



Borgarráð

Reykjavík, 6. október 2025
USK25100075

Knarrarvogur 2, leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Sendibílastöðina hf, kt. 490269-0969 um hluta af húsnæði við Knarrarvog 2.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg gekk frá kaupum á Knarrarvogi 2 árið 2022. Markmið Reykjavíkurborgar með þessum kaupum var að auðvelda Borgarlínu að komast fyrir á Ártúnshöfða og er gert ráð fyrir að húsið verði rífið. Seljandi var Nýja sendibílastöðin hf. sem hefur verið með aðalstöðvar þarna frá árinu 1983. Verið er að afhenda eignirnar og ljúka afsali og hefur Nýja sendibílastöðin óskað eftir að leigja hluta af húsi og lóð og vera þarna áfram undir daglegan rekstur á meðan unnið er að finna nýtt húsnæði undir reksturinn eða þangað til þörf verður á að rífa húsið.

Hið leigða er um 176 m² af atvinnuhúsnæði auk um 958 m² afnota af lóð.
Leiga verður 1.125.976,- á mánuð.

Aðrir hlutar hússins verða nýttir af Reykjavíkurborg annars vegar fyrir USK í stað húsnæðis á Þórðarhöfða sem er verið að rífa og hins vegar undir starfsemi SmíRey sem eru hluti af VEL en eru í leiguhúsnæði á Lynghálasi 5.

Virðingarfyllt,

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:
Leigusamningur við Nýju sendibílastöðina – dags 03.10.2025



Reykjavík

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði við Knarrarvog 2

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á húsnæði við Knarrarvog 2, fasteignanúmer F2023267.

Samningsaðilar

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
Tengiliður: Daniela Zbikowska, daniela.kz@reykjavik.is, 6203871

Leigutaki: Nýja sendibílastöðin hf., kt. 490269-0969, Knarrarvogi 2, 104 Reykjavík
Tengiliður: María Ósk Jónsdóttir, framkvæmdastjóri, maria@sendibilar.is, s. 845-6956.

1. gr.

Hið leigða

Um er að ræða fasteignina Knarrarvog 2, Reykjavík, um 176 m² atvinnuhúsnæði skv. teikningu á *fylgiskjali 1* og 958 m² afnot af lóð skv. teikningu á *fylgiskjali 2*.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða fyrir daglegan rekstur á sendibílastöð. Önnur starfsemi er óheimil án samþykkis leigusala.

Leigusali keypti húsnæðið af leigutaka með kaupsamningi dags. 6. apríl 2022. Leigutaki hefur haft afnot af húsinu frá því að kaupsamningur var undirritaður og þekkir ástand þess vel.

2. gr.

Leigutími

Leigutími hefst hinn 1. júní 2025.

Samningur þessi er ótímabundin með gagnkvæmum þriggja mánaða uppsagnarfresti.

Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

3. gr.

Leiguverð og verðbreytingar

Leigufjárhæð af húsnæðinu er kr. 3.676,- pr. m², þ.e. kr. 646.976,- á mánuði fyrir hið leigða húsnæði og kr. 500,- pr. m², þ.e. kr. 479.000,- fyrir afnot af lóð.

Heildarleiga hins leigða er kr. 1.125.976,-.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í júní 2025 (649,7 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti en verður þó aldrei lægri en grunnleigufjárhæð.

4. gr.

Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu

Leigutaki þekkir ástand hins leigða, enda verið með rekstur þar síðastliðin ár, og sættir sig við ástandið að öllu leyti, þ.m.t. hugsanlegar myglu-, raka- og vatnsskemmdir sem leigutaki gerir ekki athugasemd við.

Allar breytingar á húsnæðinu, útliti eða búnaði þess af leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og skulu verða eign leigusala að samningstíma liðnum.

Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skila hreinu í lok leigutíma og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.

5. gr.

Sérákvæði vegna bensíndæla og tanka á lóð

Leigutaki ber ábyrgð á, og á eigin kostnað, að láta fjarlægja bensíndælur og bensíntanka af lóðinni fyrir 1. janúar 2026. Frágangur skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlitið í Reykjavík og samkvæmt lögum og reglum er um slíkan frágang gilda.

6. gr.

Afnot leigutaka

Leigutaka er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Slæm umgengni eða hirðuleysi á hinu leigða, sem rekja má til leigutaka eða annarra á hans vegum, telst alvarlegt brot á samningi þessum og getur leitt til riftunar leigusamningsins.

Bílastæði sem fylgja hinu leigða, hvort sem er sameign eða séreign, skulu eingöngu notuð fyrir skráð ökutæki sem eru í notkun. Komi til þess að leigutaki eða einhver á hans vegum nýti bílastæði til að geyma ökutæki eða aðra lausafjarmuni, t.d. númeralaus ökutæki, óskráð vinnutæki eða aðra lausafjarmuni, samþykkir leigutaki, með undirritun sinni á leigusamning þennan, að leigusala sé heimilt án frekari tilkynningar að láta fjarlægja viðkomandi muni á kostnað leigutaka.

