



LEIGUSAMNINGUR

UM LEIGURÝMI U-326 Í

SMÁRALIND

Menningarmiðstöð Kópavogs

Leigusali: Smáralind ehf., kt. 550496-2329, Hagasmára 1, 201 Kópavogur.

Leigutaki: Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, 200 Kópavogur.



HÚSALEIGUSAMNINGUR

í verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi

Leigurými U-326

Menningarmiðstöð Kópavogs

1. Aðilar samnings

Leigusali: Smáralind ehf., kt. 550496-2329, Hagasmára 1, 201 Kópavogur.

Leigutaki: Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, 200 Kópavogur.

Leigusali og leigutaki gera með sér eftirfarandi samning um húsaleigu í verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

Tengiliður leigusala er:
Baldur Már Helgason
Starfstíll: Framkvæmdastjóri
Sími 858-6525
baldur@smaralind.is

Tengiliður leigutaka er:
Védís Hervör Árnadóttir
Starfstíll: Umbóta- og þróunarstjóri
Sími: 867-6393
vedis.hervor@kopavogur.is
Netfang vegna reikninga:
bokhald@kopavogur.is

2. Hið leigða

- 2.1 Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja af leigusala eftirfarandi hluta úr verslunarmiðstöðinni Smáralind, á þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum.
- 2.2 Hið leigða er leigurými á 2. hæð í Smáralind, merkt U-326 og sjá nánari afmörkun og staðsetningu hins leigða í fylgiskjali A við samning þennan. Hið leigða er samtals um 900 m² með fyrirvara um endanlega stærð þegar hönnun liggur fyrir en þó að hámarki 900 m².
- 2.3 Leigutaka og aðilum á hans vegum er óheimilt að nota sameiginleg rými verslunarmiðstöðvarinnar sem ekki falla undir hið leigða án samþykkis leigusala.

3. Leigutími og afhending

- 3.1 Hið leigða er afhent leigutaka í samræmi við skilalýsingu 12 mánuðum frá undirritun samnings þessa, sem áætlað er að verði í mars 2027, eða fyrr sé þess kostur.
- 3.2 Leigutími er tímabundinn til 10 ára, hefst við afhendingu hins leigða og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 31. mars 2037.
- 3.3 Við lok leigutíma skulu allar fastar innréttingar verða eign leigusala ásamt öllum innri frágangi, að frátöldum innréttingum sem tilheyra beint eða óbeint Menningarmiðstöð Kópavogs og leigutaki leggur til og kostar á leigutíma.



4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

- 4.1 Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með opnunardegi sem svarar til 4.000 kr./m² auk virðisaukaskatts í þeim tilvikum sem hann er innheimtur af leigusala, fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.
- 4.2 Húsaleigan hér að ofan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu desembermánaðar 2025 sem er 661,4 og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala.
- 4.3 Leigutaka ber að inna af hendi greiðslu húsaleigu til leigusala mánaðarlega. Gjaldldagi húsaleigu er 1. dagur hvers mánaðar fyrir þann mánuð sem leigan tekur til, og eindagi er 7. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast af vangreiddri fjárhæð frá gjalddaga, ef greiðsla berst ekki á eindaga.
- 4.4 Leigusali skal stofna kröfu í banka vegna framangreindrar mánaðarleigu og skal kostnaður vegna þess taka mið af reglum bankastofnana á hverjum tíma.
- 4.5 Með hliðsjón af sjálfbærnistefnu Heima hf. og dótturfélaga verða allir reikningar gefnir út og sendir leigutaka á rafrænu formi í gegnum rafræna skeytamiðlun. Leigutaki ber ábyrgð á því að veita leigusala réttar upplýsingar svo hægt sé að tryggja réttan sendingarmáta reikninga.
- 4.6 Leigutaki skal veita upplýsingar um heildarveltu í hinu leigða í byrjun hvers mánaðar fyrir sölu í mánuðinum þar á undan í gegnum þjónustuvef Heima, www.heimar.is/thjonusta
- 4.7 Leigusali og leigutaki eiga báðir rétt á að leigugjaldið breytist, eftir atvikum til hækkunar eða til lækkunar, vegna breytinga sem kunna að verða á álögðum sköttum og/eða opinberum gjöldum á hið leigða atvinnuhúsnæði umfram hlutfallslegar breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá því sem er við undirritun samnings þessa. Nær það jafnt til þess ef breytingar verða á stofni til álagningar skatta og/eða gjalda eða á álagningarprósentunni sem slíkri.
- 4.8 Leigutaki samþykkir fyrir sitt leyti að frjáls skráning skv. reglugerð nr. 577/1989 gildi um hið leigða og að við framangreindar leigugreiðslur bætist virðisaukaskattur, nú 24%.

