



Borgarráð

Barónsstígur 34 - Vörðuskóli Ævintýraborg, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki viðauka I við húsaleigusamning við Terra Einingar ehf. um leigu á leikskólahúsnæði að Barónsstíg 34.

Greinargerð:

Tvær viðbótar einingar við leikskólann voru boðnar út í örútbóði nr. 15904 innan rammisamnings um færanlegar húseiningar. Eitt tilboð barst frá Terra Einingar ehf.

Verkefnið Ævintýraborgir er afrakstur vinnu stýrihóps sem fer með verkefnið Brúum bilið. Brúum bilið verkefnið nýtir fjölbreyttar lausnir til að fjölga leikskólaplássum: byggja nýja leikskóla, reisa viðbyggingar við eldri leikskóla, opna nýjar leikskóladeildir í færanlegum húsum, fjölga plássum hjá sjálfstætt starfandi leikskólum og loks að leigja húsnæði af þriðja aðila undir leikskóla. Ævintýraborgirnar falla í síðastnefnda flokkinn með möguleika á kauprétti ef húsnæðið verður vel heppnað mun Reykjavíkurborg hafa möguleika á að kaupa húsnæðið og nýta það á viðkomandi stöðum eða færa annað eftir því sem eftirspurnin breytist.

Húsið er samansett úr forframléiddum einingum sem fljótlegt er að setja saman og ganga frá á verkstað og þannig að úr verði gott húsnæði með öllum þeim nútíma aðbúnaði og þægindum sem þarf fyrir börn og starfsfólk miðað við nútíma kennsluáferðir.

Leigusali mun afhenda Reykjavíkurborg fullbúið leikskólahúsnæði án lauss búnaðar og innréttinga. Um er að ræða 162 m² viðbótar húseiningar sem gert er ráð fyrir að verði afhentar fyrir 1. júní 2024. Leigugjaldið er kr. 1.589.600 m. vsk. á mánuði.

Leigutími er tímabundinn til 7 ára frá afhendingu húsnæðisins.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Leigusamningur Viðauki I, dags. 2. febrúar 2024

Leigusamningur, dags. 21. mars 2023

LEIGUSAMNINGUR UM HÚSNÆÐI FYRIR LEIKSKÓLA VIÐAUKI I

Aðilar gerðu með sér leigusamning þann 21. mars 2023 og helst sá samningur að öllu leyti óbreyttur nema að því leyti sem viðauki þessi fjallar um. Verður vísað til þess samnings sem aðalsamnings í viðauka þessum.

1. gr.

AÐILAR SAMNINGS OG TENGILIÐIR FYRIR ÞEIRRA HÖND

Leigusali: Terra einingar ehf., kt. 711292-3309, Hringhella 6, 221 Hafnarfjörður.

Tengiliður: Fannar Örn Þorbjörnsson, s. 625-7000, fannar@terra.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14,105 Reykjavík.

Tengiliður: Dagur Bollason, s. 770-8790, dagur.bollason@reykjavik.is

2. gr.

HÍÐ LEIGÐA

Hið leigða er 162 m² viðbót við húsnæði sem samanstendur af færanlegum húseiningum og er ætlað fyrir leikskóla við Vörðuskóla í Reykjavík sbr. skilalýsing leigusala sjá fylgiskjöl nr. 2 og 5 við viðauka þennan.

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

3. gr.

UMFANG OG GILDISSVIÐ

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af samningi og gilda í eftirfarandi röð á eftir samningi þessum:

1. Útboðsskilmálar og verklýsing leigutaka ásamt fylgiskjölum í örútbóði nr. 15904 innan rammasamnings nr. 15561, opnað 12. október 2023.
2. Tilboð leigusala ásamt fylgiskjölum, dags. 22.11.2023.
3. Tæknilýsing leigutaka .
4. Tæknilýsing framleiðanda.
5. Teikningar af hinu leigða.
6. Rammasamningur um færanlegar húseiningar fyrir Reykjavíkurborg. Útboð nr. 15561, dags. júlí 2022.

4. gr.

LEIGUTÍMI OG AFHENDING

Leigusali skal afhenda einingarnar á lóð leigutaka **1. júní 2024 eða fyrr**, eftir því hvernig framkvæmdum vindur fram á verkstað og í samráði við leigutaka. Leigutaki skal tilkynna leigusala ef tafir verða á framkvæmdum og skulu aðilar aðlaga dagsetningar miðað við það.

Eftir að hið leigða er komið upp á lóð leigutaka er leigutaka heimilt, í samráði við leigusala, að koma fyrir búnaði í hinu leigða á eigin ábyrgð og kostnað.

Sá dagur sem húseining er afhent leigutaka, tilbúin til notkunar, eftir að öryggisúttekt og verklokaúttekt með verkkaupa hefur farið fram, telst vera **afhendingardagur**.

5. gr.

