt fylgiskjöllum, dags. 16.04.2025. Fylgiskjöl leigusala eru eftirfarandi:
 - a. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Undirritað_tilboð
 - b. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Undirrituð_tilboðsskrá
 - c. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Almennar upplýsingar um Stólpa Gáma – Þjónust
 - d. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Efla - Minnisblað eftir heimsókn til Koma – G
 - e. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Klettaskjól 2024-UPS reitun
 - f. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma - Gæða og umhverfisstefna
 - g. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma AQAP-2110-Certificate
 - h. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma Certificate of constancy performance-Cer
 - i. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma Fire resistance -Certificate-PAVUS2024.p
 - j. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma ISO-9001 – Certificate
 - k. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma ISO-14001 -Certificate
 - l. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Koma Welding-Certificate
 - m. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Sjálfbærnistefna Samstæðu – Styrkáss
 - n. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Sjálfbærnivegferð Stólpa
 - o. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Stólpi Gámar – Lykilstarfsmenn
 - p. 16134 - Skólaþö_Örútboðsgögn_Stólpi Gámar eh_Vottorð úr Fyrirtækjaskrá - Stólpi
3. Útboðs- og verkáætlun örútboðs:
 - a. 16134 - Fylgiskjal 1 Útboðs- og verkáætlun
4. Teikningar örútboðs af hinu leigða:

- a. 16134 - Utboðr-Skáli
- b. 16134 - Utboðr-Skáli-utlit

5. Rammasamningur um færanlegar húseiningar fyrir Reykjavíkurborg. Útboð nr. 15896, dags. 17. október 2023.

4. gr.

LEIGUTÍMI OG AFHENDING

Hið leigða skal vera komið að fullu á lóð Reykjavíkurborgar í Laugardalnum eigi síðar en 01.03.2026.

Eftir að hið leigða er komið upp á lóð leigutaka- og eftir að lokaúttekt hefur verið samþykkt er leigutaka heimilt, í samráði við leigusala, að koma fyrir búnaði í hinu leigða á eigin ábyrgð og kostnað.

Sá dagur sem hið leigða er afhent leigutaka, tilbúið til notkunar, telst vera **afhendingardagur**.

Leigusamningur þessi er **tímabundinn í 5 ár** og hefst leigutíminn á afhendingardegi og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar 1. mars 2031, sbr. þó 9. gr. samnings þessa.

Leigutaki áskilur sér þann rétt á leigutímanum að festa kaup á hinu leigða í samráði við leigusala sbr. 8. gr. samnings þessa. Leigusamningur þessi fellur niður samhliða undirritun kaupsamnings.

Leigutaka er heimilt að flytja hið leigða á leigutímanum og nýta við önnur verkefni án þess að flutningur hafi áhrif á leiguverð. Flutningur skal ekki vera hluti af leiguverði, leigutaki mun sjá um að greiða þann kostnað ef farið verður í flutning á hinu leigða á leigutímanum.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta vikur eftir lok gildistímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með 24 mánaða fyrirvara.

5. gr.

LEIGUVERÐ OG GREIÐSLUR

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala mánaðarlega húsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 4.950.300 án virðisaukaskatts fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

Húsaleiga skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á júní 2025 sem er 649,7 stig og taka breytingum mánaðarlega til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga.

Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Reikninga skal senda á:

Reykjavíkurborg – eignasjóður, b/t borgarbókhalds
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

eða

bokhald@reykjavik.is.

Á reikningum skal koma fram númer verkbeiðni sem leigutaki sendir leigusala fyrir útgáfu fyrsta reiknings.

6. gr.

REKSTRARKOSTNAÐUR OG VIÐHALD HINS LEIGÐA Á LEIGUTÍMA

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða, þ.m.t. ræstingu, sorphirðu og -eyðingu, upphitun, rafmagn og kalt vatn, auk reksturs á öryggis- og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigusali skal tryggja hið leigða fram að skráningu í Þjóðskrá Íslands.

Þar sem eignir eru skráðar sem fasteignir á lóð leigutaka hjá Þjóðskrá skal leigutaki greiða af hinu leigða fasteignagjöld og iðgjald lögbundinnar brunatryggingar frá afhendingardegi. Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða utanhúss og meiriháttar 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.

7. gr.

ÁSTAND HINS LEIGÐA, BREYTINGAR OG SKIL

Leigusali sér um og kostar uppsetningu hins leigða og frágang þess skv. samningi þessum og verklýsingu í útboðsgögnum.

Leigutaki sér um og kostar aðkomu að hinu leigða utanhúss, gerð bílastæða og skólalóðar ásamt girðingum til afmörkunar lóðar.

Leigusali afhendir leigutaka hið leigða innréttað í samræmi við verklýsingu. Telji leigutaki hið leigða ekki í umsömdu ástandi, eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan tveggja mánaða frá því hann fékk hið leigða afhent. Leigusali skal bæta úr réttmætum athugasemdum svo fljótt sem verða má.

Leigutaki mun sjálfur greiða fyrir og sjá um uppsetningu endabúnaðar netkerfa.

Leigusali skal skila staðfestingu frá byggingafulltrúa þess efnis að hið leigða sé reist í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Leigusali ber ábyrgð á að húsnæðið uppfylli skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, 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 orsökum ber riftunaraðili kostnað af því að aftengja hið leigða og flytja það á athafnasvæði leigusala á höfuðborgarsvæðinu í góðu ástandi miðað við eðlilega notkun.

Stærri breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með samþykki leigusala og á kostnað leigutaka.

Leigutaki skilar hinu leigða að leigutíma loknum í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna aldurs. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum.

8. gr.

FORKAUPTSRETTUR

Leigutaki skal njóta forkaupsréttar að hinu leigða, komi til þess að leigusali hyggist selja eignina á leigutímanum. Leigusali skuldbindur sig til að tilkynna leigutaka skriflega um fyrirhugaða sölu og skilmála hennar, þ.m.t. söluverð og aðra meginforsendur. Leigutaki skal hafa 30 daga frest frá móttöku slíkrar tilkynningar til að ákveða hvort hann hyggst neyta forkaupsréttarins. Forkaupsrétturinn skal miðast við þau kjör sem öðrum hugsanlegum kaupanda bjóðast.

Að sama skapi getur leigutaki á leigutíma nýtt sér rétt að kaupa hið leigða á samningstímanum. Í kaupsamningi yrðu nánari ákvæði um kaupin skilgreind, þ.á.m. fyrirkomulag á greiðslu kaupverðs sem leigutaki og leigusali koma sér saman um við gerð kaupsamnings.

9. gr.

TAFIR Á AFHENDINGU VEGNA ATVIKA SEM REKJA MÁ TIL ÞRIÐJA AÐILA

Verði tafir á afhendingu veitufyrirtækja, leyfisveitingum, skipulagsmálun (s.s. stofnun lóðar), jarðvinnu, lögnum í jörð, sökklum og/eða öðrum nauðsynlegum innviðum á lóð sem leiða af sér tafir á afhendingu hins leigða hefur það ekki áhrif á rétt leigusala til að innheimta húsaleigu í samræmi við áætlaða afhendingu til lokafrágangs, sbr. 4. gr. enda verða tafir ekki raktar til athafna eða athafnaleysis leigusala.

10. gr.

MERKINGAR

Leigutaka er heimilt að setja upp merkingar og skal það gert í samráði við leigusala. Ber leigutaka að fjarlægja allar merkingar að leigutíma liðnum.

11. gr.

FRAMSAL LEIGURÉTTAR

Framsal leiguréttar er aðeins heimilt með skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar.

12. gr.

VANEFNDIR

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur vegna vanefnda á samningi þessum skal sá aðili, sem telur sig hafa heimild til riftunar vegna

þeirra vanefnda, skora á gagnaðila að bæta úr þeim annmörkum sem um ræðir innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti. Sé að fullu bætt úr því sem aflaga fór fellur réttur aðila til riftunar þá niður af þeim sökum.

13. gr.

UMGENGNI UM HIÐ LEIGÐA

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess. Leigutaka er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að hinu leigða til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna hið leigða vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

14. gr.

ANNAÐ

Að öðru leyti en sem kveðið er á um í samningi þessum gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum eins og við getur átt.

Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum aðilum. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir, skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

Um samning þennan gilda íslensk lög.

Rísi mál út af samningi þessum skal það höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur að fullreyndri sáttamiðlun með einum fulltrúa frá hvorum aðila. Skulu þá aðilar hittast í góðri trú í a.m.k. 2 skipti og leita leiða til að ná sáttum.

Öllu framangreindu til staðfestingar, rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, dags. _____ maí 2025

Leigutaki:

Leigusali:

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Stólpi Gámar ehf.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og
fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.