



Borgarráð

Reykjavík, 3. nóvember 2025
USK25110015

Laufásvegur 53-55 - leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að gera húsaleigusamning við Hamingjuhöllina ehf. um leikskólahúsnæði að Laufásvegi 53–55, í samræmi við niðurstöðu matsnefndar dags. 14. október 2025.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg auglýsti nýverið útleigu á leikskólahúsnæði við Laufásveg 53–55 með það að markmiði að tryggja áframhaldandi og faglega leikskólastarfsemi í húsinu.

Ein umsókn barst innan tilskilins frests, frá Hamingjuhöllinni ehf. Umsóknin var tekin til skoðunar af matsnefnd, sem fór yfir öll gögn og metin atriði samkvæmt skilgreindum matsviðmiðum í útleiguglýsingu borgarinnar.

Matsnefndin komst að þeirri niðurstöðu að Hamingjuhöllin ehf. uppfylli öll fagleg, rekstrarleg og fjárhagsleg skilyrði og hafi burði til að hefja og reka öflugt leikskólastarf í húsnæðinu. Umsóknin er talin í fullu samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um rekstur leikskóla og þau markmið sem sett voru í auglýsingunni.

Í umsögn matsnefndar kemur m.a. fram:

Skýrar og raunhæfar áætlanir um starfsemi, mannauð og fjölda barna.

Fagleg og markviss skólanámskrá.

Traust fjárhagsstaða og fullnægjandi fjárhagsáætlun.

Áralöng reynsla af rekstri leikskóla og jákvæð ímynd meðal starfsfólks og foreldra.

Leigufjárhæð í samræmi við væntingar borgarinnar.

Öll lögbundin og tilskilin gögn fylgdu með og voru í lagi.

Heildarniðurstaða matsnefndar er að Hamingjuhöllin ehf. sé „mjög vel hæfur“ umsækjandi. Þá telur nefndin að félagið hafi skýra getu og úrræði til að hefja leikskólastarfsemi án tafar, sem er mikilvægt í ljósi þarfar fyrir leikskólapláss á svæðinu.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:
Leigusamningur - drög

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMER: 102211 FASTANÚMER 200-7458

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á húsnæðinu að Laufásvegi 53-55, 101 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Zbikowska, daniela.kz@reykjavik.is, 620-3871

Leigutaki: Hamingjuhöllin ehf, kt. 650324-0480
[Heimilisfang] xx, xxx [Sveitarfélag]
Tengiliður: xxxx – s. xxx-xxxx, [email]

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er leikskólinn Laufásborg við Laufásveg 53-55, 101 Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða 278,7 m² leikskólahúsnæði og 2006 m² lóð.

2.gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. janúar 2026. Samningur þessi er ótímabundinn en samningsaðilum er heimilt að segja upp samningnum með 6 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal send með sannanlegum hætti.

3.gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 3.500.000-.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í júní 2025 (649,7) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu.

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

4.gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur kynnt sér vel núverandi ástand á hinu leigða og tekur við því, í því ástandi.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum

ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma.

Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan almennan rekstrarkostnað svo sem fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað ásamt leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Leigutaki sér líka um rekstur og viðhald á lóð, snjómokstur og annan hefðbundinn rekstur.

Leigutaki skal annast og bera kostnað af m.a. þjófavarnarkerfi, tölvukerfi og viðhalds á eldvarnarbúnaði, og fjarskipta- og móttökubúnaði.

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

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigusali annast á sinn kostnað meiriháttar viðhald utanhúss og innanhúss. Leigutaki skal annast minniháttar viðhald hins leigða innanhúss og utanhúss.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingareftirlit. Það er á ábyrgð leigutaka að uppfylla öll skilyrði Vinnueftirlits Ríkisins, Heilbrigðiseftirlits Ríkisins og vegna eldvarna Slökkviliðs Höfuðborgarsvæðisins vegna starfsleyfis leigutaka.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum og breytingar er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald og endurbætur húsnæðis.

Tengiliður vegna viðhalds á vegum leigusala: njardargataeignir@reykjavik.is

7.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu, þ.á.m. skal afla ábyrgðartryggingu.

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 leigusali, 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 hætta 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.

8.gr.

Afnot leigutaka og forgangsröðun við úthlutun leikskólaplássna í húsnæðinu

Hið leigða er leigt til reksturs leikskóla og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

Börn með lögheimili í Reykjavík skulu hafi forgang að lausum leikskólaplássum í húsnæðinu. Nánari útfærsla vegna forgangs reykvískra barna fari fram í samningum skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar og LFA ehf. vegna framlags Reykjavíkurborgar vegna vistunar reykvískra barna í leikskólanum að Bakkastöðum 77, Reykjavík.

9.gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala.

10.gr.

Vanefndir og vanefndaúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

11. gr.

Annað

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, reglur og reglugerðir.

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

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.

Samningur þessi er undirritaður með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík