Borgarráð

Reykjavík, 9. nóvember 2026
USK26110100

Gerðuberg 1 - Leigusamningur við Karlar í skúrum

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Karla í skúrum, kt. 621220-0200, Arnarbakka 2, 109 Reykjavík um leigu á hluta húsnæðis í Gerðuberg 1.

Greinagerð:
Að ósk Velferðarsviðs fór eignastýring í leiguviðræður við forsvarsmenn Karla í skúrum. Þeir voru áður í húsakostum Reykjavíkurborgar að Arnarbakka 2-6 en hefur vantað húsnæði undir starfsemi sýna eftir að Arnarbakki 2-4 var rifinn.
Um er að ræða um 129 fermetra, í suðurhluta jarðhæðar Gerðubergs 1 og grunnhúsaleigugjald er krónur 57.900,- á mánuði.
Leigusamningurinn er ótímabundinn og með 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfrest.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:
Undirritaður leigusamningur við Karla í skúrum

Reykjavík

Fullgild rafræn undirskrift
STEFÁN RAFNAR JÓHANNSSON
2026-10-23 09:59:49 GMT
Ástæða: Undirskrift

Fullgild rafræn undirskrift
RAGNHEIÐUR SIGVALDADÓTTIR
2026-10-28 11:05:27 GMT
Ástæða: Undirskrift

Húsaleigusamningur

um hluta húsnæði í Gerðuberg 1

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á hluta húsnæði að Gerðuberg 1, 111 Reykjavík. F2051325

Samningsaðilar:

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

Tengiliður: Ragnheiður Sigvaldadóttir, ragnheidur.sigvaldadottir@reykjavik.is,

Leigutaki: Karlar í skúrum, kt. 621220-0200 Arnarbakka 2, 109 Reykjavík.

Tengiliður: Stefán Rafnar Jóhannsson sími 8985884, stefanrafnar@gmail.com og Sigurjón Gunnarsson 8645617

Sameiginlega nefndir aðilar.

1. gr.
Tilgangur og afnot samnings

Hið leigða er leigt undir starfsemi félagsins Karlar í skúrum. Þeir voru áður í húsakostum Reykjavíkurborgar að Arnarbakka 2-6 en hefur vantað húsnæði undir starfsemi sýna eftir að Arnarbakki 2-4 var rifinn. Ekki er heimilt að gista í hinu leigða. Leigutaka er kunnugt um framtíðar skipulag svæðisins og til standi að rífa Gerðuberg 1 á næstu árum. Leigusala er ekki skylt að finna til annað húsnæði þegar að leigulokum kemur, sama hvaða ástæðu það ber undir.

2. gr.
Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu um 128,2 fermetra suðurhluta húsnæðis, Gerðuberg 1, Reykjavík. Lögun og stærð rýmisins er sýnd á hjálögðum uppdrætti sem er hluti þessa samnings, sbr. fylgiskjal 1.

3. gr.
Framleiga

Leigutaka er með öllu óheimilt að framselja samning þennan til þriðja aðila, hvort sem er að heild eða hluta nema með skriflegu samþykki leigusala.

4. gr.
Leigutími

Leigutími hefst 1. október 2026. Leigusamningurinn er ótímabundinn með 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Skal uppsögn vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

5. gr.
Leigukjör

Vegna ástands hins leigða er leiguverð sett kr. 57.900,- á mánuði eða um 451 krónur á fermeter. Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í september 2026 (693,2) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu.

Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á á leiguverðið.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar, með þeirri undantekningu sem kveðið er á um í 1. mgr. 5. gr. samnings þessa. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

6. gr.
Rekstarkostnaður og merkingar

Leigutaki greiðir allan kostnað af notkun vatns og rafmagns. Ennfremur greiðir hann allan annan rekstrarkostnað, s.s. vegna umhirðu, snjómoksturs, upphitunar og ræstingar hins leigða.

Leigutaki skal hafa samráð við húseiganda um merkingar á húsinu. Leigutaki skal greiða kostnað við þær sjálfur og fjarlægja og laga ummerki að leigutíma liðnum.

Húseigandi greiðir öll opinber gjöld af hinu leigða ásamt lögboðinni brunatryggingu.

Breytingar og viðhald

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, sem er bágborið, og sættir sig við það að öllu leyti.

Leigutaki mun annast á sinn kostnað allar framkvæmdir sem hann telur að þurfi að ráðast í vegna starfsemi í hinu leigða rými. Leyfisskyldar breytingar á innri skipan hins leigða skulu lagðar fyrir byggingarfulltrúa Reykjavíkur og hljóta staðfestingu hans.

Leigutaki ber ábyrgð á að húsnæðið uppfylli opinberar kröfur t.d. vegna eldvarna og aðgengis og skal hlíta öllum fyrirmælum eldvarnareftirlits hvað það varðar.

Leigutaki ber ábyrgð á öðru viðhaldi, s.s. á læsingum, úti- og innihurðum, lömum, salernum, snyrtiaðstöðu, vatnskrönum, raftenglum, öryggiskerfum og innréttingum.

Ekki er gert ráð fyrir neinu meiriháttar viðhald utanhúss af hálfu eiganda enda er eignin víkjandi.

7. gr.
Umgengni

Leigutaki skuldbindur sig til að haga aðdrætti og umferð við húsið á þann hátt að sem minnst truflun verði fyrir aðra starfsemi í húsinu.

Leigutaki skal tryggja að öll starfsemi á hans vegum sé vel aðgreind frá annarri starfsemi í húsinu og gæta þess að valda ekki truflunum með hirðuleysi, hávaða, óþrifum, ólykt eða öðru því sem til skaða má telja.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

8. gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í

húsinu. Leigutaki 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 til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Verði hið leigða húsnæði fyrir tjóni af völdum leigutaka, starfsmanna, framleigutaka eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal leigutaki bæta tjónið svo fljótt sem verða má. Leigutaki skal tryggja sig gagnvart tjóni á vörum og búnaði sem kann að verða af völdum vatns eða elds í hinu leigða húsnæði, þannig að leigusali beri ekki skaða af slíkum óhöppum.

9. gr.
Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 6. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum.

10. gr.
Skil húsnæðis

Að leigutíma liðnum skal leigutaki hreingera hið leigða og fjarlægja allt rusl og dót sem tilheyrir honum. Skulu aðilar leigusamnings meta sameiginlega hvort viðskilnaður sé viðhlítandi.

11. gr.
Annað

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda almenn ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum, eftir því sem við á.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er undirritaður rafrænt í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík 2026

Fylgiskjal 1