5. Rekstrarkostnaður

- 5.1 Leigutaka ber að greiða fyrir allan sérgreindan og sameiginlegan rekstrarkostnað sem hlýst af hinu leigða hverju nafni sem hann nefnist, frá og með afhendingardegi.
- 5.2 Sérgreindur rekstrarkostnaður.
Undir sérgreindan rekstrarkostnað fellur allur mælanlegur kostnaður vegna reksturs í hinu leigða rými, s.s. rafmagn, heitt vatn, sorp o.s.frv. Sérgreindur kostnaður er endurrukkaður af leigusala.
- 5.3 Sameiginlegur rekstrarkostnaður.
Undir sameiginlegan rekstrarkostnað fellur m.a. kostnaður við rekstur og viðhald sameiginlegra rýma innanhúss og utan, kostnaður við rekstur skrifstofu verslunarmiðstöðvarinnar og markaðs- og kynningarkostnaður.



- 5.4 Fjárhæð grunnjaldsins fyrir sameiginlegan rekstrarkostnað nemur í desember 2025, 400 kr./m² að viðbættum virðisaukaskatti fyrir hvern mánuð leigutímans. Grunnjald þetta verður innheimt fyrir hvern fermetra leigurýmis. Fjárhæð grunnjaldsins tekur breytingum mánaðarlega m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í desember 2025 sem er 661,4 stig.

6. Frágangur leigurýma

- 6.1 Leigusali afhendir hið leigða rými í samræmi við skilalýsingu og tilbúnu til afnota fyrir leigutaka með föstum innréttingum. Aðilar samnings skulu gera með sér nákvæma skilalýsingu á rýminu sem telst verða hluti af samningi þessum.
- 6.2 Leigutaki skal leita samþykkis leigusala um alla meginþætti framkvæmda sinna í leigurýminu, einnig þætti er varða niðurrif og/eða breytingar á föstum innréttingum sem fyrir eru í rýminu.
- 6.3 Leigutaki skal leggja fram teikningar og fá samþykki leigusala og opinberra aðila eftir því sem við á fyrir breytingum sem hann kann að gera á innréttingum í leigurýminu fyrir opnun menningarmiðstöðvar og á meðan á leigutíma stendur.
- 6.4 Leigutaki skal hafa lokið öllum framkvæmdum í hinu leigða og hafa fengið úttekt byggingarstjóra verslunarmiðstöðvarinnar fyrir opnunardag menningarmiðstöðvar. Leigutaki skal með hæfilegum fyrirvara upplýsa leigusala um áformaðan opnunardag. Leigusali hefur heimild til að stöðva eða fresta opnun menningarmiðstöðvar telji hann að framkvæmdum í hinu leigða sé ólokið eða frágangur ófullnægjandi á fyrirhuguðum opunardeg.

7. Forgangsréttur leigutaka

- 7.1 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 með góðum og eðlilegum fyrirvara, a.m.k. 12 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.

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

- 8.1 Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta þess nema með fyrirfram gefnu skriflegu samþykki leigusala. 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.

9. Handbók leigutaka og umgengni um rými utan hins leigða

- 9.1 Handbók leigutaka er upplýsingarit sem leigusali hefur tekið saman og afhent leigutaka. Í handbók leigutaka er kveðið nánar á um atriði er varða hönnun, innréttingar, afhendingarstig leigurýma, sameiginleg rými, þjónustu og hússtjórnarkerfi sem eru í verslunarmiðstöðinni. Þar eru jafnframt tækniupplýsingar og reglur um umgengni á meðan á innréttingaframkvæmdum stendur auk annarra hagnýtra upplýsinga um



verslunarmiðstöðina. Leigutaka ber að fara eftir því sem kveðið er á um í handbókinni, leigusamningur þessi gengur framur verði skörun.

