



Borgarráð

Reykjavík, 12. desember 2025

USK25120212

Bíldshöfði 20, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning um leigu af hluta af húsnæði við Bíldshöfða 20, Reykjavík.

Greinagerð:

Að ósk velferðasviðs er gerður leigusamningur við Yrkir eignir ehf. um hluta af húsnæði við Bíldshöfða 20 vegna Austurmiðstöðvar VEL.

Austurmiðstöð (þjónustumiðstöð) hefur verið til húsa í Gylfaflöt 5 en leigusamningur þar rennur út 31. janúar 2026.

Leigusamningur þessi er tímabundinn til þriggja ára frá 1. janúar 2026 og lýkur þann 31. desember 2028. Að honum loknum myndast ótímabundinn leigusamningur með sex mánaða fyrirvara.

Leiga er kr. 5.044.050,- á mánuði.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma VEL.

Virðingarfyllst,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Leigusamningur við Yrki eignir ehf um Bíldshöfða 20



Reykjavík

Húsaleigusamningur

LANDEIGNANÚMER: L110673 FASTEIGNANÚMER: F2043242

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta af húsnæði nr. 20 við Bíldshöfða, 110 Reykjavík.

Samningsaðilar

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Póstfang: upplýsingar@reykjavik.is, sími 411-1111.

Leigusali: Yrkir eignir ehf., kt. 581113-1100, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi.
Tengiliður: Óðinn Árnason.
Póstfang: odinn@yrkir.is, sími: 856-7456.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er hluti húsnæðis við Bíldshöfði 20 í Reykjavík, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Fasteignanúmer eignarinnar er hluti af F2043242. Hið leigða er merkt 01-0401, sem er skv. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 1.528,5 fermetrar og er leigt sem skrifstofuhúsnæði. Húsnæðið er leigt sem skrifstofuhúsnæði/þjónustumiðstöð fyrir austurmiðstöð og skal nýtt sem slíkt. Leigutaka er óheimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða nema með skriflegu samþykki leigusala.

Leigutaki aflar sjálfur allra tilskilinna leyfa og réttinda fyrir þeirri starfsemi sem hann rekur í hinu leigða, ef með þarf, og ber ábyrgð á að starfsemi sé í samræmi við lög og reglur.

2. gr. Leigutími.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutími eigi síðar en þann 1. janúar 2026 og lýkur þann 31. desember 2028.

Vilji leigutaki skila hinu leigða í lok samningstímans ber honum að tilkynna leigusala það skriflega eigi síðar en sex (6) mánuðum fyrir lok samningstímans. Geri leigutaki það ekki framlengist leigusamningurinn sjálfkrafa og verður ótímabundinn við lok hins tímabundna leigutíma. Skal uppsagnarfrestur eftir það vera sex (6) mánuðir af beggja hálfu og miðast við mánaðamót.

3. gr. Leigukjör.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 5.196.900,- á mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á ofangreinda upphæð og samningurinn er því ekki frjáls skráður nema aðilar semji síðar um annað. Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í desember 2025, sem er 661,4 stig. Leiga skal þó aldrei fara undir grunnleiguverð.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta aðilar krafist endurskoðunar á leigunni með hálfmánaðar fyrirvara þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga 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 borgarbókhalds Borgartúni 10-12 í Reykjavík eða á bokhald@reykjavik.is.

Leiga er innheimt frá og með 1. febrúar 2026. Aðilar hafa samið um að leigutaki njóti **eins (1) mánaðar leiguafsláttar að fullu** vegna þeirra framkvæmda leigusala sem tilgreindar eru í samningi þessum, og telst leigufrelsið eingöngu gilda fyrir tímabilið **1.- 31. janúar 2026**.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða afhendist eins og það er við upphaf leigutíma og leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti. Leigusali skal þó annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar endurbætur og lagfæringar, sjá nánar 5. gr.

Húsnæðið skal við afhendingu vera sbr. húsaleigulög nr. 36/1994 hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og heimilistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjarar og slökkvitæki.

Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Leigutaka ber að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki og reykskynjara í sínu rými.

Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan fjögurra vikna frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Fyrir afhendingu skal fara fram ástandsskoðun af hálfu óháðs úttektaraðila. Kostnaður við gerð skýrslunnar skiptist jafnt milli aðila. Með undirritun samnings þessa og móttöku hins leigða lýsir leigutaki því yfir að hann sætti sig við ástand rýmisins í samræmi við niðurstöður úttektarskýrslunnar.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur þó í samráði við leigutaka til þess að raska ekki starfsemi leigutaka.

Leigutaki skuldbindur sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað.

Leigutaki, og þeim er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi við góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar.

5. gr.

Framkvæmdir

Leigusali skuldbindur sig til að ljúka þeim verkþáttum og lagfæringum á hinu leigða sem leigusali telur nauðsynlegar til þess að leigutaki geti hafið starfsemi sína að einhverju leyti þann **1. febrúar 2026**, í samræmi við skilalýsingu sem fylgir leigusamningi þessum sem fylgiskjal.

Leigusala er heimilt að ljúka öðrum framkvæmdum og frágangi á hinu leigða eftir þann tíma, enda teljist hið leigða samkvæmt mati leigusala hæft til flutnings og reksturs. Slíkar framkvæmdir veita leigutaka ekki rétt til frestunar á leigugreiðslum, afsláttar, riftunar eða annarra vanefndaúrræða, enda raski þær ekki verulega möguleikum leigutaka til að reka megin starfsemi sína.

Leigutaki viðurkennir að heimilt sé að hefja flutning í hið leigða áður en öllum framkvæmdum er lokið, þar á meðal frá og með undirskrift leigusamnings en eigi síðar en **15. janúar 2026**, og að rekstur geti hafist þrátt fyrir að afmörkuð svæði séu enn í framkvæmd.

Allur kostnaður vegna vinnu og efnis við framkvæmdir samkvæmt þessari grein greiðist af leigusala.

Leigusali ber ekki ábyrgð á töfum á afhendingu hins leigða eða verklokum framkvæmda að því marki sem slíkar tafir stafa af utanaðkomandi þáttum sem leigusala verður ekki um kennt, þar á meðal vegna tafa við öflun aðfanga, framkvæmdaleyfa, rekstrarleyfa eða annarra sambærilegra leyfa eða atvika.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslega þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a. kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun og lögbundnar skoðanir brunaviðvörðunar- og vatnsúðakerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns. Sérhver opinber gjöld og annan kostnað sem fellur til í tengslum við hagnýtingu leigutaka á hinu leigða eða starfsemi hans skal leigutaki greiða.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum (ef við á) skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð eins og það er hverju sinni, s.s. kostnaður vegna viðhalds á sameign, þrifa bílastæða, snjóhreinsunar, endurmerkingar bílastæða, umhirðu gróðurs, húsumsjónar o.s.frv.

Leigusali skal við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi notanda leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita, vatns o.fl. og senda reikning á þá kennitölu sem notanda hins leigða. Leigusali innheimtir rekstrarkostnað hjá leigutaka mánaðarlega að því marki sem hann er ekki greiddur beint af leigutaka.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, lóðarleigu, holræsa- og fráveitugjöld, vatnsskatt, sorphirðugjöld og önnur álögð gjöld sveitarfélaga.

Leigusali sér um að vátryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu fasteigna.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

7. gr.

Viðhald, umgengni, breytingar og endurbætur.

Leigutaki telst forráðamaður mannvirkis í skilningi laga nr. 75/2000, um brunavarnir. Skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða viðeigandi kostnað vegna þess. Leigutaka ber að hafa handslokkvitæki og reykskynjara sem virka með fullnægjandi hætti í hinu leigða.

Leigusali skal tryggja að hið leigða uppfylli á leigutímanum þær almennu kröfur sem gerðar eru til sambærilegs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. um heilbrigðis- og hollustuhætti og brunavarnir, nema um sé að ræða sérstakar kröfur eða atriði sem komin eru til vegna starfsemi leigutaka í hinu leigða en þá ber leigutaki ábyrgð á nauðsynlegum endurbótum og kostnaði vegna þeirra. Leigusali annast á sinn kostnað viðhald utanhúss, fyrir utan þann hluta sem fellur til vegna og/eða í beinum tengslum við nýtingu leigutaka og starfsemi hans í hinu leigða. Viðhaldsskyldur leigusala utanhúss eru m.a. fólgnar í að viðhalda ytra byrði mannvirkis eins og t.d. útveggjum, gluggum, hurðum, þaki, þakrennum og niðurföllum en viðhald vélrænna hurða er á ábyrgð leigutaka.

