



Borgarráð

Reykjavík, 2. október 2026
USK26100048

Rafstöðvarvegur 7-9, viðauki við leigusamning

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við Rafklett ehf., kt. 450917-2300, um leigu á leikskólahúsnæði við Rafstöðvarveg 7 og 9, Reykjavík.

Greinargerð

Í kjölfar samþykktar borgarráðs á tillögu borgarstjóra, MSS24120067, þann 9. janúar 2025 hóf eignaskrifstofa viðræður við leigusala. Viðkomandi leikskóli er jafnframt hluti af þeim tillögum sem lagðar voru fram af spretthópi borgarstjóra og samþykktar voru í borgarráði 20. maí 2025, MSS25030059.

Gert var ráð fyrir 6 til 7 deilda leikskóla, upp á áætlaða 1.600 m². og yrði afhent fullbúið til notkunar sem fyrst en eigi síður en 12 mánuðum frá undirritun leigusamningsins sem samþykktur var í borgarráði þann 5. júní 2025.

Endanleg stærð hins leigða er 7 deilda leikskóli upp á 1.920,9 m² með plássí fyrir að lágmarki 120 börn í stað 100 barna áður.

Leigutími er til 1. júlí 2041 og grunnhúsaleiga er 5.700 kr. p. m² á mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma skóla- og frístundasviðs

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Viðauki I við Rafklett ehf – undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs



Reykjavík

Rafklettur ehf., kt. 450917-2300, Eyjarlóð 1, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við húsaleigusamning aðila um húsnæði við Rafstöðvarveg 7 og 9, dags. 12. júní 2025, hér eftir nefndur leigusamningurinn:

VIÐAUKI NR. 1

við húsaleigusamning um húsnæði við Rafstöðvarveg 7 og 9

1 Tilefni

1.1 Í 2. gr. leigusamningsins er stærð hins leigða tilgreind sem „áætluð um 1600 m², en getur tekið breytingum við nánari hönnun í samráði leigusala og leigutaka“. Hönnun þróaðist eftir undirritun að ósk og í samráði við leigutaka, sbr. bréf leigusala dags. 13. ágúst 2026.

1.2 Leigutaki hefur lagt viðbótargatnagerðargjöld á leigusala miðað við 1.920,9 m², sbr. reikning nr. 87256657, dags. 27. janúar 2026 (USK25100096), sem kom í stað reiknings nr. 87256624.

1.3 Í 2. gr. leigusamningsins segir að leigusali sjái um framkvæmdir „í samræmi við eftirfarandi fylgiskjöl til viðmiðunar þar sem um er að ræða afhendingu á fullbúnu húsnæði“. Orðunum „til viðmiðunar“ var bætt við texta samningsins við samningsgerðina til að undirstrika að um sé að ræða húsnæði í eigu leigusala sem hann leigir leigutaka, en ekki verksamning um mannvirki sem leigutaki lætur reisa fyrir sig og á. Fylgiskjölin eru því leiðbeinandi, sem sést af því að þau telja upp borð og stóla sem aldrei stóð til að leigusali legði til, þótt þeir séu hvergi undanskildir.

1.4 Með viðauka þessum taka aðilar af allan vafa um stærð hins leigða og um túlkun fylgiskjalanna.

2 Stærð og leigufjárhæð

2.1 Stærð hins leigða, þ.e. þeir fermetrar sem leiga reiknast af, er 1.920,9 m², í samræmi við samþykktu skráningartöflu og álagningu leigutaka skv. gr. 1.2. Um er að ræða 7 deilda leikskóla.

2.2 Ákvæði 2. gr. leigusamningsins um „áætluð um 1600 m²“ fellur brott og í stað þess kemur: „Stærð hins leigða er 1.920,9 m².“

2.3 Grunnhúsaleiga skv. gr. 4.1 reiknast af 1.920,9 m² á 5.700 kr./m², þ.e. 10.949.130 kr. á mánuði miðað við grunnvísitölu maí 2025 (643,7 stig), og tekur verðbótum skv. gr. 4.1. Virðisaukaskattur bætist ekki við.

2.4 Verði endanleg skráning eignarinnar hjá HMS/Þjóðskrá önnur en 1.920,9 m² leiðréttast leigumetrar og leigufjárhæð til samræmis frá næstu mánaðamótum eftir breytingu, án frekari viðauka. Sama á við verði yfirbyggt leiksvæði á efri hæð hússins hluti af skráðum fermetrum eignarinnar, þó þannig að leigumetrar hækki aldrei um meira en sem nemur 50% af þeim fermetrum sem teljast til útisvæðis.

3 Túlkun fylgiskjala

3.1 Fylgiskjöl A-F, þ.m.t. húslýsing (fskj. C), rýmislýsing (fskj. B) og húsrýmisáætlun (fskj. D), eru til viðmiðunar, sbr. gr. 1.3, og fela ekki í sér tæmandi verk- eða skilalýsingu.