- 9.2 Leigutaka og aðilum á hans vegum er óheimilt, án samþykkis leigusala, að nota sameiginleg rými verslunarmiðstöðvarinnar, eða rými sem ekki falla undir hið leigða, undir starfsemi sína.

10. Aðgangsstýring og bílastæði

- 10.1 Leigusali áskilur sér rétt til að hefja aðgangsstýringu og gjaldtöku á bílastæðum hins leigða, hvort sem umsýsla slíkrar gjaldtöku er í höndum leigusala eða þriðja aðila. Komi til gjaldtöku fyrir bílastæði hins leigða skal leigusali tilkynna leigutaka um slíkt skriflega með sanngjörnum fyrirvara sem skal vera að a.m.k. einum mánuði áður en gjaldtaka hefst. Á meðan leigutíma stendur skal leigutaki á hverjum tíma eiga rétt á gjaldfrjálsu aðgengi að bílastæðum í hlutfalli við stærð hins leigða. Hugsanleg gjaldtaka er til þess að takmarka aðgang óviðkomandi aðila að bílastæðum Smáralindar og tryggja þannig að viðskiptavinir verslunarmiðstöðvarinnar hafi aðgang að þeim.

11. Viðhald á hinu leigða

- 11.1 Leigutaki skal alfarið annast og kosta viðhald á hinu leigða, þ.m.t. á innréttingum, gólfefnum, lögnum, kerfum og öðrum búnaði í hinu leigða, bæði þeim sem leigutaki kemur þar fyrir og þeim sem fyrir voru við upphaf leigutíma.

12. Hönnun og útlit, breytingar á hinu leigða

- 12.1 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 þrívíddarmyndir 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 verslunarmiðstöðinni.
- 12.2 Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala. Leigusali skal veita svar um samþykki eða synjun án tilhæfulauss dráttar. Synji leigusali beiðni leigutaka skal hún vera á málefnalegum forsendum og skal leigusali veita leigutaka tækifæri til úrbóta á fyrri beiðni. Komi til tímabundinnar lokunar á aðgengi gesta í verslunarmiðstöðinni að rekstri í hinu leigða vegna framkvæmda á vegum leigutaka, skal leigutaki með hæfilegum fyrirvara upplýsa leigusala um áformaðan lokunartíma. Leigusali hefur heimild til að stöðva eða fresta opnun á aðgengi gesta í verslunarmiðstöðinni að rekstri í hinu leigða telji hann að framkvæmdum í hinu leigða sé ólokið eða frágangur að öðru leyti ófullnægjandi á fyrirhuguðum opunardegi.
- 12.3 Leigutaki skal haga framkvæmdum í samráði við leigusala þannig að þær trufla ekki daglegan rekstur annarra leigutaka og/eða aðra almenna starfsemi í verslunarmiðstöðinni. Leigutaki skal upplýsa leigusala um þá verktaka sem hann hyggst nota við framkvæmdir í hinu leigða. Leigutaki ber ábyrgð á því að verktakar á hans vegum fari að þeim reglum sem gilda um framkvæmdir í verslunarmiðstöðinni 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.



- 12.4 Leigusali getur á kostnað leigutaka og án undangengins dóms eða réttarsáttar látið fjarlægja innréttingar, auglýsingaskilti og annað sem leigutaki kemur fyrir í andstöðu við grein þessa að mati leigusala, eða lagt fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama, og einnig á kostnað leigutaka gera viðeigandi lagfæringar vegna þess rasks sem kann að hafa orðið, eða leggja fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama.

13. Starfsemi leigutaka

- 13.1 Starfsemi leigutaka er menningarmiðstöð þar á meðal rekstur bókasafns Kópavogs og safnverslunar Gerðarsafns með öllu því sem þeim rekstri tilheyrir og leigusala er kunnugt um. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Leigutaki skuldbindur sig til að afhenda leigusala áætlun um starfsemi sína í hinu leigða við undirritun samnings þessa.

