



Borgarráð

Reykjavík, 6. október 2025
USK25100077

Borgartún 8–16, leiga fyrir þjónustu- og nýsköpunarsvið

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. 590404-2410, um afnot af 208,6 m² húsnæði á 1. hæð vestur í Borgartúni 8–16, Reykjavík.

Greinargerð:

Þjónustu- og nýsköpunarsvið (PON) er nú með starfsemi á 4. hæð vestur í Borgartúni, en gert er ráð fyrir að losa rýmið vegna flutnings Vesturmiðstöðvar á 1. hæð. Með þessum samningi verður PON færð í sambærilegt rými á 1. hæð vestur.

Gert er ráð fyrir að Vesturmiðstöð flytji frá núverandi staðsetningu að Austurstræti 8–10 í Borgartún um næstu áramót. Ný staðsetning bætir aðgengi fyrir fatlað og eldra fólks, er nær almenningssamgöngum og býður upp á samlegðaráhrif með starfsemi Velferðarsviðs og annarra sviða í Borgartúni.

Leigusamningurinn er til 7 ára, frá 1. janúar 2026 til 30. september 2032.

Miðað er við grunnleigu að fjárhæð 896.980 kr. á mánuði.

Leigukostnaður fellur innan fjárhagsramma Þjónustu- og nýsköpunarsviðs (PON).

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Leigusamningur um Borgartún 8–16 –208,6 m² (PON)

Tillaga um flutning Vesturmiðstöðvar, dags. 9. september 2025



Reykjavík



Leigusamningur

um atvinnuhúsnæði að

Borgartúni 8-16

Reykjavík

Leigusali: Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, 201 Kópavogi
Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt.
570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

30.9.2025



Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, 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;

Leigusamning

um leigu á alls 208,6 m² húsnæði að Borgartúni 8-16 í Reykjavík.

1. Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

1.1.

Tengiliður leigusala

Rúnar H. Bridde

Starfstíll: Forstöðumaður

Sími: 512 8900

Gsm: 6908787

runar@heimar.is

heimar@heimar.is

Tengiliður leigutaka

Daniela Zbikowska

Sími: 411-1111

Gsm: 6203871

Daniela.kz@reykjavik.is

2. Hið leigða

- 2.1. Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja af honum 208,6 m² að meðtalinni sameign, samkvæmt fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hluta af fastanúmeri F2009466, á þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum.
- 2.2. Sjá nánar um hið leigða í fylgiskjali A, (sundurliðun og teikningar), sem skoðast sem órjúfanlegur hluti samnings þessa. Leigusali mun greiða upp kvöð vegna virðisaukaskatts í hinu leigða.

3. Leigutími

- 3.1. Hið leigða er afhent leigutaka til umráða þann 01.01.2026 eða fyrr sé þess kostur (afhendingardagur).
- 3.2. Leigusamningur þessi er tímabundinn, sbr. húsaleigulög nr. 36/1994, með áorðnum breytingum, til um 7 ára, og hefst á afhendingardegi og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 30.09.2032. Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi 6 mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

- 3.3. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta vikur eftir lok gildistímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með 6 mánaða fyrirvara.

4. Eign á hinu leigða

- 4.1. Leigusali er eigandi hússins ásamt öllum innri frágangi og innréttingum. Leigusali er eigandi að öllum húskerfum, sérkerfum og sérbúnaði, loftræsti- og hitakerfi, öryggiskerfi, hreinlætiskerfi o.s.frv. Sama gildir um endurbætur og viðbætur við þennan búnað eða búnað sem kemur í stað eldri búnaðar á leigutímanum. Annar laus búnaður sem tilheyrir beint rekstri leigutaka og hann leggur til og kostar á leigutíma s.s. tölvur, skjáir, prentarar er í eigu leigutaka.

5. Leigukjör

5.1. Leigufjárhæð

Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með 1. jan. 2026 sem svarar til kr. 896.980, í þeim tilvikum sem hann er innheimtur af leigusala, fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

5.1.1. Húsaleigan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu september 2025 sem er 658,6 og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala. Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

5.1.2. Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjaldþagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjaldþaga ef ekki er greitt á eindaga.

5.1.3. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjaldþaga 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 borgarþókhalds Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík eða í gegnum rafræna skeytamiðlun eða með tölvupósti á netfangið bokhald@reykjavik.is. Reikningar verða einnig aðgengilegir á Þjónustuvef Heima.

5.2. Tryggingar leigutaka

5.2.1. Ekki er gerð krafa um tryggingu í leigusamningi þessum.

6. Umgengni

6.1. Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

6.2. Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af

þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í húsnæðinu. Leigutaka ber að halda umhverfi hins leigða snyrtilegu.