3.2 Upptalning á „húsgögnum og búnaði“ í fylgiskjölunum lýsir fyrirhugaðri notkun rýma og felur ekki í sér skuldbindingu leigusala um að leggja til lausan búnað, húsgögn eða rekstrarbúnað leikskólans. Leigusali skilar föstum innréttingum, húskerfum og því sem tilgreint er í 4. og 5. gr. viðauka þessa; annað er á hendi leigutaka.

3.3 Verði misræmi milli fylgiskjala A-F og samþykktra aðal- og séruppdrátta, samþykktar hönnunar eða skriflegra samþykktar leigutaka á hönnunarfundum, ganga hin síðarnefndu gögn framar. Sama á við um kafla 1.2.6 í húslýsingu, sem ber heitið „Innréttingar og búnaður sem leigutaki á að leggja til“ en fjallar í texta um innréttingar sem „leigusali skal leggja til“; skiptingin ræðst af 4. og 5. gr. viðauka þessa.

4 Framleiðslueldhús

4.1 Leigusali skilar kæliklefa („walk-in cooler“) fullbúnum, uppsettum og tengdum, og velur til þess íslenskt fyrirtæki svo þjónusta og varahlutir séu tryggð innanlands.

4.2 Leigutaki útvegar frysti og er þar um frístandandi frysti að ræða en ekki frystiklefa. Ákvæði húsrýmisáætlunar um frystiklefa á leigusali því ekki að uppfylla.

4.3 Leigusali gengur frá útblástursháfi yfir eldunartækjum ásamt tilheyrandi eldvörnum, þ.m.t. slökkvikerfi í háfi skv. gildandi reglugerðum, uppsettu af aðila með starfsleyfi HMS, ásamt úttekt.

4.4 Leigusali kaupir og tengir eldavél og ofn sem uppfylla þarfalýsingu, frá innlendum söluaðila til að tryggja viðhald og varahluti.

4.5 Leigusali skilar föstum innréttingum eldhússins samkvæmt samþykktri hönnun, þ.m.t. stálinnréttingum, föstum vinnuborðum, hillum, vöskum og handlaugum, stálklæðningum, niðurföllum og gólfefnum.

4.6 Annan búnað eldhússins útvegar leigutaki á sinn kostnað, þ.m.t. súpupott, uppþvottalínu, laus vinnuborð, matarvagna, flokkunartunnur, frysti skv. gr. 4.2, lausa kælikápa, smátæki og áhöld.

4.7 Búnaður sem leigutaki leggur til er hans eign og telst ekki til endurbóta í skilningi 10. gr. leigusamningsins. Honum er heimilt að fjarlægja hann að leigutíma loknum, enda verði hið leigða fært í fyrra horf.

5 Innréttingar og lausamunir

5.1 Leigusali skilar öllum föstum innréttingum og skápum samkvæmt samþykktri hönnun, þ.m.t. borðinnréttingum með vöskum, dýnu- og geymsluskápum, fatahólfum, hillum, speglum og skiptiborðum.

5.2 Leigusali útvegar gluggatjöld, þ.m.t. myrkvunartjöld, ásamt brautum. Gluggatjöldin eru handvirk.

5.3 Leigutaki útvegar öll laus húsgögn, þ.m.t. öll borð og stóla fyrir börn og starfsfólk, sófa og laus skilrúm.

5.4 Leigutaki útvegar klósettbursta, salernispappírshaldara, sápuskammtara og handþurrkuskammtara á öllum salernum og snyrtingum.

6 Afhending

6.1 Hið leigða telst afhent og leigugreiðslur hefjast þegar húsnæðið er rekstrarhæft, þ.e. tilbúið til notkunar fyrir starfsemi leigutaka, og öll nauðsynleg leyfi fyrir notkun þess eru tryggð, sbr. gr. 4.1 leigusamningsins. Afhending er staðfest með afhendingargerð ásamt úttektarskýrslu óháðs aðila skv. 2. gr.

6.2 Frá og með afhendingardegi er leigusala heimilt að innheimta leigu og reiknast hún hlutfallslega fyrir þann mánuð sem afhending fer fram í.

6.3 Framkvæmdir vegna leikskólalóðar utan lóðar leigusala eru á ábyrgð leigutaka og hafa ekki áhrif á afhendingardag né upphaf leigugreiðslna. Sama gildir um búnað sem leigutaki leggur til skv. gr. 4.6 og 5.3 og 5.4.

7 Annað

7.1 Að öðru leyti gildir leigusamningur aðila óbreyttur. Viðauki þessi er órjúfanlegur hluti hans og tekur gildi við undirritun beggja aðila.

Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita aðilar viðauka þennan með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík, ____ . ____ 2026

Leigutaki:

Leigusali:

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki borgarráðs

F.h. Rafkletts ehf.