

Borgarráð

Skíðasvæðið í Skálafelli

Unnið hefur verið að endurnýjun leigusamnings um afnot af landi Stardals fyrir skíðasvæðið í Skálafelli.

Er það gert í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir á næstu árum við skíðalyftur, snjógerð, vegagerð o.fl.

Núverandi samningur gildir til 2030.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki fyrirbyggjandi drög að leigusamningi sem gildir til 2060.

Í fjárhagsáætlun skíðasvæðanna er gert ráð fyrir þeim kostnaði sem fellur til vegna leigu næstu ára. Síðan þarf að gera ráð fyrir hækkun vegna leigu frá og með 2026.

Ómar Einarsson,
sviðsstjóri ÍTR

Undirritaðir aðilar, Jóhannes Magnússon, kt. 240267-4119 og Þórður Magnússon, kt. 140171-3289, eigendur lögbylisins Stardals, Reykjavík, í samningi þessum nefndir sameiginlega leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Leigusamning

1. gr.

Hið leigða

Með samningi þessum leigir Reykjavíkurborg land til afnota til skíðaiðkunar úr landi jarðarinnar Stardals landnúmer 125755, sem tekur til skíðasvæðisins í Skálafelli, sem er um 612 ha. Um nánari afmörkun hins leigða svæðis vísast til uppdráttar af deiliskipulagi skíðasvæðisins í Skálafelli, sem er fylgiskjal 1 með samningi þessum en deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði þann 18. desember 2001 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 27. mars 2002.

Undanskilið þessum leigusamningi er það land innan hins deiliskipulagða svæðis sem er austan vegar og sunnan Klofningagils samanber nánari afmörkun á landi á fylgiskjali 2.

Auk þess skal leigutaka heimilt að nýta hið leigða á tímabilinu frá og með 1. maí til og með 31. október ár hvert undir rekstur hjólabrautar samkvæmt nánari afmörkun í deiliskipulagi sem er fylgiskjal 3 með viðauka þessum, en deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 2. apríl 2009 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 18. maí 2009.

2. gr.

Deiliskipulag og heimilaðar framkvæmdir á hinu leigða landssvæði

Samkvæmt deiliskipulagi skíðasvæðisins í Skálafelli er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra mannvirkja á svæðinu svo sem stólalyftu, diskalyftum, nýrri þjónustumiðstöð, snjóframleiðslukerfi og þjónustuhúsi á Skálafelli auk nokkurra smáhúsa í hvíltinni við Ytribotna og stefnir leigutaki að byggingu og uppsetningu flestra þessara mannvirkja á samningstímanum.

Á framangreindu skíðasvæði eru nú eftirtalin mannvirki:

- þjónustumiðstöð,
- vélageymsla,
- miðasöluskúr,
- verkstæðisskúr,
- lyftuskúrar,
- stólalyfta,
- þrjár diskalyftur.
- skíðaskáli Skíðadeildar Hrannar.

Leigutaka er heimilt að setja upp fleiri mannvirki á samningstímanum í samræmi við þau uppbyggingaráform sem felast í fyrrnefndu deiliskipulagi, t.d. viðbótarlyftur, starfsmannaðstöðu, nýja þjónustumiðstöð, snjóframleiðslukerfi og vélageymslu. Teikningar af nýjum mannvirkjum skulu þó háðar samþykki leigusala. Uppbygging mannvirkja sem ekki tengjast skíðaíþróttinni eða rekstri hjólabrautar er ekki heimil samkvæmt samningi þessum. Þegar framkvæmdum, verður lokið þá verður opnunartími á skíðasvæðinu í Skálafelli lengdur. Gera má ráð fyrir því að opnunartími

Skálafells verði þá allt að 7 daga vikunnar á tímabilinu frá 1. desember – 30. apríl en ferð það eftir aðstæðum og snjóalögum upp í Skálafelli.

Allar breytingar á landi skulu háðar samþykki leigusala.

Á svæðinu er einnig íþróttaskáli Íþróttafélags kvenna sem nú er í eigu leigusala.

3. gr.

Hitaréttindi

Undanskilin samningi þessum eru öll hitaréttindi og námuréttindi. Leigusali heldur því öllum rétti sínum til hvers konar nýtingar jarðhita á eða í hinu leigða landi. Nýting hitaréttinda má þó ekki skerða starfsemi leigutaka á hinu leigða landsvæði. Jafnframt eru undanskilin samningi þessum nýting til rjúpnaveiða eða annarra slíkra hlunninda.