LEIGUVERÐ OG GREIÐSLUR

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala mánaðarlega húsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 1.589.600 með virðisaukaskatti fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

Húsaleiga skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á opunardegi tilboða sem var í október 2023, **597,8** stig, og taka breytingum mánaðarlega til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. 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, b/t borgarbókhalds
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

eða

bokhald@reykjavik.is.

Á reikningum skal koma fram númer verkbeiðni sem leigutaki sendir leigusala fyrir útgáfu fyrsta reiknings.

6. gr.

TAFIR Á AFHENDINGU VEGNA ATVIKA SEM REKJA MÁ TIL ÞRIÐJA AÐILA

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 leigusala til að innheimta húsaleigu í samræmi við áætlaða afhendingu til lokafrágangs, sbr. 4. gr. enda verða tafir ekki raktar til athafna eða athafnaleysis leigusala.

Ef hvor aðili sér fram á tafir á sínum hluta, skal viðkomandi láta gagnaðila vita án tafar og skulu aðilar leitast við að samræma verkþætti og tímalínu þannig að hvorugur aðili verði fyrir tjóni.

7. gr.

KAUPRÉTTUR

Hyggist leigutaki nýta kauprétt sinn skv. 8. gr. aðalsamnings nær sá kaupréttur einnig til viðbótareininga skv. viðauka þessum. Skulu kaupin þá taka til hins leigða skv. aðalsamningi og viðauka þessum í heild. Skal kaupverð taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á opunardegi tilboðs og taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni. Kaupverð skv. tilboði bjóðanda í nóvember 2023 er kr. 90.217.440,-

Kaupverð hins leigða skv. viðauka þessum er eftirfarandi þann 1. september ár hvert, verð er með virðisaukaskatti:

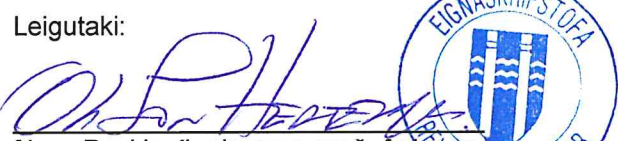

2024	87.927.151
------	------------

2025	85.346.396
2026	82.438.337
2027	79.161.463
2028	75.469.000
2029	71.308.240
2030	68.674.736

Reykjavík, 2. febrúar 2024

Leigusali:


 f.h. Terra Eigningar ehf.
 Kt. 711282-8309 - Hringhella 6
 221 Hamaríörður

Leigutaki:


 f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
 samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri undirskrift, dags. og fjárræði aðila:

Helena Rós Sigmarsdóttir
 Kt. 261172-5859
 Lögfræðingur


Nafn og kennitala


Nafn og kennitala 236784-2725

LEIGUSAMNINGUR UM HÚSNÆÐI FYRIR LEIKSKÓLA

1. gr.

AÐILAR SAMNINGS OG TENGILIÐIR FYRIR ÞEIRRA HÖND

Leigusali: Terra einingar ehf., kt. 711292-3309, Hringhella 6, 221 Hafnarfjörður.

Tengiliður: Fannar Örn Þorbjörnsson, s. 625-7000, fannar@terra.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14,105 Reykjavík.

Tengiliður: Jón Valgeir Björnsson, s. 664-9026, jon.valgeir.bjornsson@reykjavik.is

2. gr.

HIÐ LEIGÐA

Hið leigða er 629 m² húsnæði sem samanstendur af færanlegum húseiningum og er ætlað fyrir leikskóla við Vörðuskóla í Reykjavík sbr. skilalýsing leigusala sjá fylgiskjal nr. 5.

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

3. gr.

UMFANG OG GILDISSVIÐ

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af samningi og gilda í eftirfarandi röð á eftir samningi þessum:

1. Útboðsskilmálar og verklýsing leigutaka ásamt fylgiskjöllum í örútbóði nr. 15684 innan rammasamnings nr. 15561 dags. október 2022, opnað 21. nóvember 2022.
2. Tilboð leigusala ásamt fylgiskjöllum, dags. 22.11.2022.
3. Tæknilýsing leigutaka .
4. Tæknilýsing framleiðanda.
5. Teikningar af hinu leigða.
6. Rammasamningur um færanlegar húseiningar fyrir Reykjavíkurborg. Útboð nr. 15561, dags. júlí 2022.

4. gr.

LEIGUTÍMI OG AFHENDING

Hið leigða skal vera komið að fullu á hafnarbakka hérlendis eigi síðar en 14. júní 2023.

Eftir að hið leigða er komið upp á lóð leigutaka er leigutaka heimilt, í samráði við leigusala, að koma fyrir búnaði í hinu leigða á eigin ábyrgð og kostnað.

Allar húseiningar skulu vera afhentar leigutaka eigi síðar en þremur mánuðum eftir að húseiningar komu á hafnarbakka hérlendis og frágangi þeirra lokið skv. verklýsingu sjá fylgiskjal nr. 1.

Sá dagur sem húseining er afhent leigutaka, tilbúin til notkunar, telst vera **afhendingardagur**.

Leigusamningur þessi er **tímabundinn í 7 ár** og hefst leigutíminn á afhendingardegi og lýkur án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar 1. september 2030, sbr. þó 9. gr. samnings þessa.