- 6.3. Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum sem settar hafa verið eða síðar verða settar af eigendum húsnæðisins og kynntar leigutaka.

7. Rekstrarkostnaður

- 7.1. Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi.
- 7.2. Undir rekstrarkostnað hins leigða rýmis og sameignar fellur allur kostnaður við rekstur s.s. hiti, vatn og rafmagn, þrif og ræsting, sorp, öryggiskerfa, sérkerfa, hurðir, o.s.frv. sem staðsett eru í eða þjóna hinu leigða svæði. Leigusali skal við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita, vatns o.fl.
- 7.3. Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar auk lögbundinna trygginga.

8. Forgangsréttur leigutaka

- 8.1. Leigutaki hefur forgangsrétt að hinu leigða eftir að umsömdum leigutíma lýkur eftir því sem kveðið er á um í grein þessari. Óski leigutaki þannig eftir áframhaldandi leigu í lok leigutíma skal hann lýsa þeirri ósk sinni a.m.k. 6 mánuðum áður en húsaleigusamningi lýkur. Skulu aðilar þá freista þess að ná samkomulagi um efni nýs leigusamnings, enda hyggist leigusali leigja hið leigða út áfram. Náist ekki slíkt samkomulag a.m.k. einum mánuði áður en húsaleigusamningi lýkur fellur forgangsréttur leigutaka niður.

9. Framleiga, framsal, veðsetning leiguréttar og breyting á eignarhaldi

- 9.1. Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða innan skipulagsheildarinnar Reykjavíkurborg, enda sé um að ræða almenna skrifstofustarfsemi. 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. Viðhald á hinu leigða

Leigutaki annast á sinn kostnað nauðsynlegt og eðlilegt minniháttar viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða utanhúss og meiriháttar innanhúss. Leigusali skal ávallt halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi og sinna viðhaldi í samræmi við góðar venjur um viðhald húsnæðis.

11. Hönnun og útlit, breytingar á hinu leigða

- 11.1. Áformi leigutaki að gera breytingar á innréttingum, merkingum, auglýsingaskiltum og/eða innra eða ytra útliti í hinu leigða skal hann afhenda leigusala stutta verk- og efnislýsingu, teikningar, skissur og/eða prívíddarmyndir í lit, sem sýna með óyggjandi hætti fyrirhugað útlit á hinu leigða og fá samþykki leigusala, og opinberra aðila eftir því sem við á, fyrir

breytingunum. Leigutaka er ljóst að leigusali gerir ríkar kröfur um gæði hönnunar og innréttinga í fasteigninni. Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala.

- 11.2. Leigutaki ber ábyrgð á því að verktakar á hans vegum fari að þeim reglum sem gilda um framkvæmdir í húsinu á hverjum tíma. Leigusali hefur heimild til að stöðva án fyrirvara framkvæmdir á vegum leigutaka telji hann að leigutaki og/eða verktakar á hans vegum hafi brotið gegn reglum þessum.

12. Starfsemi leigutaka

- 12.1. Starfsemi leigutaka er almennur skrifstofurekstur og tengd starfsemi á vegum Reykjavíkurborgar. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Leigutaka er skylt að halda uppi fullum rekstri í hinu leigða á leigutímanum, en þó getur komið til tímabundinnar lokunar eða minnkunar á umfangi rekstrar vegna framkvæmda leigutaka í samræmi við ákvæði 11 gr.

13. Aðgangsheimild leigusala á leigutíma

- 13.1. Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Nema brýna nauðsyn beri til skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

14. Upplýsingaskylda aðila

- 14.1. Leigutaki skal veita leigusala skriflega upplýsingar um tengiliði leigusala hjá leigutaka, þ.e. nöfn, farsímanúmer og netföng (tölvupóst), sbr. grein 1 í þessum samningi. Leigutaki ber ábyrgð á því að upplýsa leigusala skriflega um breytingar sem kunna að verða á upplýsingum um tengiliði. Sending tölvupósts af hálfu leigusala á það netfang tengiliðar sem leigutaki hefur síðast tilkynnt leigusala skriflega um skal teljast mótttekinn af hálfu leigutaka við sendingu.
- 14.2. Þegar húsaleigulög áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi, sbr. 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

15. Vátryggingar

- 15.1. Leigusali mun einungis tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu og húseigendatryggingu.
- 15.2. Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka á afnotasvæðinu eða í sameign, á því sem upp er talið hér að framan, gagnvart skemmdum af eldsvoða, vatni, hruni, þjófnaði eða tjóni af öðrum orsökum.

16. Tjón á hinu leigða

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

17. Kostnaður af samningsgerð og þinglýsingu

- 17.1. Hvor aðili um sig skal bera sinn kostnað sem til fellur af samningsgerðinni.