4. gr.

Vegaframkvæmdir o.fl.

Leigutaki hefur heimild til þess að nota, halda við og endurbæta bílveg frá þjóðvegi að mannvirkjum sínum og bílastæði við byggingar og lyftur. Við viðhald vegarins er leigutaka heimilt að taka undirbyggingarefni sem næst vegstæðinu í samráði við leigusala. Ganga skal snyrtilega frá vegköntum, bílastæðum og þeim stöðum þar sem fyllingarefni er tekið, þannig að ekki sé til lýta grafið eða skildir eftir hryggir, sem hindra vatnsrennsli né annað sem valdið getur uppblæstri og jarðraski.

Þá er leigutaka skylt að græða með áburði og/eða grasfræssáningu öll flög, jarðvegrásir, göturoðninga og aðrar jarðvegsskemmdir sem verða af hans völdum vegna vegframkvæmda eða mannvirkja. Vegur þessi og land undir honum telst hluti lögbýlisins Stardals og hafa eigendur þess fullan afnotarétt af honum.

Leigutaka er heimilt, í samráði við leigusala, að reisa læsanlegt hlið á þessum vegi til hindrunar á bifreiðaumferð þegar æskilegt eða nauðsynlegt er. Landeiganda er heimilt að reisa girðingu meðfram áðurnefndum vegi, ef hann óskar, en öðrum er það óheimilt.

Reykjavíkurborg eða Vegagerðin ber kostnað af vegframkvæmdum meðan samningur þessi er í gildi, en land undir veginum er hluti lögbýlisins Stardals og falla mögulegar vegframkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar endurgjaldslaust undir téð lögbýli við lok leigusamnings þessa að undanskildu hliði og öðrum búnaði við vegstæðið.

Óski leigutaki eftir að breyta eða færa legu núverandi vegar skal það gert í samráði við og með samþykki leigusala.

5. gr.

Umferð snjósleða og annarra farartækja

Leigutaka er heimilt að banna ónauðsynlega umferð snjósleða eða annarra þess háttar farartækja á hinu leigða landsvæði í samráði við leigusala.

6. gr.**Skyldur leigutaka**

Leigutaki skal ganga vel og snyrtilega um hið leigða landsvæði. Leigutaka er skylt að græða með áburði og/eða grasfræssáningu öll flög, troðninga og aðrar jarðvegsskemmdir sem rekja má til átroðnings vegna starfsemi leigutaka eða framkvæmda á hans vegum á svæðinu.

Leigutaki skal jafnóðum fjarlægja þau mannvirki sem eru orðin úrelt eða hætt er að nota af öðrum orsökum í tengslum við rekstur skíðasvæðisins.

Ekkert ákvæði í samningi þessum er bindandi fyrir leigusala, ef það brýtur í bága við lög um náttúruvernd eða önnur þau lög og stjórnvaldsfyrirmæli, sem kunna að verða sett þar að lútandi. Þá er leigusali ekki skaðabótaskyldur ef aðstaða leigutaka til skíðaiðkunar eða rekstur hjólabrautar sem hann hefur fengið með samningi þessum, brýtur í bága við lög um náttúruvernd eða aðrar lagareglur.

7. gr.**Meðferð sorps og úrgangs**

Allt sorp skal láta í lokuð ílát á svæðinu og flutt brott af svæðinu á viðurkennda förgunarstöð. Frárennsli salerna og skólp skal renna í viðurkenndar rotþrær. Að öðru leyti skal hlíta leigusala í þessu efni. Verði brögð að vanrækslu þessara ákvæða af hálfu leigutaka er leigusala, að undangenginni áminningu til leigutaka, heimilt að láta hreinsa til á skíðasvæðinu á kostnað leigutaka. Leigutaki skal ekki bera kostnað af hreinsun á svæði sem hann hefur ekki afnot af.

8. gr.**Gildistími samnings og fjárhæð leigu**

Samningur þessi gildir frá 1. maí 2022 til og með 31. desember 2060.