14. Afgreiðslutími

- 14.1 Leigutaki skuldbindur sig til að haga afgreiðslutíma sínum í samræmi við ákvörðun leigusala hverju sinni um almennan lágmarksafgreiðslutíma í verslunarmiðstöðinni, sem leigusali skal upplýsa leigutaka um með hæfilegum fyrirvara. Núgildandi opnunartími verslana í Smáralind er kl. 11-19 virka daga, kl. 12-18 á laugardögum og 12-17 á sunnudögum.
- 14.2 Að fengnu samþykki leigusala er leigutaka heimilt að halda úti lengri afgreiðslutíma í hinu leigða en sem svarar til almenns lágmarksopnunartíma í verslunarmiðstöðinni.

15. Stjórn verslunarmiðstöðvarinnar

- 15.1 Leigutaki skal taka þátt í því að ræða sameiginleg hagsmunamál þeirra sem reka starfsemi í verslunarmiðstöðinni ef eftir því er leitað. Til sameiginlegra hagsmunamála teljast m.a. markaðssetning á verslunarmiðstöðinni Smáralind, þrif, húsvarsla og vöktun verslunarmiðstöðvarinnar og önnur sambærileg málefni. Skal leigutaki hafa tillögurétt á þessum vettvangi.
- 15.2 Fundir sem kunna að vera haldnir um sameiginleg hagsmunamál eins og þau eru hér skilgreind eru aðeins til umræðu um slíkt mál og er óheimilt að ræða á þeim viðskiptaleg málefni sem kynnu að varða við 10. gr. samkeppnislaga um bann við samráði keppinauta.

16. Upplýsingaskylda leigutaka

- 16.1 Leigutaki skuldbindur sig til að veita leigusala upplýsingar um heildarsölu á vörum og þjónustu í hinu leigða. Leigutaki skal veita þessar upplýsingar í byrjun hvers mánaðar fyrir sölu í mánuðinum þar á undan í gegnum þjónustuvef Heima, sbr. 4. gr. samnings þessa. Tilgangur þessarar upplýsingaskyldu er sá að efla heildarstarfsemi verslunarmiðstöðvarinnar og þar með að tryggja hagsmuni leigutaka og viðskiptavina þeirra.
- 16.2 Leigusali hefur heimild til að nota nafn og/eða myndmerki (e. logo) leigutaka í kynningar- og/eða markaðsefni sínu. Óski leigutaki skriflega eftir því að leigusali noti ekki nafn eða myndmerki leigutaka í kynningar- og markaðsefni sínu skal leigusali verða við því.



16.3 Leigusali hefur heimild til að óska eftir upplýsingum um orkunotkun leigutaka í hinu leigða. Leigutaki skal veita slíkar upplýsingar innan 7 daga frá beiðni leigusala.

16.4 Leigutaki skal veita leigusala skriflega upplýsingar um tengiliði leigusala hjá leigutaka, þ.e. nöfn, gsm-númer og netföng (tölvupóst). 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 leigutaka skriflega um skal teljast mótttekinn af hálfu leigutaka við sendingu.

17. Gjafakort Smáralindar

17.1 Leigutaki skuldbindur sig til að tengjast gjafakortakerfi Smáralindar og taka við greiðslum í formi gjafakorta.

17.2 Leigusali innheimtir gjald vegna gjafakorta sem nemur 2% af veltu gjafakorta í hinu leigða. Gjaldið er innheimt einu sinni á ári og er til að standa straum af kostnaði vegna útgáfu gjafakorta, þ.e. prentun o.fl. auk kostnaðar vegna gjafakortakerfisins.

18. Vátryggingar

18.1 Leigusali mun einungis tryggja hið leigða með lögboðnum brunatryggingum og húseigendatryggingu. Sérstaklega skal bent á það að tjón á gólfefnum er á ábyrgð leigutaka.

18.2 Leigutaki er skuldbundinn til að kaupa og viðhalda ábyrgðartryggingu á gildistíma samnings þessa hjá viðurkenndu vátryggingafélagi. Skal tryggingin vera með sömu skilmálum og almennt tíðkast hjá fyrirtækjum í líkum rekstri með sömu veltu og umfang rekstrar.

19. Vanefndir og samningsrof

19.1 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 hinu leigða rými:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leigugreiðslu, hlut sinn í sameiginlegum rekstrarkostnaði og/eða annan kostnað sem hann er skuldbundinn til að greiða skv. leigusamningi þessum.
- B. Ef leigutaki vanrækir að uppfylla skyldur skv. leigusamningi.
- C. Ef einhverjar upplýsingar leigutaka sem snerta efni leigusamningsins eða atriði honum tengd reynast hafa verið rangar eða villandi þegar þær voru gefnar leigusala, þannig að leigusala, að eigin áliti, hefði ekki samþykkt gerð leigusamningsins með þeim kjörum sem samningurinn felur í sér ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir.
- D. Ef leigutaki verður gjaldþrota, fær heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám verður gert hjá honum.
- E. Komi til verulegra breytinga á eignarhaldi leigutaka, þ.e. 1/3 eignarhlutdeild eða meira eða annarra sambærilegra breytinga, sbr. 8.2 gr. samningsins.
- F. Ef leigusala hefur ekki reynst mögulegt að framkvæma áreiðanleikakönnun á leigutaka eða leigutaki gerist brotlegur gegn lögum nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, sbr. síðari breytingar, eða öðrum lögum og reglugerðum sem settar hafa verið á sama grundvelli.
- G. Ef leigutaki verður uppvís að mannréttindabrotum, sbr. 212.1 gr.



- 19.2 Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum sjö (7) 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.

20. Aðgerðir gegn peningabætti

- 20.1 Leigutaki er upplýstur um að leigusali er tilkynningarskyldur aðili samkvæmt lögum nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, sbr. síðari breytingar. Tilkynningarskyldum aðilum er skylt að afla fullnægjandi upplýsinga um raunverulega eigendur og uppruna fjármagns, byggt á eðli viðskipta og umfangi. Með undirritun þessa samnings staðfestir leigutaki að tekjur af starfsemi hans og fjármögnun hennar brjóti ekki gegn framangreindum lögum eða öðrum lögum og reglugerðum sem settar hafa verið á sama grundvelli. Leigutaki er einnig upplýstur um skyldu leigusala til að þekkja deili á viðskiptamönnum sínum og starfsemi þeirra og framkvæma áreiðanleikakönnun á þeim. Leigutaki er upplýstur um skyldu leigusala til vinnslu persónuupplýsinga samkvæmt framangreindum lögum í samræmi við gildandi persónuverndarstefnu Heima hf. sem aðgengileg er á vefsíðu leigusala.

- 20.2 Leigusala ber að hafa reglubundið eftirlit með samningssambandi við leigutaka sína og tilkynna til bærum yfirvöldum vakni grunur um ólögmæta starfsemi þeirra. Leigutaki skal upplýsa leigusala um allar þær breytingar sem kunna að verða á þeim aðilum sem hafa heimild til að koma fram fyrir hönd leigutaka, s.s. samkvæmt firmaritun, sé um lögaðila að ræða. Hafi ekki reynst mögulegt að framkvæma áreiðanleikakönnun á leigutaka, eða leigutaki gerist brotlegur gegn áður nefndum lögum, eða öðrum lögum og reglugerðum sem settar hafa verið á sama grundvelli, er leigusala heimilt að slíta samningi þessum, sbr. 20. gr.

21. Samfélagsleg ábyrgð

- 21.1 Leigusali leggur áherslu á Heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun í starfsemi sinni og gerir kröfu um að samningsaðilar sínir geri slíkt hið sama. Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, og brjóti ekki gegn almennum mannréttindum, svo sem réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað. Leigutaki skal sérstaklega hafa að leiðarljósi ákvæði laga nr. 46/1980, um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum, eins og þeim kann að vera breytt síðar, í starfsemi sinni. Verði leigutaki uppvís að ólögmætri vinnu barna, nauðungarvinnu, hvers kyns spillingu, mútum af einhverju tagi eða annarri ólöglegri starfsemi áskilur leigusali sér rétt til að slíta viðkomandi viðskiptasambandi.
- 21.2 Leigutaki skal gæta þess í starfsemi sinni að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum, s.s. leitast við að nota vistvæn byggingarefni við framkvæmdir eftir fremstu getu, meðhöndla spilliefni á viðeigandi hátt, sbr. reglugerð um spilliefni nr. 806/1999, gera ráðstafanir til að auka orkusparnað og endurvinnslu, ásamt því að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni. Leigusali hefur sett sér sjálfbærnistefnu sem aðgengileg er á vefsíðu leigusala.

