



Borgarráð

Reykjavík, 27. febrúar 2026
USK26020408

Lágmúli 4, leiga á hluta húsnæði við Lágmúla 4

Óskað er eftir að borgarráð samþykki leigusamning um hluta húsnæðis að Lágmúla 4.

Greinagerð:

Að ósk velferðasviðs (VEL) er gerður leigusamningur við Miklaborg ehf. um hluta af húsnæði, um 1.120 fermetra, við Lágmúla 4 vegna sameiningar á heimaþjónustu Norður og Vestur. Heimaþjónusta Norður hefur verið til húsa við Efstaleiti 1 en brýn þörf er á nýju húsnæði fyrir sameinaða heimaþjónustu. Heimaþjónusta Vestur var í húsnæði við Vítatorg en vegna sameiningar og framkvæmda þar var talið nauðsynlegt að útvega þeim nýtt húsnæði sem fyrst til að raska starfsemi þeirra sem minnst.

Nýtt sameinað húsnæði mun tryggja betra starfsmannaumhverfi sem og vellíðan starfsmanna sem vonandi mun auka líkar á mönnun heilbrigðisstarfsmanna.

Leigusamningurinn er tímabundinn til þriggja (3) ára og lýkur þann 30. apríl 2029. Að honum loknum endurnýjast tímalengd samnings ef hvorugur aðili tilkynnir ekki um áframhaldandi not.

Leiga er kr. 4.480.000,- á mánuð.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma VEL.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Undirritaður leigusamningur við Miklaborg um hluta húsnæðis við Lágmúla 4



Reykjavík

Húsaleigusamningur

LANDEIGNANÚMER: L103500 FASTEIGNANÚMER: F2012600, 2303350 OG
2213620

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta af húsnæði nr. 4 við Lág múla, 108 Reykjavík.

Samningsaðilar

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Póstfang: upplysingar@reykjavik.is, sími 411-1111.

b

Leigusali: Fasteignasalan Miklaborg ehf., kt. 450307-1730, Lág múla 4, 108 Reykjavík.

Tengiliður: Jason Guðmundsson .

Póstfang: jason@miklaborg.is, sími: 899 3700.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er hluti húsnæðis við Lág múla 4 í Reykjavík, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Fasteignanúmer eignahlutanna er F2012600, F2303350 og F2213620. Hið leigða er merkt 01-0101, 01-0001 og 01-0002, sem er skv. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um 1.120 fermetrar að sameign meðtalinni og er leigt sem skrifstofuhúsnæði.

2. gr. Leigutími.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutími eigi síðar en þann 1. maí 2026 eða fyrr og lýkur þann 30. apríl 2029, skilyrt við uppsögn. Leigutaki getur, í samráði við leigusala, fengið hluta hins leigða afhent fyrr og verður þá greitt fyrir hluta eftir samkomulagi.

Tímabundnum samningi verður ekki sagt upp á samningstímanum en hyggist leigutaki ekki hafa húsnæðið á leigu eftir að tímabundinn samningur rennur út, skal hann tilkynna leigusala það eigi síðar en 18 mánuðum áður en hann rennur út, með sama hætti skal leigusali tilkynna leigutaka, hyggist hann ekki leigja eignina áfram. Tilkynni leigutaki ekki með 18 mánaða fyrirvara að hann hyggist fara úr eigninni þegar leigutíma lýkur, eða leigusali að hann hyggist ekki leigja húsnæðið áfram, framlengist leigusamningurinn til þriggja ára með, með sömu skilmálum og hér greinir, frá og með lok samningsins.

3. gr. Leigukjör.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 4.000 á fermetra eða kr. 4.480.000,- á mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á ofangreinda upphæð. Leigan skal greidd fyrirfram 1. hvers mánaðar.

Leigukjör taka breytingum mánaðarlega til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í janúar 2026, sem er 658,2 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta aðilar krafist endurskoðunar á leigunni með hálf mánaðar fyrirvara þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga 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 Borgartúni 10-12 í Reykjavík eða á bokhald@reykjavik.is.