Grunnleiga fyrir hið leigða landsvæði er kr. 3.941.782 á ári. Gjaldldagi leigunnar er 1. febrúar ár hvert. Eindagi leigunnar er 15. febrúar ár hvert. Greiðslur skulu lagðar inn í tvennu lagi á bankareikning leigusala: 50% af leigugjaldinu skal leggjast inn á bankareikning 315 – 26 – 5035 kennitala: 240267-4119 og 50% af leigugjaldinu skal leggjast inn á bankareikning 315 – 26 – 878 kennitala: 140171-3289.

Grunnleigan er verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Skal grunnvísitala miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í maí 2022, sem er 528,2 stig.

Að loknum framkvæmdum við endurnýjun núverandi stólalyftu annars vegar og uppsetningu á tækjabúnaði til snjógerðar hins vegar breytist leigufjárhæðin og verður þá 7.469.800 kr. á ári miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í maí 2022, þó ekki fyrr en 1. janúar 2026. Ef einungis önnur framkvæmdin verður að veruleika verður leigufjárhæðin 5.769.800 kr. á ári m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í maí 2022, þó ekki fyrr en 1. janúar 2027.

Ef ráðist verður í aðrar nýfjárfestingar á leigutímanum er leigusala heimilt að hækka leiguverð um sem nemur 0.4% af upphæð þeirrar fjárfestingar á skíðasvæðinu. Fjárfestingar í vegagerð og bílastæðum eru undanþegnar þessu ákvæði.

Í fjárhæð leigu samkvæmt ofangreindu er meðtalin leiga fyrir skíðaskála Skíðadeildar Hrannar samkvæmt leigusamningi dagsettum 3. júlí 1970 eins og honum var breytt með

viðauka dagsettum 10. júlí 1997. Hefur leigutaki samkvæmt samkomulagi við Íþróttadeild Ungtemplarafélagsins Hrannar, tekið yfir réttindi og skyldur félagsins samkvæmt þeim samningi, en að öðru leyti gilda ákvæði samningsins óbreytt.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna mögulegra vanefnda samningsins eða skaðabóta.

Leiguverðið endurspeglar einvörðungu gjald fyrir notkun landsins til skíðaiðkunar en ekki verðmæti landsins í heild.

9. gr.

Framsal samnings

Leigusala er heimilt að framselja samning þennan til annars aðila. Samningur þessi skal fylgja kaupsamningi verði eigendaskipti á lögbýlinu Stardal.

Reykjavíkurborg er heimilt að framselja samning þennan til Bláfjallanefndar, samstarfsráðs skíðasvæðanna eða annarrar sams konar rekstrareiningar sem leigutaki er aðili að, sem þá mun annast rekstur svæðisins í umboði leigutaka. Reykjavíkurborg er ábyrg fyrir efndum samnings þessa af hálfu leigutaka þótt til slíks framsals komi. Framsal til annarra aðila en hér eru tilgreindir er óheimilt nema með samþykki leigusala.

10. gr.

Frágangur

Leigutaki skal að leigutíma loknum hreinsa svæðið, fjarlægja mannvirki og græða upp sár sem myndast hafa á hinu leigða landsvæði vegna starfsemi leigutaka á svæðinu (og vegna starfsemi Skíðadeildar KR áður en leigutaki tók yfir rekstur skíðasvæðisins) í tengslum við rekstur skíðasvæðisins, komi til þess að starfsemi tengd skíðaiðkun eða rekstri hjólabrautar verði aflögð á svæðinu.

11. gr.

Ágreiningur

Rísi ágreiningur út af samningi þessum skulu aðilar leitast við leysa þann ágreining en reynist óhjákvæmilegt að höfða mál vegna samnings þessa skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

12. gr.

Eldri leigusamningur

Þessi leigusamningur kemur í stað eldri leigusamnings sem gerður var milli Magnúsar Jónassonar, kt. 110328-2579 og Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, dagsettur 20. febrúar 2006. Þegar þessi leigusamningur tekur gildi skal framangreindur eldri leigusamningur falla úr gildi frá sama tíma.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila.

Til staðfestingar öllu ofangreindu rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, []. júní 2022

F.h. Reykjavíkurborgar

Jóhannes Magnússon

Samþykkt í borgarráði xxxx 2022

Þórður Magnússon

Vottar að réttum undirritunum, dagsetningu
og yfirlýsingu aðila um fjárræði:

nafn og kennitala

nafn og kennitala