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 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 skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

5. gr.

LEIGUVERÐ OG GREIÐSLUR

Leigutaki skuldbindur sig til að greiða leigusala mánaðarlega húsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 6.160.904 með virðisaukaskatti fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

Húsaleiga skal taka mið af vísitölu neysliverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á afhendingardegi og taka breytingum mánaðarlega til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. 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, b/t borgarbókhalds
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

eða

bokhald@reykjavik.is.

Á reikningum skal koma fram númer verkbeiðni sem leigutaki sendir leigusala fyrir útgáfu fyrsta reiknings.

6. gr.

REKSTRARKOSTNAÐUR OG VIÐHALD HINS LEIGÐA Á LEIGUTÍMA

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða, þ.m.t. ræstingu, sorphirðu og -eyðingu, upphitun, rafmagn og kalt vatn, auk reksturs á öryggis- og brunaviðvörunarkerfi.

Rekstur bílastæða og lóðar er á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Leigusali skal tryggja hið leigða fram að skráningu í Þjóðskrá Íslands.

Þar sem eignir eru skráðar sem fasteignir á lóð leigutaka hjá Þjóðskrá skal leigutaki greiða af hinu leigða fasteignagjöld og iðgjald lögbundinnar brunatryggingar frá afhendingardegi. Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar 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.

7. gr.

ÁSTAND HINS LEIGÐA, BREYTINGAR OG SKIL

Leigusali sér um og kostar uppsetningu hins leigða og frágang þess skv. samningi þessum og lýsingu í útboðsgögnum (fylgiskjal 1).

Leigutaki sér um og kostar aðkomu að hinu leigða utanhúss, gerð bílastæða og leikskólalóðar ásamt girðingum til afmörkunar lóðar.

Leigusali afhendir leigutaka hið leigða innréttað í samræmi við skilalýsingu og tilboð. 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 skila staðfestingu frá byggingafulltrúa þess efnis að hið leigða sé reist í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

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. Verði leigusamningi rift af einhverjum orsökum ber leigutaki kostnað af því að aftengja húsnæðið og flytja það á athafnasvæði leigusala á höfuðborgarsvæðinu í góðu ástandi miðað við eðlilega notkun.

Stærri breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með 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 aldurs. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum.

8. gr.

KAUPRÉTTUR

Leigutaki öðlast kauprétt á hinu leigða 12 mánuðum eftir afhendingu þess og er kaupverðið samkvæmt neðangreindri töflu.

Kaupverð hins leigða skal taka mið af vísitölu neysliverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu á afhendingardegi og taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni.

Komi til kaupa á hinu leigða skal kaupsamningur gerður þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Leigutaki skal tilkynna leigusala skriflega um að hann ætli að neyta réttar síns innan 90 daga frá því að kauprétturinn varð virkur, ella fellur kauprétturinn niður. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. fyrirkomulag greiðslu kaupverðs.

Kaupverð er eftirfarandi þann 1. september ár hvert, verð með virðisaukaskatti.

2024	301.216.652
2025	293.569.870
2026	284.953.284
2027	275.243.899
2028	264.303.122

2029	251.974.779
2030	238.082.895

9. gr.

TAFIR Á AFHENDINGU VEGNA ATVIKA SEM REKJA MÁ TIL ÞRIÐJA AÐILA

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 leigusala til að innheimta húsaleigu í samræmi við áætlaða afhendingu til lokafrágangs, sbr. 4. gr. enda verða tafir ekki raktar til athafna eða athafnaleysis leigusala.

10. gr.

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.

11. gr.

FRAMSAL LEIGURÉTTAR

Framsál leiguréttar er aðeins heimilt með skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar.

12. gr.

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.

13. gr.

UMGENGNISSKYLDUR, 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.

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 hæfilegum fyrirvara.

14. gr.

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.

15. gr.

ANNAD

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 að fullreyndri sáttamiðlun með einum fulltrúa frá hvorum aðila. Skulu þá aðilar hittast í góðri trú í a.m.k. 2 skipti og leita leiða til að ná sáttum.

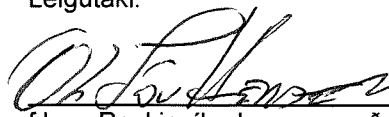
Öllu framangreindu til staðfestingar, rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 21. mars 2023

Leigusali:

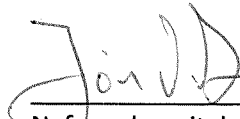
 
Einingar
Kt. 711292-3309 - Hringhella 6
221 Hafnarfiörður
f.h. Terra einingar ehf.

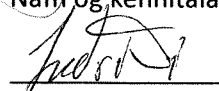
Leigutaki:


f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs



Vottar að rétttri undirskrift, dags. og fjárræði aðila:

 **Jón Valgeir Björnsson**
Kt. 130473-5559
Nafn og kennitala

 **Kristjánsson**
Nafn og kennitala 230784-2727