Leigutaka ber ekki að greiða fyrirfram tryggingu fyrir hið leigða eða leggja fram nokkra ábyrgð.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Leigusali er skuldbundinn til að afhenda hið leigða í fullnægjandi ástandi við afhendingu og annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar endurbætur og lagfæringar.

Húsnæðið skal við afhendingu vera sbr. húsaleigulög nr. 36/1994 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.

Leigutaki sættir sig við ástand hins leigða að öllu leyti.

Leigusali ber ekki ábyrgð á drætti við afhendingu hins leigða ef hann stafar af utanaðkomandi þáttum sem leigusala verður ekki um kennt, eða er vegna framkvæmda, svo sem við öflun aðfanga, framkvæmdaleyfis, eða annarra rekstrarleyfa.

Leigutaki, og þeir sem rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi við góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, 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.

Komi fram krafa frá hinu opinbera á leigutíma vegna ofangreinds, sem hefur í för með sér einhverja kvöð/kostnaðarauka á hendur leigusala ábyrgist leigutaki greiðslu á því.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar.

Leiguhúsnaði skal fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Leigutaka ber að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, 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. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki og reykskynjara í sínu rými.

Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnaðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan fjögurra vikna frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

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.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

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.

Sé þörf á úrbótum á hinu leigða á samningstíma skal leigutaki einungis eiga rétt á afslætti vegna afnotamissi þess rýmis sem umræddar úrbætur eiga sér stað í. Leigutaki á ekki rétt á öðrum úrbótum en afslætti vegna slíkra vinnu og tímabundins afnotamissis hins leigða.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslega þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a. umsýslukostnaður, kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns. Leigusali skal við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi notanda leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita, vatns o.fl. og senda reikning á þá kennitölu sem notanda hins leigða.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð. Til þessa telst t.d. kostnaður vegna loftræstingar, lyftu, öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, sameiginlegra trygginga ef þær eru til staðar, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar og annað sem telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Frekari bygging á lóðinni, breytingar á nýtingu sameignar, bílastæða, einstakra svæða og rýma eða uppskipting eininga í húsunum, kunna að breyta hlutdeild hins leigða í sameiginlegum rekstrarkostnaði.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á.m. fasteignagjöld, lóðarleigu, holræsa- og fráveitugjöld, vatnsskatt, sorphirðugjöld og önnur álögð gjöld sveitarfélaga.

Leigusali greiðir einnig iðgjöld lögbundinna brunatrygginga.

6. gr. Viðhald.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, o.þ.h. á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss, meiriháttar viðhald innanhúss og á stofnlögnum.

Leigusali ber ábyrgð 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.

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

Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigutaka. Bregðist leigusali ekki við tilkynningu skv. þessari grein innan 60 daga er leigutaka heimilt að framkvæma viðgerðar- og viðhaldsvinnu á kostnað leigusala.

7. gr. Ábyrgð.

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

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði eða sameign þess vegna skemmda af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar eða tjóns af öðrum orsökum.

8. gr. Afnot leigutaka.

Hið leigða er leigt sem þjónustu- og skrifstofuhúsnæði fyrir starfsemi velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Leigutaka 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, enda samræmast merkingar reglum húsfélagsins og gildandi deiliskipulagi og reglum.

9. gr.
Framleiga.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða, í heild eða að hluta, innan skipulagsheildar Reykjavíkurborgar, án sérstaks samþykkis leigusala. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala helst óskert. Breyting á notkun hinu leigða til annars en umsaminnar starfsemi skal þó háð samþykki leigusala.

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. gr.
Skil hins leigða.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því á meðan á leigutímanum stóð, að teknu tilliti til eðlilegs slits og notkunar.

12. gr.
Vanefndir og vanefndarúrræði.

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

13. gr.
Annað.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda, að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

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.

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.

F.h. Reykjavíkurborgar
(sjá rafræna undirritun)

f.h. Fasteignasalan Miklaborg ehf.
(sjá rafræna undirritun)