Vegna skaðaminnkunar- og öryggissjónarmiða er leigutaka óheimilt að nota blá ljós á salernum í hinu leigða húsnæði.

Reykingar eru með öllu óheimilar í hinni leigðu og sameiginlegum rýmum þess.

7. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyr. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði o.fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutfallslegan hluta af heildarkostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

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

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

8. gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

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

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla, s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingareftirlit.

Sérstakt samþykki leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

Leigusali gerir ekki ráð fyrir viðhaldi á húsnæðinu, hvorki utanhúss né á stofnlögnum, enda er gert ráð fyrir að byggingin víki á næstu árum.

9. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, raka, 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 stafi hættu 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.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

Leigutaki ber óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun hins leigða eða spjöllum á fasteigninni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun.

Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

Leigusali mun ekki útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

10. gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimil framleiga hins leigða húsnæðis, hvort sem er í heild eða að hluta.

11. gr.

Sérákvæði

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.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir tilætluðum rekstri.

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

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila um sig.

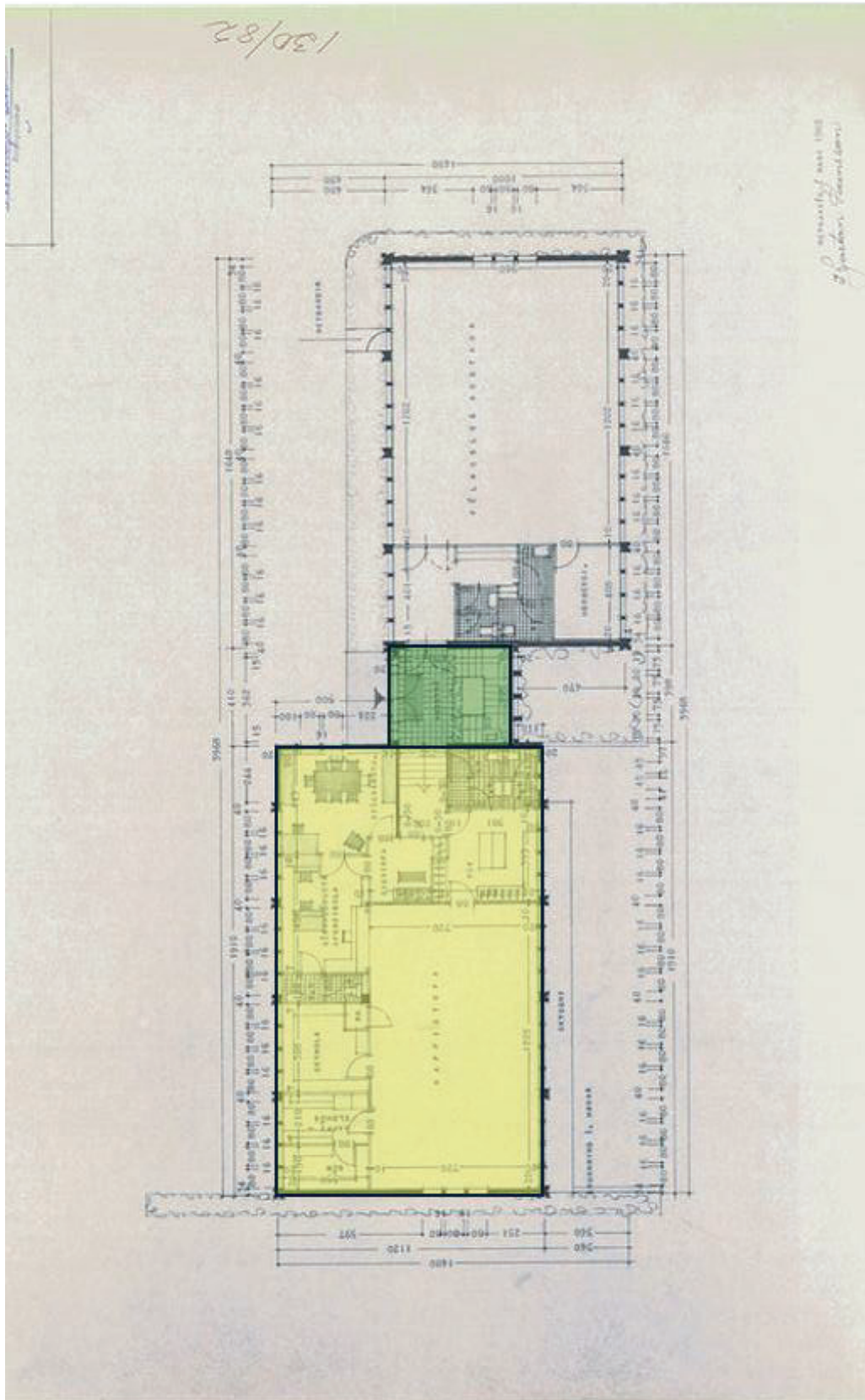
Samningurinn er undirritaður með fyrirvara um að samþykki borgarráðs liggi fyrir.

