



Borgarráð

Reykjavík, 3. nóvember 2025  
USK25110005

### **Öldusel 17, Ölduselsskóli leiga á færanlegum kennslustofum**

Óskað er eftir að borgarráð veiti heimild til að ganga frá leigu á færanlegum kennslustofum fyrir Ölduselsskóla, vegna framkvæmda við skólann.

#### ***Greinargerð:***

Færanlegu stofurnar voru boðnar út í örútboði nr. 16223 innan rammisamnings um færanlegar húseiningar. Tvö tilboð bárust frá Terra Einingar ehf og Stólpa og var Terra Einingar hlutskarpari.

Húsnæðið er 1.200 m<sup>2</sup> og rúmar um 230 börn. Samningurinn er tímabundinn til 5 ára frá afhendingu. Afhending er áætluð 15. febrúar 2026. Húsaleiga er 12.573.600 krónur á mánuði með vsk. Kaupréttarákvæði virkjast ár hvert samkvæmt leigusamningi. Við leiguverð bætist kostnaður á vegum Reykjavíkurborgar á jarðvinnu, undirstöðum og lögnum í jörðu, áætlað 85 milljónir kr.

Færanlegur stofurnar verða notaðar á lóð Ölduselsskóla á meðan gagngerar endurbætur fara fram á húsnæði skólans. Verktími endurbóta er áætlaður a.m.k. 4 ár. Hluti af starfsemi skólans fer nú fram í Seljakirkju.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Drög að leigusamning við Terra einingar

## LEIGUSAMNINGUR UM HÚSNÆÐI FYRIR FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR

### 1. Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

|                    |                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Leigusali:</b>  | Terra einingar ehf, kt. 711292-3309, Hringhella 6, 221 Hafnarfjörður.                                                    |
| <b>Tengiliður:</b> | Jón Valgeir Björnsson, s:664-9026, jonb@terra.is.                                                                        |
| <b>Leigutaki:</b>  | Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. |
| <b>Tengiliður:</b> | Daniela Zbikowska, s: 620-3871, daniela.kz@reykjavik.is.                                                                 |

### 2. Hið leigða

Hið leigða er 1.200 m<sup>2</sup> færarlegar húseiningar fyrir bráðabirgðaskóla við Ölduselsskóla í Breiðholti. Sjá nánar um hið leigða í eftirfarandi fylgiskjöllum sem skoðast sem órjúfanager hluti samnings þessa:

1. Útboðsgögn rammasamnings nr. 15896, ásamt fylgiskjöllum.
2. Örutboðsgögn, örutboðslýsing nr. 16223 ásamt fylgiskjöllum.
3. Fyrirspurn og svör sem bárust á tilboðstíma.
4. Tilboð leigusala.
5. Tæknilýsing leigutaka.
6. Tæknilýsing framleiðanda
7. Skilalýsing leigusala
8. Teikningar af hinu leigða

Leigutaki skal afla tilskilinna leyfa fyrir rekstri sínum í hinu leigða gerist þess þörf.

### 3. Leigutími

Hið leigða skal afhent leigutaka til umráða þann 13. febrúar 2026. Leigusali skal láta leigutaka vita með 30 daga fyrirvara ef líkur eru á að afhending hins leigða verði fyrir eða seinna.

Frá þeim tíma er leigutaka heimilt í samráði við leigusala og samhliða lokafrágangi hans á hinu leigða, að sinna á eigin ábyrgð og kostnað lokafrágangi á búnaði í hinu leigða.

Leigusamningur þessi er tímabundinn til 5 ára og hefst leigutíminn þegar húseiningar eru tilbúnum til notkunar og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar 1. apríl 2030, sbr. þó 9. gr.

Hvorum aðila um sig er heimilt að segja upp leigusamningnum með 6 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal gerð skriflega, send með sannanlegum hætti og miðast við mánaðamót.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi 6 mánuðum fyrir lokadagsetningu, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok gildistímans. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í 8 vikur eftir lok gildistímans og krefjist leigusali ekki rýmingar hins leigða á tímabilinu, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í samningi þessum að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn með 12 mánaða

fyrirvara. Uppsögn, miðast við mánaðamót, skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

#### 4. Fjárhæð leigu, verðtrygging og greiðslustaður

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala mánaðarlega húsaleigu sem svarar til kr. 12.573.600,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leigufjárhæðina.

Húsaleiga skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu í október 2025 sem er 657,6 stig og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni en þó aldrei lægra en grunnvísitala. Grunnvísitala samnings er gildandi vísitala skv. ofanskráðu á opunardegi tilboða.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjalddagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 15 dögum síðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík eða [bokhald@reykjavik.is](mailto:bokhald@reykjavik.is). Á reikningum skal koma fram númer verkbeiðni sem leigutaki sendir leigusala fyrir útgáfu fyrsta reiknings.

#### 5. Rekstrarkostnaður

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða, þ.m.t. ræstingu, sorphirðu og -eyðingu, upphitun, rafmagn og kalt vatn, auk reksturs á öryggis- og brunaviðvörðunarkerfi. Leigusali mun þó greiða samningsbundnar úttektir þjónustuaðila á brunaviðvörðunarkerfi hins leigða. Rekstur lóðar er á kostnað og ábyrgð leigutaka.

#### 6. Tryggingar

Leigusali mun tryggja hið leigða fram að skráningu í fasteignaskrá HMS.

Leigusali ber ábyrgð á tjóni sem kann að verða á eignunum á leigutímanum, sem ekki verður rakið til leigutaka, þ.m.t. hvers kyns leka og foktjóni.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á eigninni í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennra reglna skaðabótaréttar.

Þar sem einingarnar eru skráðar sem fasteignir á lóð leigutaka hjá fasteignaskrá HMS skal leigutaki greiða af hinu leigða fasteignagjöld og iðgjald lögbundinnar brunatryggingar frá afhendingardegi fullfrágenginna eininga.

#### 7. Ástand hins leigða, breytingar og skil

Leigusali sér um og kostar uppsetningu hins leigða og frágang þess skv. samningi þessum. Leigusali sér um og kostar aðkomu að hinu leigða utanhúss (pallar, tröppur og rampar).

Leigusali afhendir leigutaka hið leigða innréttað í samræmi við fylgiskjöl upptalin í kafla 2. Telji leigutaki hið leigða ekki í umsömdu ástandi, eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan tveggja mánaða frá því hann fékk hið leigða afhent. Leigusali skal bæta úr réttmætum athugasemdum svo fljótt sem verða má.

Leigutaki mun sjálfur greiða fyrir og sjá um uppsetningu endabúnaðar netkerfa.

Leigusali skal óska staðfestingar byggingafulltrúa á að hið leigða sé reist í samræmi við

samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

Leigusali ber ábyrgð á að húsnæðið uppfylli skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, rafmagns- og byggingaefirlit.

Við lok leigutíma samnings þessa skal leigusali á sinn kostnað aftengja hið leigða og flytja það af lóðinni og skilja við lóðina þannig að ekki skapist hætta fyrir vegfarendur. Við lok leigutíma þá verða undirstöður, sem leigutaki útvegar, eftir á lóð leigutaka.

Rifti leigutaki leigusamningi af einhverjum orsökum ber leigusali kostnað af því að aftengja húsnæðið og flytja það á athafnasvæði leigusala á höfuðborgarsvæðinu. Að sama skapi gildir að ef leigusali riftir leigusamningi af einhverjum orsökum ber leigusali kostnað af því að aftengja húsnæðið og flytja það á athafnasvæði leigusala á höfuðborgarsvæðinu.

Breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu samþykki leigusala og á kostnað leigutaka.

Leigutaki skilar húsnæðinu að leigutíma loknum í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna notkunar og aldurs. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

## 8. Viðhald á hinu leigða

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt 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 öllu viðhaldi allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringar án tafar í samræmi við húsaleigulög.

## 9. Kaupréttur

Kaupandi getur ákveðið að ganga að kaupverði bjóðanda eftir 1, 2, 3, 4 eða 5 ár eftir afhendingu og er kaupverðið þær fjárhæðir sem seljandi setur fram í tilboði sínu m.v. 1.ágúst ár hvert.

Kaupandi skal tilkynna seljanda skriflega um að hann ætli að neyta réttar síns innan 90 daga frá því að kauprétturinn verður virkur.

Komi til kaups á hinu leigða skal gerður kaupsamningur þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. fyrirkomulag greiðslu kaupverðs.

Ákveði leigutaki að neyta kaupréttar síns fellur leigusamningur þessi niður við undirritun kaupsamnings nema um annað sé samið.

## 10. Ástand, jarðvinna og innviðir á lóð

Verði tafir á afhendingu veitufyrirtækja, leyfisveitingum, skipulagsmálun (s.s. stofnun lóðar), jarðvinnu, lögnum í jörð, sökklum og/eða öðrum nauðsynlegum innviðum á lóð sem leiða af sér tafir á afhendingu hins leigða hefur það ekki áhrif á rétt hans til að innheimta húsaleigu í samræmi við áætlaða afhendingu til lokafrágangs, sbr. 3 gr.

### 11. Merkingar

Leigutaka er heimilt að setja upp merkingar og skal það gert í samráði við leigusala. Ber leigutaka að fjarlægja allar merkingar að leigutíma liðnum.

### 12. Framsal leiguréttar

Framsal leiguréttar er aðeins heimilt með skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það.

### 13. Vanefndir

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur vegna vanefnda á samningi þessum skal sá aðili, sem telur sig hafa heimild til riftunar vegna þeirra vanefnda, skora á gagnaðila að bæta úr þeim annmörkum sem um ræðir innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti. Sé að fullu bætt úr því sem aflaga fór fellur réttur aðila til riftunar þá niður af þeim sökum.

### 14. Umgengisskyldur, réttindi og fleira

Leigutaki skal í hvívetna fara með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess. Leigutaka er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigutaki skal án tafar tilkynna leigusala um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með að lágmarki fimm (5) daga fyrirvara.

### 15. Húsaleigulög

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 geta átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

### 16. Viðaukar og breytingar

Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum aðilum. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir, skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

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

Öllu framangreindu til staðfestingar, rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, XX. -ber 20XX

Leigusali:

---

f.h. Terra einingar ehf

Leigutaki:

---

f.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að réttri undirskrift, dags. og fjárræði aðila:

---

Nafn og kennitala

---

Nafn og kennitala