Leigusali annast um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við stofnleiðslur að hinu leigða rými fyrir heitt og kalt vatn, rafmagn, síma og rafrænar gagnaveitur sem tengjast byggingunni, að og innan inntaks-/tæknirými, og fráveitulagnir utan hins leigða.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, þ.m.t. viðhald á læsingum, húsbúnaði, hurðum, gluggum, lyftum, gólfefnum

á raftenglum, rafmagnsrofum, ljósum, vatnskrönum, og önnur kerfi sem leigutaki setur upp vegna starfsemi sinnar, auk annars viðhalds sem til fellur vegna starfsemi leigutaka á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss, meiriháttar viðhald innanhúss og á stofnlögnum.

Leigusali skal ávallt halda hinu leigða húsnæði í leigufæri ástandi og sinna því viðhaldi sem er á ábyrgð leigusala skv. samningi þessum allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði aðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits úttektaraðila samkvæmt XIV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Allar breytingar og eða endurbætur sem tengjast aðlögun eldvarna að starfsemi leigutaka skal leigutaki annast á sinn kostnað.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala ef leigusali vanrækir skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir sem eru á herðum leigutaka. Áður þurfa aðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Aðilar skulu einnig leita áður samþykkis úttektaraðila á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhaldi vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkuvarnir og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafila á þaki og söfnun grýlukerta. Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal þá samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á leigusamning, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skiltið niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

Leigusali skal hafa rétt til þess án bóta til leigutaka að breyta, endurbæta og lagfæra sameign fasteignarinnar, breyta eða takmarka bílastæði viðskiptavina, leigutaka sjálfs og starfsmanna hans, og að öllu leyti gera það sem að mati leigusala er heildarfasteigninni til framdráttar.

Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigutaka.

Bregðist leigusali ekki við tilkynningu skv. þessari grein er leigutaka heimilt að framkvæma viðgerðar- og viðhaldsvinnu á kostnað leigusala.

8. gr. Ábyrgð.

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

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði eða sameign þess vegna skemmda af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar eða tjóns af öðrum orsökum.

9. gr. Afnot leigutaka.

Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði/ þjónustumiðstöð að hálfu leigutaka og skal notkun taka mið af því. Leigutaka er óheimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða nema með skriflegu samþykki leigusala. Leigutaka er þannig óheimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða nema með skriflegu samþykki leigusala. Leigutaki ábyrgist og skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

Leigusali hefur aðgengi að hinu leigða húsnæði þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal ávallt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

10. gr. Framleiga.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða, í heild eða að hluta, innan skipulagsheildar Reykjavíkurborgar til skrifstofu- og/eða þjónustustarfsemi sem er sambærileg að eðli, umfangi og ásýnd þeirri starfsemi sem leigutaki rekur sjálfur í hinu leigða, án sérstaks samþykkis leigusala. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala helst óskert. Breyting á notkun hinu leigða til annars en umsaminnar starfsemi skal þó háð samþykki leigusala.

Framleiga skal hvorki leiða til:

- a) starfsemi sem kallar á sértækar leyfisveitingar eða opinbert eftirlit umfram það sem nú er gert ráð fyrir,
- b) aukins álags á sameign, bílastæði, aðgengi eða tæknikerfi hússins umfram eðlilega skrifstofu/þjónustunotkun,
- c) starfsemi sem breytir ásýnd eða ímynd húsnæðisins eða húseignarinnar í heild með verulegum hætti.

Leigutaka er óheimilt að framleigja til rekstrareininga Reykjavíkurborgar sem hyggjast stunda aðra tegund starfsemi en hér greinir, nema með fyrirfram skriflegu samþykki leigusala.