Til staðfestingar samningsins rita aðilar, 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.

Reykjavík, ágúst 2025.

Fylgiskjal 1

Yfirlitsmynd af hinu leigða húsnæði

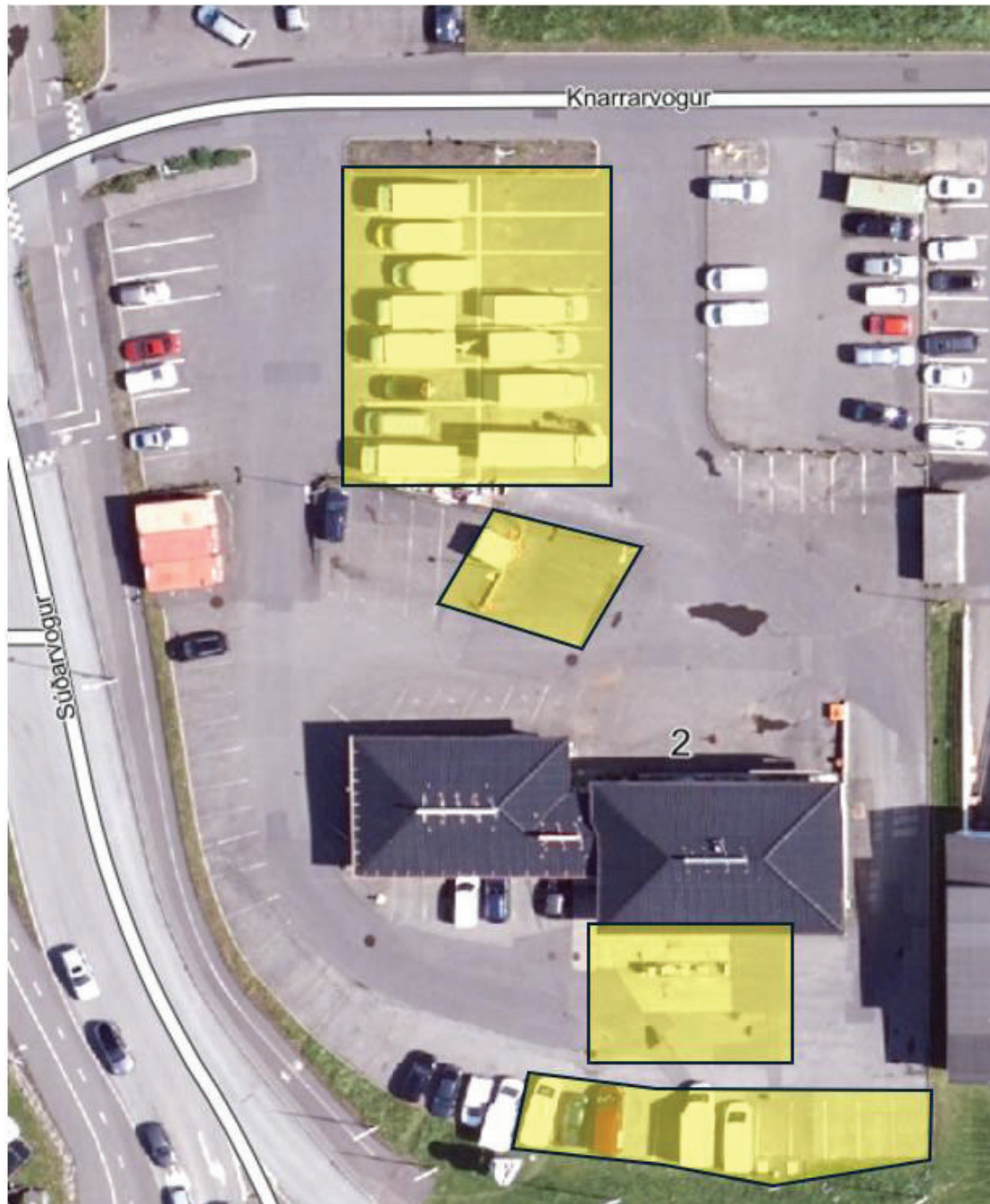


Gult: Hið leigða

Grænt: Sameign – inngangur

Fylgiskjal 2

Yfirlitsmynd af afnotasvæði á lóð



Hið leigða gulmerkt = 958 fm