18. Samningsrof

- 18.1. Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og gjaldfella útistandandi skuld leigutaka við leigusala ásamt áföllnum kostnaði. Komi til framangreinds getur leigusali krafist þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leigugreiðslu, hlut sinn í sameiginlegum kostnaði, tækjaleigu og/eða annan kostnað sem hann er skuldbundinn til að greiða skv. leigusamningi þessum.
- B. Ef leigutaki vanrækir að uppfylla skyldur skv. leigusamningi.

- 18.2. Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum þrjátíu (30) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og krefjast útburðar leigutaka úr húsnæðinu.

19. Yfirlýsingar leigutaka

- 19.1. Leigutaki lýsir því hér með yfir:

- A. Að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt leigusamningi þessum og uppfylla ákvæði hans og að leigusamningurinn sé því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti.
- B. Að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglugerðir og að leigusamningurinn brjóti ekki í bága við nokkurn samning, sem leigutaki, eigendur leigutaka, fyrirsvarsmenn leigutaka eða stjórnarmenn leigutaka eru aðilar að.
- C. Að hann hafi ekki vitneskju um neinn réttarágreining, sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum leigusamningsins.
- D. Að ekkert af þeim tilvikum sem nefnd eru í 18. grein séu til staðar eða fyrirsjáanleg í nánustu framtíð og að hann muni upplýsa leigusala þegar í stað ef slíkar aðstæður koma upp.
- E. Að engar þær upplýsingar sem fram koma í leigusamningnum eða eru í tengslum við efni hans og leigutaki hefur gefið eru rangar eða ófullnægjandi.

20. Ýmis ákvæði

- 20.1. Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, með áorðnum breytingum gilda.

20.2. Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

21. Úrlausn ágreiningsmála

21.1. Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja sig alla fram við að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag má reka dómsmál vegna ágreiningsins fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

22. Samningur

22.1. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

22.2. 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. Undirritaðir aðilar staðfesta að þeir hafi heimild til að undirrita fjárskuldbindingar fyrir hönd aðila.

Kópavogur, 30.9.2025

F.h. leigutaka

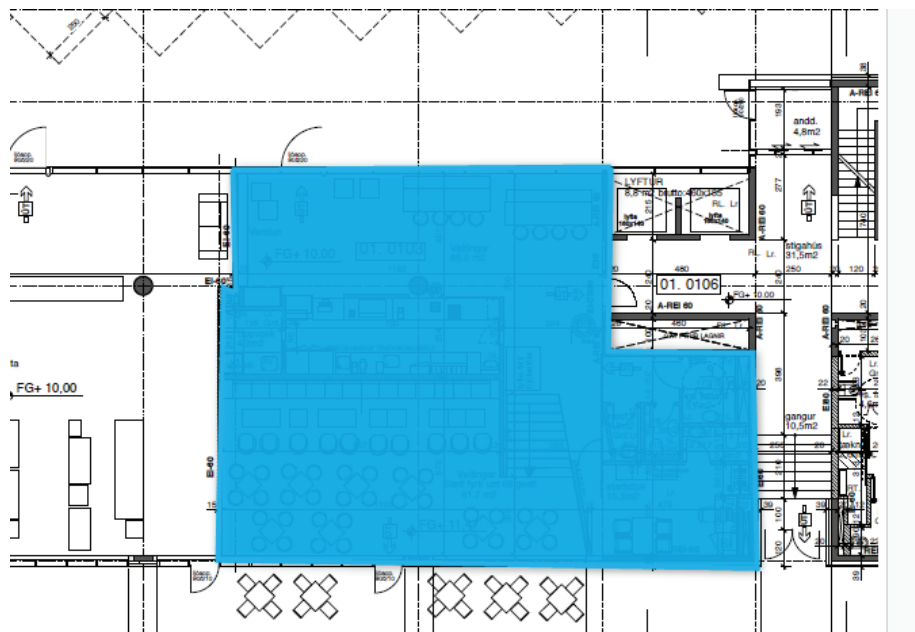
F.h. leigusala

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Leigurými

Hér að neðan má finna afmörkun á hinu leigða. Leigusali tekur við hinu leigða í núverandi ástandi, hefur kynnt sér og sættir sig við. Leigusali mun þó sjá um eftirfarandi:

- Öll tæki, afgreiðsluborð og laus búnaður sem tengdur er rekstri fyrri leigutaka verður tekin úr rýminu. Gengið verði frá skemmdum á húsnæði v. tækja ef þær verða
- Breyta hurð í norður í flóttaleið með slá innandyrna ef hægt er.
- Rýmið verður afhent í snyrtilegu ástandi





TILLAGA

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni tillögu: Flutningur Vesturmiðstöðvar í Borgartún 12-14

Lagt er til að Vesturmiðstöð flytjist í Borgartún 12-14 úr núverandi húsnæði að Austurstræti 8-10. Móttökurými verði samnýtt með þjónustuveri Reykjavíkurborgar.

Greinargerð:

Vesturmiðstöð hefur verið í húsnæðisvanda um nokkurt skeið. Eftir flutning frá Laugavegi 77 í apríl 2024 vegna innivistarvanda var starfsemin færð tímabundið í Austurstræti 8-10. Húsnæðið þar hentar illa hvað varðar staðsetningu, vinnurými og móttöku íbúa. Samningur um afnot rennur út um áramót og ekkert hentugt húsnæði hefur fundist á þjónustusvæði Vesturmiðstöðvar. Dæmi eru um að starfsfólk hafi farið í langtímaveikindi sem það rekur til húsnæðisins.

Húsnæði sem mætir þörfum

Húsnæðið í Borgartúni 12-14 uppfyllir að mestu leyti allar helstu þarfir Vesturmiðstöðvar. Staðsetningin er ekki innan hverfismarka Vesturmiðstöðvar en þó alveg á mörkum þess. Aðgengi er gott fyrir fatlað og eldra fólk, staðsetning er nálægt almenningssamgöngum og með ásættanlegt magn bílastæða. Fjöldi fundarherbergja er nægilegur og aðgengi er að hjólastæðum og mótuneyti borgarinnar. Jafnframt fylgja margskonar jákvæð samlegðaráhrif því að vera í sama húsi og skrifstofur velferðarsviðs og skóla- og frístundasviðs (SFS).

Betri nýting rýmis

Í Borgartúni eru laus rými sem mæta þörfum starfseminnar en þörf er á endurhönnun móttökunnar á jarðhæð svo flutningur gangi upp m.a. með uppsetningu viðtalsrýma. Hanna þarf rýmið með tilliti til öryggis og aðgengis. Með samnýtingu á móttökurými verður betri nýting á húsnæði og tækifæri til umbóta og samræmingar í framlínupjónustu borgarinnar.

Umfang

Velferðarsvið heldur utan um húsnæðismál miðstöðva sbr. samning velferðarsviðs og skóla- og frístundasviðs um samstarf og verkaskiptingu milli sviðanna vegna innleiðingar og framkvæmdar verkefnisins *Betri borg fyrir börn* í fjórum borgarhlutum Reykjavíkurborgar, dags. 3. mars 2022.





Reiknað er með að um 90 manns flytjist frá Austurstræti í Borgartún og er þar talið með starfsfólk SFS. Fyrir eru um 20 starfsmenn þjónustuvers borgarinnar með vinnuaðstöðu í móttökunni á 1. hæð og um 35 manns í Rafrænni miðstöð sem staðsett er á 2. hæð vestur. Gert er ráð fyrir að hluti af starfsemi Rafrænnar miðstöðvar færist á 1. hæð samhliða flutningum þar sem þau eiga mikla samlegð með móttökunni.

Mikilvægi breytingarinnar

Flutningurinn hefur margvíslegar jákvæðar breytingar í för með sér:

- Framtíðarhúsnæði tryggt fyrir Vesturmiðstöð en samningur vegna núverandi húsnæðis rennur út um áramót og ekkert annað hentugt húsnæði hefur fundist á þjónustuvæði miðstöðvarinnar. Lausnin eyðir óvissu um staðsetningu og tryggir varanlegt aðsetur.
- Bætt aðgengi og upplifun íbúa. Borgartún er nálægt almenningssamgöngum, með ásættanlegt magn bílastæða og góðu aðgengi fyrir fatlað og eldra fólk. Með endurhönnun á móttöku er hægt að búa til hlýlegt og öruggt umhverfi fyrir íbúa og starfsfólk.
- Lægri húsnæðiskostnað, betri nýtingu á núverandi leiguhúsnæði og ábyrga nýtingu fjármuna.

Niðurstaða

Flutningur Vesturmiðstöðvar í Borgartún 12-14 og samnýting móttöku með þjónustuveri er hagkvæm og framtíðarmiðuð lausn sem leysir húsnæðisvanda miðstöðvarinnar og leggur grunn að auknum tækifærum til umbóta í framlínuþjónustu borgarinnar.

Næstu skref

Veiti velferðarráð samþykki fyrir flutningunum verður farið í hönnun á móttökunni í Borgartúni í samvinnu við þjónustuver Reykjavíkurborgar og alla helstu hagaðila með það að markmiði að hanna örugga, vel skipulagða og hlýlega móttöku sem mætir þörfum íbúa og starfsfólks. Strax og hönnun og útfærsla liggur fyrir verður farið í framkvæmdir og svo flutninga. Áætlað er að flutningum ljúki fyrir árslok.



Reykjavík