Að öðru leyti er framleiga eða framsal óheimilt nema með skriflegu samþykki leigusala. Samþykki leigusala skv. 10. gr. skal ekki synjað nema málefnalegar ástæður liggi fyrir, þar á meðal ef fyrirhuguð starfsemi er ekki í samræmi við samning þennan eða ef hún er líkleg til að valda leigusala eða öðrum notendum hússins auknu raski, kostnaði eða áhættu. 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.

11. gr. Skil hins leigða.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því við upphaf leigutíma, nýmáluðu, faglega þrifið og tilbúnu til endurútleigu, að teknu tilliti til eðlilegs slits og notkunar.

Leigutaka ber skylda til að láta fara fram heildarmálun á hinu leigða og lokahreingerningu áður en skil fara fram, nema annað sé sérstaklega samþykkt skriflega af leigusala. Sinni leigutaki ekki slíkri málun og/eða þrifum, er leigusala heimilt að láta framkvæma slíkt á kostnað leigutaka, án frekari fyrirvara, og skal sá kostnaður greiddur að fullu af leigutaka.

Allar naglfastar innréttingar og búnaður sem telst til venjulegs fylgifyrár hins leigða, sem leigutaki hefur sett upp á leigutímanum, þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur sambærileg kerfi, skulu teljast eign leigusala við lok leigutíma, nema leigutaki fjarlægji slíkt áður og skili hinu leigða í sambærilegu eða betra ástandi en það var við upphaf leigutíma, að mati leigusala.

Við lok leigutíma skal leigutaki jafnframt fjarlægja allar merkingar, skilti og annað kynningarefni sem sett hefur verið upp á leigutímanum, og bæta úr öllum ummerkjum eftir slíkt.

12. gr. Vanefndir og vanefndarúrræði.

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.

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.

13. gr. Annað.

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

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, nema aðilar komi sér saman um annað varnarþing.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna atvika eða ástands hins leigða, getur leigutaki skilað fyrirvaralaust hinu leigða.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs og öflunar allra nauðsynlegra opinberra leyfa.

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.

F.h. Reykjavíkurborgar
(sjá rafræna undirritun)

f.h. Yrkir eignir ehf.
(sjá rafræna undirritun)

f.h. RIF 3 ehf.
(sjá rafræna undirritun)

YFIRLÝSING UM AÐGANG AÐ UPPLÝSINGUM UM UMHVERFISMÁL

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Borgartúni 12-14, Reykjavík, er leigutaki húsnæðis að 1.528,5 m² atvinnuhúsnæði að Bíldshöfða 20, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar eins og þau eru á hverjum tíma. Húsnæðið er leigt undir skrifstofu. Hið leigða er hluti af fasteignanúmeri F2043242. Leigutaki samþykkir hér með að veita leigusala aðgang að öllum upplýsingum er varða rekstur hins leigða sem heyra undir upplýsingar um umhverfismál. Þar undir má telja allar upplýsingar um orku- og vatnsnotkun í fasteigninni, rafmagn, heitt- og kalt vatn. Þetta getur falið í sér að leigutaki veiti skriflegt eða rafrænt samþykki í gegnum viðeigandi orku- og/eða veitufyrirtæki, sem veitir leigusala aðgang að upplýsingum, eða að leigusali hafi heimild til að óska eftir þessum upplýsingum beint frá þjónustuaðila. Leigusali hefur einnig leyfi til að mæla orku- og vatnsnotkun í fasteigninni í heild eða í vissum rýmum fasteignar. Eins skal leigutaki veita upplýsingar um magn og gerð úrgangs frá fasteigninni óski leigusali eftir þeim upplýsingum.

Með því að safna þessum upplýsingum vill leigusali fylgjast betur með umhverfismálum og kolefnisspori fasteigna sinna með það fyrir augum að geta bætt nýtni og dregið úr kolefnisspori og um leið gert fasteignina hagkvæmari í rekstri.

Leigusali lýsir því yfir að framangreindar upplýsingar verða ekki notaðar í öðrum tilgangi en greinir í yfirlýsingu þessari.

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.

F.h. Reykjavíkurborgar
(sjá rafræna undirritun)

f.h. Yrkir eignir ehf.
(sjá rafræna undirritun)

f.h. RIF 3 ehf.
(sjá rafræna undirritun)

FYLGISKJAL nr. 1 - TEIKNING HINS LEIGÐA

Athugið. Innra skipulag rýmisins getur verið breytilegt og endurspeglar ekki endilega raunverulegt fyrirkomulag þess á hverjum tíma.



