



Borgarráð

Reykjavík, 6. október 2025
USK25100074

Hagasel 40, leigusamningur við Seljakirkju

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Seljakirkju, kt. 651180-0319 um hluta af húsnæði við Hagasel 40.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu hluta húsnæðis við Hagasel 40 fyrir starfsemi Ölduselsskóla á meðan unnið er að endurbótum á hluta Ölduselsskóla.

Leiga er krónur 700.000.- á mánuði með virðisaukaskatti.
Innifalið í leigunni er viðhald, hiti og rafmagn.
Samningur er ótímabundinn með eins mánaðar uppsagnarfresti.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:
Leigusamningur við Seljakirkju, dags 20. ágúst 2025

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um hluta af húsnæði á Hagasel 40, 109 Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigurými í húsnæði leigusala við Hagasel 40, 109 Reykjavík, sem er hluti fasteignanúmers F2054988, landeignanúmer L112916.

Samningsaðilar:

Leigusali: Seljakirkja, kt. 651180-0319, Hagasel 40, 109 Reykjavík

Tengiliður: Árni Helgason, netfang: arni@domusnova.is

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

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

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti hins leigða húsnæði á Hagaseli 40, fasteignanúmer F2054988, skráð kirkja í Þjóðskrá Íslands, sbr. nánari afmörkun í fylgiskjali, auk sameignar, þ.m.t. salerni og gangur.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða fyrir starfsemi á vegum Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar.

Notkun á hinu leigða er milli 8:00 og 14:30, mánudaga til föstudags.

2. gr.

Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 22. ágúst 2025. Hið leigða verður afhent í núverandi ástandi með þeim búnaði sem fyrir er í húsnæðinu, s.s. stólum, borðum og búnaði.

Samningur þessi er ótímabundinn með gagnkvæmum eins (1) mánaðar uppsagnarfresti.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Umsamin húsaleiga er kr. 700.000 fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki á leigufjárhæð. Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda hins leigða né lóðar.

Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149. Á reikningi skal tilgreina númer verkbeiðni 24076, merkt „vegna Ölduselsskóla“ gjalddagi og eindagi reiknings er 1.hvers mánaðar fyrirfram og mun húsaleiga fyrir ágúst verða innheimt með húsaleigu fyrir september hinn 1.9.2025 og síðan fyrsta hvers mánaðar.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í núverandi ástandi. Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós og vatnskranar sé í lagi við afhendingu.

Allar breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu samþykki leigusala. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

5. gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr hinu leigða skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. gr. samnings þessa. Að öðru leyti skal leigutaki skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir öll gjöld tilheyrandi húsnæðinu á leigutímanum og kostnað af notkun vatns, og rafmagns. Gjöld vegna ræstingarkostnaðar, um kr. 300.000,- skal sendur á Reykjavíkurborg – Skóla- og frístundasvið (bokhald@reykjavik.is) kt. 530269-7609 og er eindagi hans hinn 5. hvers mánaðar, eftirá.

7. gr.

Viðhald húsnæðisins

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innan- og utanhús.

8. gr.

Tryggingar og bótaábyrgð

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 leigusala, 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 starfi hætta af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali 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 um. Leigusali sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

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

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er ekki heimil framleiga hins leigða til annarra. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. 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.

10. gr.

Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

11. gr.

Annað

Utan þess tíma sem skólastarf er í hinum leigðu rýmum, sbr. notkun lýst í 1. gr., getur kirkjan nýtt rýmin í safnaðarstarf sitt.

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

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

Til staðfestingar samningsins rita þeir sem heimild hafa til þess að skuldbinda aðila skjal þetta rafrænt. Rafræn undirritun skjalsins er í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Samningurinn er undirritaður með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Reykjavík, 20. ágúst 2025

Fylgiskjal – leigða rými (bleikt):