22. Kostnaður af samningsgerð og þinglýsingu

- 22.1 Hvor aðili um sig skal bera sinn kostnað af samningsgerðinni. Leigusali skal kosta þinglýsingu á yfirlýsingu um frjálsa skráningu, skv. 4. gr. í samningi þessum.



23. Veðsetning leigugreiðslna

- 23.1 Með undirritun sinni á leigusamning þennan staðfestir leigutaki jafnframt að hann hafi verið sérstaklega upplýstur um að annar greiðslumáti en sá sem að framan er lýst sé ófullnægjandi og leysi leigutaka ekki undan greiðsluskyldu.

24. Veiting upplýsinga og verndun trúnaðar

- 24.1 Leigusali hefur heimild leigutaka frá og með undirskriftardegi samnings þessa til að upplýsa opinberlega að samningur þessi hafi verið gerður milli aðila án þess að upplýsa um einstök atriði hans, enda er það þáttur í markaðssetningu verslunarmiðstöðvarinnar og báðum aðilum til hagsbóta.
- 24.2 Aðilar bindast hér með gagnkvæmum böndum og heita því að viðlögðum drengskap og refsí- og bótaábyrgð að allar trúnaðarupplýsingar sem þeir kunna að verða áskynja um hvorn annan eða starfsemi hvors annars verði nú og framvegis trúnaðarmál þeirra og gildir þagnarheit þetta um ókomna tíð. Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita fjármögnunaraðilum sínum hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans.

25. Ýmis ákvæði

- 25.1 Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, s.s. um rétt til riftunar og um skil á hinu leigða við lok leigutíma, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda. Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

26. Úrlausn ágreiningsmála

- 26.1 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 Reykjaness.

27. Samningur

- 27.1 Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.
- 27.2 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, 2. mars 2026

f.h. leigutaka
Kópavogsbær

f.h. leigusala
Smáralind ehf.

Samningurinn er undirritaður rafrænt, sjá efst á fyrstu blaðsíðu.



Skilalýsing og teikningar

Almennt: Leigusali ber ábyrgð á hönnun rýmis í samráði við leigutaka og byggir á þarfagreiningu leigutaka. Leigusali ber ábyrgð á framkvæmdum við rýmið en leigutaki ber ábyrgð á öllum lausabúnaði. Nánari skilalýsing, sbr. 6.1 gr. verður endanlega útfærð þegar hönnun og kostnaðaráætlun liggur fyrir.

TRÚNAÐARMÁL

Skjal sótt af '000000000000' dags: 19.08 2026



Architectural site plan of Skemmtigárdur (Amusement Park). The plan shows a large, curved area with various rides and paths. Key features include:

- Mörk heigunir U326**: A large, curved structure, possibly a roller coaster or a large slide.
- Nálv, þroskluþækkun íræmleingi, ný skólabrot**: A curved structure, possibly a slide or a large slide.
- Hugmynd að nýjum útgang**: A curved structure, possibly a slide or a large slide.
- Skemmtigárdur**: The main area of the amusement park.
- Grid System**: A grid system with coordinates like 20 000' and 20 000'.
- Other Labels**: Various other labels and dimensions are present, including '20 000' and '20 000'.

11





YFIRLÝSING LEIGJANDA UM FRJÁLSA SKRÁNINGU

Ég undirritaður f.h. neðangreinds leigutaka samþykki að leigusali sækir um frjálsa skráningu skv. reglugerð nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign. Leigusali er Smáralind ehf., kt. 550496-2329, Hagasmára 1, Kópavogi, vegna leiguréttis nr. U-326 í verslunarmiðstöðinni Smáralind, sem hefur fastanúmerið 222-7650.

Leigutaki:	Kópavogsbær
Kt.:	kt. 700169-3759
Heimilisfang:	Digranesvegi 1, 200 Kópavogur
Nr. leiguréttis:	U-326

Kópavogur, 2. mars 2026

Undirskrift leigutaka
Kópavogsbær

Undirskrift leigusala
Smáralind ehf.

Yfirlýsing þessi er ætluð til þinglýsingar.

Vottar að rétttri dagsetningu
fjárræði og undirskrift:

nafn/kt.

nafn/kt.