FYLGISKJAL nr. 2

FRAMKVÆMDALÝSING LEIGUSALA FYRIR AFHENDINGU
Viðhengi við leigusamning dags.XXXX

FRAMKVÆMDALÝSING LEIGUSALA FYRIR AFHENDINGU

Viðhengi við leigusamning dags.

1. Tilgangur og umfang

Skjal þetta kveður á um þær framkvæmdir og lagfæringar sem leigusali skuldbindur sig til að framkvæma fyrir afhendingu hins leigða. Skjalið tekur eingöngu til þeirra úrbóta og framkvæmda sem taldar eru upp í gr. 2 hér að neðan (hér eftir „Framkvæmdirnar“). Framkvæmdirnar eru tæmandi taldar og fela ekki í sér aðrar endurbætur, viðgerðir eða aðlögun á hinu leigða nema sérstaklega sé samið um það skriflega síðar.

2. Framkvæmdir leigusala

Leigusali skal, á eigin kostnað, ljúka eftirfarandi Framkvæmdum: Veggir og hurðir:

- Breyta framhlið þriggja (3) viðtalsherbergja. Í því felst að setja upp nýjan framvegg, sem verður uppbyggður með blikkgrind með steinull, spónaplötu og gips báðum megin. Veggurinn skilast sparslaður og málaður í hvítum lit. Í hverja skrifstofu verður sett 90 cm hvít yfirfelld hurð með þröskuld, að óskum leigutaka. Það verður gluggastykki til hliðar við hurðirnar.
- Gerð nýs útgangs (nr. 2) í viðtalsherbergi við móttöku, sem þjóna skal sem bakdyraleið starfsfólks. Sett verður upp 90 cm hvít yfirfelld hurð með þröskuld, að óskum leigutaka. Nákvæm staðsetning ákvarðast í samráði við leigutaka.
- Fjarlægja núverandi móttökuborð og spónaplötuvegg í samræmi við meðfylgjandi teikningu.

Málun:

Leigurýmið verður málað.

Gólfefni:

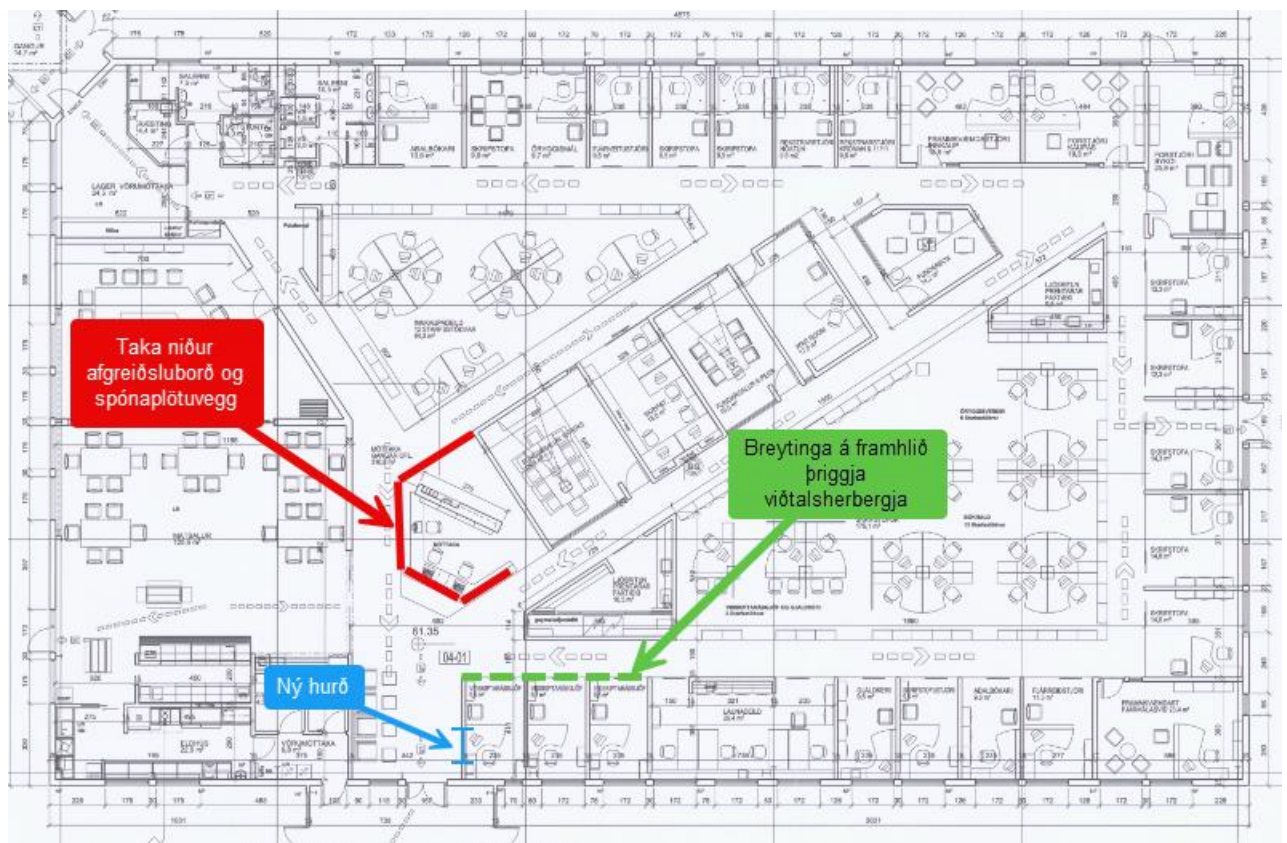
- Lagfæring gólfplata í herbergi með gervigrasi
- Lagfæra gólfduk á rými þar sem dukur vantar.
- Útskipti á brotnum flísum í anddyri á jarðhæð
- Setja nýjar mottur í mottugryfju í anddyri á jarðhæð

Kerfi og öryggi:

- Aðgangsstýring:* Í húsinu er sambyggt innbrots- og aðgangsstýringarkerfi. Leigutaka er heimilt að aðlaga kerfið að sinni starfsemi á eigin kostnað. Breytingar á aðgangsstýringu er varða flóttaleiðir eru háðar samþykki leigusala og skulu uppfylla kröfur brunavarna.
- Loftræsing:* Þrif á loftræsikerfi og endurnýjun sía.
- Lekar:* Lagfæring á þremur (3) sýnilegum lekum (sbr. teikningu) skal lokið.

Annað:

- Framkvæmd ástandsskoðun og kynning niðurstaðna fyrir leigutaka.
- Hreingerning á hinu leigða fyrir afhendingu.



3. Tímasetning og afhending

3.1 Leigusali skuldbindur sig til að ljúka þeim verkþáttum og lagfæringum á hinu leigða sem leigusali telur nauðsynlegar til þess að leigutaki geti hafið starfsemi sína að einhverju leyti þann 1. febrúar 2026.

3.2 Leigutaki hefur aðgang að hinu leigða á framkvæmdartíma eftir samkomulagi, enda raski það ekki Framkvæmdunum.

4. Samþykkt og athugasemdir

4.1 Við lok Framkvæmda skal fara fram sameiginleg yfirferð/úttekt.

4.2 Telji leigutaki að Framkvæmdir séu ekki í samræmi við fylgiskjal þetta skal hann tilkynna leigusala skriflega **innan 10 virkra daga** frá yfirferð.

4.3 Komi fram gildar athugasemdir skal leigusali bæta úr innan hæfilegs frests í samræmi við eðli athugasemda.

4.4 Að liðnum fresti skv. 4.2, án skriflegra athugasemda, teljast Framkvæmdir samþykktar.

5. Takmörkun ábyrgðar

Ábyrgð leigusala vegna Framkvæmda takmarkast við að þær séu framkvæmdar samkvæmt gr. 2 og í samræmi við lög og reglur. Framkvæmdirnar fela ekki í sér ábyrgð leigusala á frekari endurbótum, breytingum eða aðlögun sem leigutaki kann að óska eftir síðar.

F.h. leigusala:

F.h. leigutaka: