



Borgarráð

### **Reglur um innri leigu fasteigna og gatnakerfis**

Óskað er samþykkis borgarráðs á uppfærðum reglum um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði. Jafnframt er óskað samþykkis borgarráðs á tillögu að nýjum reglum um leigu gatnakerfis.

#### **Greinargerð**

Skipaður var starfshópur um rýningu á innri leigu Reykjavíkurborgar í júlí á þessu ári en gert er ráð fyrir í gildandi reglum að endurskoða þær reglulega. Hlutverk starfshópsins er rýna gildandi reglur um; leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði; leigu gatna; leigu bifreiða og uppsögn og skil bifreiða; leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og uppsögn og skil á stærri bifreiðum og vinnuvélum og reglur um leigu áhalda tækja og hugbúnaðar m.t.t. þess hvort innri leiga eigna endurspegli með eðlilegum hætti þann kostnað sem henni er ætlað að standa undir samkvæmt lögum og reglum og gera tillögur um breytingar ef þurfa þykir.

Í meðfylgjandi áfangaskýrslu eru lagðar fram tillögur að nýjum og uppfærðum reglum um innri leigu;

Tillaga að uppfærðum reglum um innri leigu fasteigna þar sem m.a. er lagt til að innri leiga fasteigna verði lækkuð úr 8,5% af stofnverði í 7,7 og að sú breyting taki gildi á árinu 2023.

Tillaga að reglum um leigu gatnakerfis þar sem lagt er til að fallið verði frá núgildandi aðferð við útreikning gatnaleigu. Þess í stað verði gatnaleiga reiknuð með sama hætti og önnur innri leiga. Hefur það í för með sér lækkun gatnaleigu og er lagt til að sú breyting taki gildi á árinu 2023.

Í skýrslunni er jafnframt lagt til að skipaður verði nýr hópur um; leigu bifreiða og uppsögn og skil bifreiða; leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og uppsögn og skil á stærri bifreiðum og vinnuvélum og reglur um leigu áhalda tækja og hugbúnaðar. En ekki tókst að ljúka því verki þar sem gera þarf breytingar á skráningum í fjárhagskerfi Reykjavíkurborgar, auk þess má að breytingar séu fyrirhugaðar um álagningu bifreiðagjalda að hálfu ríkisins en ekki vitað hverjar þær verða.

Um áfangaskil er því að ræða en lokið er við tillögur um leigu fasteigna og leigu gatnakerfis.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýringarsvið

#### **Hjálagt:**

Skýrsla starfshóps um rýningu á innri leigu Reykjavíkurborgar.

Tillaga að reglum um leigu fasteigna og uppsögn og skil á húsnæði.

Reglur um leigu gatnakerfis.

# RÝNING Á INNRI LEIGU REYKJAVÍKURBORGAR

SKÝRSLA STARFSHÓPS UM RÝNINGU Á INNRI LEIGU  
REYKJAVÍKURBORGAR – FAS22070011  
DAGS. 30. SEPTEMBER 2022



Starfshópur um rýningu á innri leigu Reykjavíkurborgar var skipaður með erindisbréfi dags. 14. júlí 2022 og var honum falið að rýna hvort innri leiga eigna endurspegli með eðlilegum hætti þann kostnað sem henni er ætlað að standa undir samkvæmt lögum og reglum og gera tillögur um breytingar ef þurfa þykir.

Hópurinn skipa: Gísli Hlíðberg Guðmundsson, formaður starfshóps, skrifstofu sviðsstjóra FAS, Erik Tryggvi Striz Bjarnason, skrifstofustjóri áætlunar- og uppgjörsskrifstofu FAS, Dagný Thorarensen, sérfræðingur uppgjörseildar FAS, Daniela Katarzyna Zbikowska, sérfræðingur eignaskrifstofu FAS, Bjarki Rafn Eiríksson, sérfræðingur fjárfýringar og innheimtuskrifstofu FAS, Hreinn Ólafsson fjármálastjóri umhverfis- og skipulagssviðs USK og Þorgeir Hafsteinn Jónsson, fjármálastjóri þjónustu- og nýsköpunarsviðs, ÞON. Þorgeir lét af störfum hjá Reykjavíkurborg meðan hópurinn var að störfum og var Kjartan Kjartansson deildarstjóri stoð- og tækniþjónustu ÞON tilnefndur af skrifstofu sviðsstjóra þjónustu- og nýsköpunarsviðs, ÞON í hans stað.

Hópurinn fundaði alls 6 sinnum; þann 8. ágúst, þann 9. september, þann 19. september þann 22. september, þann 26. september og loks þann 28. september.

Til ráðgjafar og samstarfs komu Halldóra Káradóttir, sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringar-sviðs FAS og Óli Jón Hertervig skrifstofustjóri eignaskrifstofu FAS auk Stefáníu Scheving Thorsteinsson, skrifstofustjóra áhættustýringar FAS sem hefur í samstarfi við hópurinn unnið að hagsmunaaðilagreiningu, skráningu verkferils um innri leigu fasteigna og gatna, og áhættumati verkferlis með hliðsjón af verklagi áhættustýringar. Þeirri vinnu er þó ekki lokið og er því ekki um fullnaðarskil að ræða.

Ráðgert er að fullnaðarskil fari fram eigi síðar en 27. október næst komandi og mun skýrslan þá lögð fram í heild sinni.

## EFNISYFIRLIT

NIÐURSTÖÐUR .....	4
INNGANGUR .....	5
REGLUR UM INNRI LEIGU .....	6
REGLUR UM INNRI LEIGU FASTEIGNA .....	7
REGLUR UM LEIGU GATNAKERFIS.....	9
REGLUR UM LEIGU STOFNBÚNAÐAR, ÁHALDA TÆKJA OG HUGBÚNAÐAR.....	11
REGLUR UM LEIGU BIFREIÐA OG UM UPPSÖGN OG SKIL BIFREIÐA .....	13
REGLUR UM LEIGU STÆRRI BIFREIÐA OG VINNUVÉLA .....	14
FYLGISKJAL 1 – ERINDISBRÉF.....	15
FYLGISKJAL 2 – TILLAGA AÐ REGLUM UM LEIGU FASTEIGNA .....	17
FYLGISKJAL MEÐ TILLÖGU AÐ REGLUM UM LEIGU FASTEIGNA .....	22
FYLGISKJAL 3 – TILLAGA AÐ REGLUM UM LEIGU GATNAKERFIS .....	24
FYLGISKJAL 4 – GILDANDI REGLUR UM LEIGU FASTEIGNA .....	25
FYLGISKJAL 5 – GILDANDI REGLUR UM LEIGU BIFREIÐA .....	28
FYLGISKJAL 6 - GILDANDI REGLUR UM LEIGU STÆRRI BIFREIÐA OG VINNUVÉLA.....	30

# NIÐURSTÖÐUR

## REGLUR UM INNRI LEIGU FASTEIGNA

Lögð er fram tillaga að nýjum reglum um innri leigu fasteigna<sup>1</sup> sem byggja á gildandi *Reglum um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði – R15020180*. Efnislegar breytingar eru þær helstar að bætt hefur verið við nýjum kafla um fjárheimildir en ekki var fjallað sérstaklega um fjárheimildir í gildandi reglum. Að auki hafa verið gerðar nokkrar breytingar á texta aðallega í því skyni að skýra og skerpa á ákvæðum.

Lagt er til innri leiga fasteigna lækki á ársgrundvelli úr 8,5% af áföllnum stofnkostnaði í 7,7% miðað við 50 ára líftíma eigna. Sé líftíminn styttri breytist hlutfallið til samræmis.

Jafnframt er lagt til að rýning fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu verði fastur liður í fjárhagsáætlunargerð.

## REGLUR UM LEIGU GATNAKERFIS

Lagt er til að breytingar verði gerðar á útreikningi gatnaleigu til samræmis við útreikning annarrar innri leigu. Hefur það áhrif til lækkunar innri leigu gatnakerfis.

Jafnframt er lögð fram tillaga að reglum um leigu gatnakerfis<sup>2</sup> en slíkar reglur hafa ekki verið skjalfestar til þessa.

## REGLUR UM LEIGU STOFNBÚNAÐAR, ÁHALDA, TÆKJA OG HUGBÚNAÐAR - REGLUR UM LEIGU BIFREIÐA OG UM UPPSÖGN OG SKIL BIFREIÐA - REGLUR UM LEIGU STÆRRI BIFREIÐA OG VINNUVÉLA OG UM UPPSÖGN OG SKIL Á STÆRRI BIFREIÐUM OG VINNUVÉLUM

Lagt er til að ekki verði gerð breyting á útreikningi innri leigu stofnbúnaðar, áhalda, tækja og hugbúnaðar að sinni en skipaður nýr starfshópur sem falið verði að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra. Sama á við um útreikning innri leigu bifreiða, stærri bifreiða og vinnuvéla.

Jafnframt er lagt til að nýjum starfshópi verði falið að vinna hagsmunaaðilagreiningu og skráningu verkferla um innri leigu; stofnbúnaðar, áhalda, tækja og hugbúnaðar; bifreiða og stærri bifreiða og vinnuvéla auk þess að áhættumeta verkferlana með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.

---

<sup>1</sup> Sjá fylgiskjal 2 – Tillaga að reglum um innri leigu fasteigna

<sup>2</sup> Sjá fylgiskjal 3 – Tillaga að reglum um leigu gatnakerfis

# INNGANGUR

Starfshópur um rýningu á innri leigu Reykjavíkurborgar var skipaður með erindisbréfi dags. 14. júlí 2022<sup>3</sup> og var honum falið að rýna hvort innri leiga eigna endurspegli með eðlilegum hætti þann kostnað sem henni er ætlað að standa undir samkvæmt lögum og reglum og gera tillögur um breytingar ef þurfa þykir.

Hlutverk hópsins er að rýna eftirfarandi reglur Reykjavíkurborgar um innri leigu

*Reglur um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði* – R15020180<sup>4</sup>

*Reglur um leigu gatna*

*Reglur um leigu bifreiða og uppsögn og skil bifreiða* – R15020180<sup>5</sup>

*Reglur um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og um uppsögn og skil á stærri bifreiðum og vinnuvélum* — R15020180<sup>6</sup>

*Reglur um leigu áhalda, tækja og hugbúnaðar*

Helstu verkefni og viðfangsefni eru að

- a) Rýna gildandi viðmið um fjármagnskostnað, afskriftir, skatta, tryggingar, viðhaldskostnað og þóknun vegna umsýslu.
- b) Rýna áhrif innri leigu á rekstur og efnahag Aðalsjóðs og Eignasjóðs m.t.t. sjálfbærni til lengri tíma lítið
- c) Rýna hvort gildandi reglum sé áfátt og gera eftir atvikum tillögur um úrbætur
- d) Fara yfir og tryggja að verkferli um meðhöndlun fjárheimilda vegna innri leigu sé byggð inn í reglurnar.
- e) Skrá verkferli um innri leigu (fasteigna, gatna, bifreiða, vinnuvéla, áhalda, tækja og hugbúnaðar) og áhættumeta með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.
- f) Gefa nýjar reglur út í gæðahandabók FAS og kynna þær viðeigandi aðilum þegar þær hafa verið samþykktar.

Starfshópurinn vinni auk þess hagsmunaaðilagreiningu sem síðan verði lögð til grundvallar því samráði og samstarfi sem þarf að hafa vegna vinnu hópsins. Starfshópurinn leiti einnig ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

---

<sup>3</sup> Sjá fylgiskjal 1 - Erindisbréf

<sup>4</sup> Sjá fylgiskjal 4 – Gildandi reglur um innri leigu fasteigna

<sup>5</sup> Sjá fylgiskjal 5 – Gildandi reglur um innri leigu bifreiða

<sup>6</sup> Sjá fylgiskjal 6 – Gildandi reglur um innri leigu stærri bifreiða og vinnuvéla

## REGLUR UM INNRI LEIGU

Um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga gilda lög um bókhald, nr. 145/1994, lög um ársreikninga, nr. 3/2006, og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, nr. 696/1996, að svo miklu leyti sem ekki er sérstaklega mælt fyrir á annan veg í sveitarstjórnarlögum, nr. 138/2011, og/eða reglugerðum, sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.

Er þá ótalin reglugerð innanríkisráðuneytis nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga með áunnum breytingum, sem sett var grundvelli 75. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Þar segir í 9. grein;

*Til lengri tíma litið skal eignasjóður láta leigutekjur vegna einstakra eigna standa undir rekstrarkostnaði þeirra, þar með töldum afskriftum og fjármagnskostnaði.*

*Leigureikningar skulu gerðir með reglubundnum hætti og færðir á viðkomandi rekstrareiningar í A- eða B-hluta eða hugsanlega til aðila utan sveitarfélagsins. Miðað er við að leigufjárhæðir séu endurskoðaðar reglulega meðal annars með tilliti til almennra verðlagsbreytinga, breyttra vaxtakjara sveitarfélags og annarra atriða sem skipt geta máli.*

Um viðmiðunarleiga segir að hún skuli reiknast af stofnverði fjárfestingar og samanstanda af eftirfarandi liðum;

fjármagnskostnaði	vaxtakjör sveitarfélags
afskriftum	fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma
sköttum og tryggingum	raunkostnaður
viðhaldi húsa og lóða	1,0%-4,0% af stofnverði
auk umsýslukostnaðar	0,5% af stofnverði

Innri leiga fasteigna Reykjavíkurborgar var ákveðin 8,5% í nóvember 2017<sup>7</sup> samkvæmt framangreindum ákvæðum og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	4,0% af stofnverði
afskriftir	1,8% af stofnverði miðað við 50 ára líftíma eignar <sup>8</sup>
skattar og tryggingar	1,2% af stofnverði
viðhald	1,5% af stofnverði
umsýslukostnaður	0,1% af stofnverði

Innri leiga Reykjavíkurborgar nær til fasteigna, gatna og áhalda og tækja og skiptist í eftirfarandi hlutföllum á árunum 2018-2021.

	2018	2019	2020	2021
Leiga fasteigna <sup>9</sup>	80%	79%	76%	73%
Leiga gatnakerfis	13%	14%	16%	19%
Leiga áhalda og tækja	7%	7%	8%	8%

<sup>7</sup> Tók sú ákvörðun gildi fyrir árið 2018

<sup>8</sup> Sé líftíminn styttri breytist hlutfallið til samræmis. Það að lækka hlutfall afskrifta um 10% úr 2% í 1,8% tekur mið af því að leiga er verðbætt meðan afskriftir eru við nafnverði

<sup>9</sup> Einvörðungu er horft til fasteigna í eigu Reykjavíkurborgar og framleiga húsnæðis í eigu 3ja aðila undanskilin

## REGLUR UM INNRI LEIGU FASTEIGNA

Í gildandi reglum um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði R15020180 er gert ráð fyrir að innri leiga fasteigna sé 8,8% af áföllnum stofnkostnaði á ársgrundvelli miðað við 50 ára líftíma eignar.

Fyrsta skref starfshópsins var að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra fasteigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra. Greiningin tók til árunna 2018-2021 en á því tímabili hækkaði leiga fasteigna í milljörðum króna talið úr tæplega 13 milljörðum árið 2018 í 16 milljarða árið 2021 og skýrist sú hækkun nánast alfarið af stækkandi eignasafni en áhrifa verðbólgu gætir jafnframt þar sem innri leiga tekur verðlagsbreytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Þegar leigutekjurnar eru brotnar upp í grunneiningarnar fjármagnskostnað, afskriftir, skatta og tryggingar, viðhald og umsýslukostnað og bornar saman við útgjöld Eignasjóðs vegna sömu þátta kemur í ljós að ástæða er til að endurskoða vægi fjármagnskostnaðar en aðrir þættir innri leigu eru nánast á pari við útgjöld Eignasjóðs.

Í 9. grein reglugerðar nr. 1212/2015 segir að fjármagnskostnaður sem myndar stofn til innri leigu fasteigna skuli taka mið af vaxtakjörum sveitarfélags og var það haft að leiðarljósi þegar innri leiga var endurskoðuð á árinu 2017. Þá var lagt til að lækka viðmið fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu úr 4% í 3,9%. Var það varfærin tillaga sem tók mið af því að vegin meðalvaxtakjör lánasafns Reykjavíkurborgar voru 3,91% á tímabilinu 2014-2016 auk þess sem útboð ársins 2017 höfðu skilað lægri ávöxtunarkröfu og fyrirsjáanlegt þótti að frekari lántökur hefðu áhrif til lækkunar meðalávöxtunar safnsins niður fyrir 3,9%.

Á þessu sama tímabili fór hlutfall eiginfjár af heildareignum vaxandi og taldi starfshópurinn eðlilegt að gera sömu ávöxtunarkröfu á eigið fé og lánsfjármagn. Þegar betur er að gáð er það ekki í samræmi við ákvæði í 2. gr. reglugerðar nr. 1212/2015, en þar segir í skilgreiningu um Eignasjóð;

*Eignasjóður er A-hluta stofnun sem leigir út varanlega rekstrarfjármuni til stofnana og fyrirtækja sveitarfélags samkvæmt óskum þeirra og þörfum. Hann innheimtir leigu (svonefnda innri leigu) í samræmi við raunverulegan kostnað sem viðkomandi fjárfesting ber með sér yfir lengri tíma. Til slíks kostnaðar teljast fjármagnskostnaður vegna viðkomandi rekstrarfjármuna, afskriftir, skattar og tryggingar og viðhaldskostnaður, auk eðlilegrar þóknunar eignasjóðs fyrir umsýslu.*

Hér er kveðið á um að til fjármagnskostnaðar skuli teljast sá kostnaður sem fellur til vegna viðkomandi rekstrarfjármuna og því ljóst að ekki gert ráð fyrir því að gerð sé ávöxtunarkrafa á eigið fé. Breytir það nokkuð því vaxtaviðmiði sem stuðst er við.

Eignasjóður hefur síðastliðin ár staðið að miklum fjárfestingum sem hafa verið að hluta til fjármagnaðar með aukinni lántöku og herra skuldsetningarhlutfalli. Þannig hafa heildar eignir aukist um tæplega 57 ma.kr. á árunum 2018-2021 og langtímaskuldir aukist um 35 ma.kr. á sama tíma.



Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir þróun eiginfjár og langtímaskulda í hlutfalli af heildar eignum.

	31.12.2021	hlutfall	31.12.2020	hlutfall	31.12.2019	hlutfall	31.12.2018	hlutfall
Eigið fé	88.941.859	41%	78.997.928	43%	75.007.338	45%	72.676.733	45%
Langtímaskuldir	70.235.791	32%	48.870.486	27%	40.476.528	24%	36.830.911	23%
" þmt. næsta árs afb.	73.237.759	34%	50.878.045	28%	41.373.230	25%	38.275.299	24%
Heildar eignir	217.676.651	100%	182.396.574	100%	166.111.947	100%	160.969.141	100%

Eignasjóður er nær eingöngu fjármagnaður á skuldabréfamarkaði. Ávöxtunarkrafa á útgefin skuldabréf borgarinnar hefur verið hagstæð og með lágsta móti þegar heimsfaraldurinn gekk yfir. Samhliða kraftmikilli viðspyrnu í hagkerfinu tóku vextir að hækka og hafa fjármagnskjör borgarinnar ekki farið varhluta af þeirri þróun að undanförmu. Verðtryggingarhlutfall skulda og þar með áhrif verðbólgu á rekstur hefur farið lækkanði og var um 70% um síðustu áramót. Þrátt fyrir það er ljóst að mikil hækkun verðlags undanfarið hefur umtalsverð áhrif á fjármagnsgjöld Eignasjóðs. Virkir vextir hafa farið lækkanði síðustu misseri og standa nú í 2,58% en stóðu í 2,84% á árinu 2021. Miðað við núverandi fjárhagsstöðu og ástand efnahagsmála er ekki fyrirsjáanlegt að kjör borgarinnar á lánamörkuðum verði jafn hagstæð og þau hafa verið.

Er það álit starfshópsins að teknu tilliti til áhrifa verðbólgu og skuldsetningarhlutfalls að unnt sé að lækka viðmið fjármagnskostnaðar vegna innri leigu úr 3,9% í 3,1% fyrir árið 2023 og gerir starfshópurinn það að tillögu sinni.

Jafnframt er það álit starfshópsins og í samræmi við fyrrgreinda 9. gr. reglugerðar nr. 1212/2015 að endurskoða ætti fjármagnskostnað reglulega með tilliti til breyttra vaxtakjara, samsetningar efnahags Eignasjóðs og annarra aðstæðna. Starfshópurinn leggur því til að rýning fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu verði fastur liður í fjárhagsáætlunargerð.

Starfshópurinn leggur fram tillögu að nýjum reglum um innri leigu fasteigna<sup>10</sup> sem byggja á gildandi *Reglum um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði – R15020180*. Efnislegar breytingar eru þær helstar að bætt hefur verið við nýjum kafla um fjárheimildir en ekki var fjallað sérstaklega um fjárheimildir í gildandi reglum. Að auki hafa verið gerðar nokkrar breytingar á texta aðallega í því skyni að skýra og skerpa á ákvæðum.

## Niðurstaða

*Lagt er til innri leiga fasteigna lækki á ársgrundvelli úr 8,5% af áföllnum stofnkostnaði í 7,7% miðað við 50 ára líftíma eigna. Sé líftíminn styttri breytist hlutfallið til samræmis. Er lækkunin þannig tilkomin að viðmið fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu lækkar úr 3,9% í 3,1%. Jafnframt er lagt til að rýning fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu verði fastur liður í fjárhagsáætlunargerð.*

Lækkunin mun hafa þau áhrif að tekjur Eignasjóðs vegna innri leigu fasteigna í eigu Eignasjóðs lækka um liðlega 1.660 m.kr. úr 19.289 m.kr. miðað við áætlun ársins 2023 í 17.629 m.kr. eða sem nemur liðlega 8,6%. Á móti munu gjöld Aðalsjóðs lækka um sömu fjárhæð.

Lagt er til að breytingin taki gildi á árinu 2023.

<sup>10</sup> Sjá fylgiskjal 2 – Tillaga að reglum um innri leigu fasteigna

## REGLUR UM LEIGU GATNAKERFIS

Ekki hafa verið samþykktar sérstakar reglur hjá Reykjavíkurborg um leigu gatnakerfis en tekið hefur verið mið af að ákvæðum í 11. grein reglugerðar nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga, þar sem segir um gatnakerfi;

*Fjárfesting í nýjum gatnakerfum (götur, gangstéttar og stígar, göngubrýr og mislæg gatnamót, götuvitar, gatnalýsing o.fl.) skal eignfærð, að frádregnum gatnagerðargjöldum, og afskrifuð. Eignarhald skal vera í eignasjóði eða annarri A-hluta stofnun sem leigir gatnakerfið til aðalsjóðs.*

*Leigan samanstendur af afskriftum, fjármagnskostnaði og umsýslukostnaði. Viðhald og annar rekstrarkostnaður skal gjaldfærður í aðalsjóði. Undir gatnakerfi fellur kostnaður vegna jarðvatnskerfis (regnvatnskerfis). Viðmiðunarlíftími gatnakerfis er 25-30 ár.*

Þegar Eignasjóður var stofnaður á árinu 2002 var ákveðið að gera skyldi skuldabréf milli Aðalsjóðs og Eignasjóðs vegna gatnaframkvæmda ár hvert þar sem Eignasjóður er skuldari. Höfuðstóll nemur heildar andvirði gatnaframkvæmda innan árs að frádregnum tekjum af gatnagerðargjöldum viðkomandi árs. Skuldabréfin; eru verðtryggð og taka verðlagsbreytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar; bera 4% nafnvexti og eru með einum árlegum gjalddaga. Eftirstöðvar skuldabréfa eru uppfærðar mánaðarlega og áfallnir vextir reiknaðir.

Gatnaleiga hvers árs samanstendur af;

áföllnum verðbótum og vöxtum af skuldabréfum vegna gatnaframkvæmda  
4% fyrningu sem reiknuð er af óverðbættum stofni hvers árs fyrir sig  
0,1% umsýslukostnaði sem reiknast af uppfærðum eftirstöðum höfuðstóls.

Er þetta alsendis ólíkt þeirri aðferð sem beitt er við útreikning annarra fastafjármuna í eigu Reykjavíkurborgar þar sem áhrif af verðlagsbreytingum hlutfallast við útreikning innri leigu fasteigna í sama hlutfalli og leiguprósentan segir til um en við útreikning gatnaleigu skila breytingar verðlags sér af fullum þunga inn í gatnaleigu hvers tímabils.

Skuldabréfin eru eignfærð í Aðalsjóði, staða þeirra uppfærð mánaðarlega samkvæmt ákvæðum bréfanna og reiknaðir áfallnir vextir. Verðbætur eru færðar til tekna svo og áfallnir vextir. Að sama skapi eru skuldabréfin skuldfærð í Eignasjóði, staða þeirra uppfærð mánaðarlega samkvæmt ákvæðum bréfanna og reiknaðir áfallnir vextir. Verðbætur eru færðar til gjalda svo og áfallnir vextir. Hefur þetta áhrif á fjármagnsliði hvors sjóðs fyrir sig en jafnast út í A-hluta þegar milliviðskiptum milli sjóðanna hefur verið eytt út.

Sömu aðferðarfræði var beitt um aðra fastafjármuni í eigu Reykjavíkurborgar þegar Eignasjóður var stofnaður og grundvallast trúlega á því að lántaka í formi skuldabréfaútgáfu er færð í bækur Aðalsjóðs en framkvæmdir sem lántakan er nýtt til, eignfærðar í Eignasjóði.

Fallið hefur verið frá þessari aðferð nema hvað viðvíkur gatnaframkvæmdum og gerir starfshópurinn þá tillögu að sömu aðferð verði beitt um útreikning allrar innri leigu Reykjavíkurborgar.<sup>11</sup> Hefur það í för með að gatnaleiga lækkar.

---

<sup>11</sup> Sjá fylgiskjal 3 – Tillaga að reglum um leigu gatnakerfis

Innri leiga gatnakerfis reiknist því 5,81% af stofnverði og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	3,1% af nettó stofnverði fjárfestinga
afskriftir	2,7% af uppfærðu nettó stofnverði fjárfestinga (sem jafngildir 4,0% af nafnverði nettó fjárfestinga) <sup>12</sup>
umsýslukostnaður	0,01% af stofnverði

Starfshópurinn leggur jafnframt til að að eftirstöðum skuldabréfa milli Aðalsjóðs og Eignasjóðs verði jafnað yfir lánadrottnareikning Eignasjóðs í Aðalsjóði og yfir viðskiptareikning Aðalsjóðs í Eignasjóði.

### **Niðurstaða**

*Lagt er til útreikningur gatnaleigu verði eftirleiðis með sama hætti og útreikningur annarrar innri leigu Reykjavíkurborgar. Jafnframt er lagt til að eftirstöðum skuldabréfa milli Aðalsjóðs og Eignasjóðs verði jafnað yfir lánadrottnareikning Eignasjóðs í Aðalsjóði og yfir viðskiptareikning Aðalsjóðs í Eignasjóði.*

Áhrif nýrrar aðferðar við útreikning gatnaleigu mun hafa þau áhrif að tekjur Eignasjóðs vegna innri leigu gatna lækka um 977 m.kr. úr 4.734 m.kr. miðað við áætlun ársins 2023 í 3.757 m.kr. eða sem nemur 20,6%. Jafnframt munu gjöld Aðalsjóðs lækka um sömu fjárhæð.

Lagt er til að breytingin taki gildi á árinu 2023.

---

<sup>12</sup> Viðmiðunarlíftími gatna er 25-30 ár skv. 11. gr. reglugerðar 1212/2015. Hjá Reykjavíkurborg er stuðst er við 25 ár, eftir það fellur innheimta innri leigu niður.

# REGLUR UM LEIGU STOFNBÚNAÐAR, ÁHALDA TÆKJA OG HUGBÚNAÐAR

Ekki hafa verið samþykktar sérstakar reglur hjá Reykjavíkurborg um leigu stofnbúnaðar, áhalda og tækja en farið hefur verið að ákvæðum í 12. grein reglugerðar nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlunir og ársreikninga sveitarfélaga, þar sem segir um eignfærslu og afskriftir á áhöldum og tækjum;

*Kaup á smááhöldum skulu gjaldfærð á viðkomandi rekstrareiningar í samræmi við almennar reikningsskilareglur. Þau áhöld og tæki sem eignfærð eru hjá eignasjóði eða annarri A-hluta stofnun skal leigja til viðkomandi rekstrareininga. Leigan samanstendur af afskriftum, fjármagnskostnaði og umsýslukostnaði en viðhald, tryggingar og annar rekstrarkostnaður skal gjaldfærður hjá leigutaka nema um annað verði samið í samningi milli leigusala og leigutaka.*

*Afskriftatími og leigutímabil áhalda og tækja skal taka mið af áætluðum nýtingartíma viðkomandi eignar.*

Innri leiga búnaðar reiknast af stofnverði og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	3,9% af stofnverði fjárfestinga 2018-2022 4,0% af stofnverði fjárfestinga 2013-2017 <sup>13</sup>
afskriftir	fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma <sup>14</sup>
umsýslukostnaður	0,1% af stofnverði

Í minnisblaði starfshóps um rýningu innri leigu í nóvember 2017 var lagt til að viðmið fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu lækkaði úr 4,0% í 3,9% en aðrir hlutar innri leigu búnaðar stæðu óbreyttir. Var jafnframt lagt til að innri leiga stofnbúnaðar, áhalda og tækja sem voru þá þegar í eigu Reykjavíkurborgar væri látin standa óbreytt enda áhrifin af lækkun leigu um 10 punkta eða 0,1 prósentu stig óveruleg. Hins vegar var lagt til að við kaup á stofnbúnaði, áhöldum og tækjum tæki ákvörðun innri leigu mið af lækkuðum fjármagnskostnaði eða 3,9%.

Þegar farið var að rýna innri leigu stofnbúnaðar, áhalda og tækja í því skyni að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra, kom á daginn að sá háttur skráninga sem hefur verið viðhafður í fjárhagskerfi borgarinnar bíður upp á mjög takmarkaða sundurliðun en undir flokkinn falla áhöld og tæki með mis langan fyrningartíma og því ólíka prósentu innri leigu. Með átaki í snjallvæðingu Reykjavíkurborgar hefur eignum sem falla undir þennan flokk fjölgað mjög og hlutfall innri leigu af heildar innri leigu hækkað úr 6% 2021 í 12% samkvæmt áætlun 2023.

Undirstrikar það mikilvægi þess að unnt sé að greina þær eignir sem falla í þennan flokk og að gera þurfi viðeigandi breytingar á skráningum til að unnt sé að taka út gögn í því skyni meta hvort gildandi viðmið um fjármagnskostnað, afskriftir, skatta, tryggingar, viðhaldskostnað og þóknun vegna umsýslu, séu rétt. Ljóst er að sú vinna rúmast ekki innan þess tímaramma sem starfshópnum er settur. Er því lagt til að nýr starfshópur verði skipaður um verkið.

<sup>13</sup> Hámarks líftími er 10 ár samanber 3. gr. reglu um eignaskráningu rekstrarfjármuna Reykjavíkurborgar

<sup>14</sup> Endingartími getur verið á bilinu 1-10 ár. Þegar hann er liðinn fellur innheimta innri leigu niður.

## **Niðurstaða**

*Lagt er til að ekki verði gerð breyting á útreikningi innri leigu stofnbúnaðar, áhalda og tækja að sinni en skipaður nýr starfshópur sem falið verði að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra.*

*Jafnframt er lagt til að nýjum starfshópi verði falið að setja reglur um leigu stofnbúnaðar, áhalda, tækja og hugbúnaðar sem og að vinna hagsmunaaðilagreiningu, skráningu verkferils um innri leigu og áhættumat verkferlis með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.*

# REGLUR UM LEIGU BIFREIÐA OG UM UPPSÖGN OG SKIL BIFREIÐA

Í gildandi reglum um leigu bifreiða og um uppsögn og skil bifreiða FAS-VLR-157<sup>15</sup> sem byggjast á ákvæðum 12. greinar reglugerðar nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga, er gert ráð fyrir að innri leiga reiknist 22,9% af stofnverði metanbifreiða og rafbíla en 23,9% af stofnverði bifreiða sem ganga fyrir jarðfnaeldsneyti.

Innri leiga bifreiða reiknast af stofnverði og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	3,9% af stofnverði fjárfestinga 2018-2022 4,0% af stofnverði fjárfestinga 2017 <sup>16</sup>
afskriftir	15,0% af stofnverði í 6 ár
opinber gjöld og tryggingar	4,0% af stofnverði 3,0% af metan- eða rafbil
umsýslukostnaður	1,0% af stofnverði

Í minnisblaði starfshóps um rýningu innri leigu í nóvember 2017 var lagt til að viðmið fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu lækkaði úr 4,0% í 3,9% en aðrir hlutar innri leigu bifreiða stæðu óbreyttir. Var jafnframt lagt til að innri leiga bifreiða sem voru þá þegar í eigu Reykjavíkurborgar væri látin standa óbreytt enda áhrifin af lækkun leigu um 10 punkta eða 0,1 prósentu stig óveruleg. Hins vegar var lagt til að við kaup bifreiðum tæki ákvörðun innri leigu mið af lækkuðum fjármagnskostnað eða 3,9%.

Eins og kemur fram í kafla um Reglur um leigu stofnbúnaðar, áhalda og tækja bíður sá háttur skráninga sem hefur verið viðhafður í fjárhagskerfi borgarinnar upp á mjög takmarkaða sundurliðun og liggur fyrir að bæta þarf úr því til að unnt sé að rýna innri leigu bifreiða í því skyni að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra.

Í annan stað hefur ríkið boðað umfangsmiklar breytingar á bifreiðagjöldum en þær ekki verið útfærðar. Því er lagt til að endurskoðun á reglum um leigu bifreiða og um uppsögn og skil þeirra verði frestað uns upplýsingar liggja fyrir um breytta gjaldtöku vegna bifreiða.

## Niðurstaða

*Lagt er til að ekki verði gerð breyting á útreikningi innri leigu bifreiða að sinni en skipaður verði nýr starfshópur og honum falið að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra.*

*Jafnframt er lagt til að nýjum starfshópi verði falið að setja reglur um leigu bifreiða sem og að vinna hagsmunaaðilagreiningu, skráningu verkferils um innri leigu og áhættumat verkferlis með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.*

<sup>15</sup> Sjá fylgiskjal 5 – Gildandi reglur um leigu bifreiða

<sup>16</sup> Fyrningatími er 6 ár. Eftir það nær innheimta einvörðungu til opinberra gjalda og trygginga auk umsýslugjalds.

# REGLUR UM LEIGU STÆRRI BIFREIÐA OG VINNUVÉLA OG UM UPPSÖGN OG SKIL Á STÆRRI BIFREIÐUM OG VINNUVÉLUM

Í gildandi reglum um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og um uppsögn og skil stærri bifreiða og vinnuvéla FAS-VLR-158<sup>17</sup> sem byggjast á ákvæðum 12. greinar reglugerðar nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga, er gert ráð fyrir að innri leiga reiknist 12,5% af stofnverði stærri metanbifreiða og rafbíla en 13,2% af stofnverði stærri bifreiða og vinnuvéla sem ganga fyrir jarðefnaeldsneyti.

Innri leiga stærri bifreiða og vinnuvéla reiknast af stofnverði og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	3,9% af stofnverði fjárfestinga 2018-2022 4,0% af stofnverði fjárfestinga 2012-2017 <sup>18</sup>
afskriftir	8,0% af stofnverði í 10 ár
opinber gjöld og tryggingar	1,2% af stofnverði
	0,5% af metan- eða rafbil
umsýslukostnaður	1,0% af stofnverði

Í minnisblaði starfshóps um rýningu innri leigu í nóvember 2017 var lagt til að viðmið fjármagnskostnaðar til útreiknings innri leigu lækkaði úr 4,0% í 3,9% en aðrir hlutar innri leigu bifreiða stæðu óbreyttir. Var jafnframt lagt til að innri leiga bifreiða sem voru þá þegar í eigu Reykjavíkurborgar væri látin standa óbreytt enda áhrifin af lækkun leigu um 10 punkta eða 0,1 prósentu stig óveruleg. Hins vegar var lagt til að við kaup bifreiðum tæki ákvörðun innri leigu mið af lækkuðum fjármagnskostnað eða 3,9%.

Eins og kemur fram í köflunum hér á undan um Reglur um leigu stofnbúnaðar, áhalda og tækja og um Reglur um leigu bifreiða og um uppsögn og skil á bifreiðum bíður sá háttur skráninga sem hefur verið viðhafður í fjárhagskerfi borgarinnar upp á mjög takmarkaða sundurliðun og liggur fyrir að bæta þarf úr því til að unnt sé að rýna innri leigu stærri bifreiða og vinnuvéla í því skyni að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra.

Í annan stað hefur ríkið boðað umfangsmiklar breytingar á bifreiðagjöldum en þær ekki verið útfærðar. Því er lagt til að endurskoðun á reglum um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og um uppsögn og skil þeirra verði frestað uns upplýsingar liggja fyrir um breytta gjaldtöku vegna bifreiða.

## Niðurstaða

*Lagt er til að ekki verð gerð breyting á útreikningi innri leigu stærri bifreiða og vinnuvéla að sinni en skipaður verði nýr starfshópur og honum falið að vinna greiningu á því hvort leigutekjur vegna einstakra eigna samkvæmt gildandi viðmiði, standi undir rekstrarkostnaði þeirra.*

*Jafnframt er lagt til að nýjum starfshópi verði falið að uppfæra gildandi reglur setja reglur um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla sem og að vinna hagsmunaaðilagreiningu, skráningu verkferils um innri leigu og áhættumat verkferlis með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.*

<sup>17</sup> Sjá fylgiskjal 6 – Gildandi reglur um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla

<sup>18</sup> Fyrningatími er 10 ár. Eftir það nær innheimta einvörðungu til opinberra gjalda og trygginga auk umsýslugjalds

# FYLGISKJAL 1 – ERINDISBRÉF



Reykjavíkurborg

FAS22070011  
02.09.01

## ERINDISBRÉF

### Starfshópur um rýningu á innri leigu Reykjavíkurborgar

#### Ábyrgðarmaður:

Óli Jón Hertervíg

#### Inngangur:

Innri leiga á fasteignum, götum, bifreiðum og öðrum fastafjármunum borgarinnar skal rýnd með reglubundnum hætti. Gildandi reglur voru að hluta staðfestar í borgarstjórn við samþykkt fjárhagsáætlunar fyrir árið 2018 þann 5. des. 2017. Gert var ráð fyrir að þær yrðu rýndar fyrir árslok 2022. Lengra er síðan aðrar reglur hafa verið rýndar.

Eignaskrifstofa heldur utanum rekstur Eignasjóðs Reykjavíkurborgar og fer með eigendafyrirsvar á fasteignum borgarinnar. Eignasjóður er A-hluta stofnun sem leigir út varanlega rekstrarfjármuni til stofnana og fyrirtækja sveitarfélags samkvæmt óskum þeirra og þörfum. Hann innheimtir innri leigu í samræmi við raunverulegan kostnað sem viðkomandi fjárfesting ber með sér yfir lengri tíma. Til slíks kostnaðar teljast fjármagnskostnaður vegna viðkomandi rekstrarfjármuna, afskriftir, skattar og tryggingar og viðhaldskostnaður, auk eðlilegrar þóknunar Eignasjóðs fyrir umsýslu. Meðhöndlun innri leigu skal vera skv. reglugerð nr. 1212/2015 um reikningskil sveitarfélaga.

#### Markmið:

Reglurnar verði endurskoðaðar fyrir frágang og afgreiðslu fjárhagsáætlunar ársins 2023 og taki mið af langtímasýn um dreifingu kostnaðar í samræmi við lög og reglugerðir um bókhald og rekstur sveitarfélaga.

#### Hlutverk:

Hlutverk hópsins er að rýna eftirfarandi reglur:

- *Reglur um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði – R15020180*
- *Reglur um leigu gatna*
- *Reglur um leigu bifreiða og uppsögn og skil bifreiða – R15020180*
- *Reglur um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla og um uppsögn og skil á stærri bifreiðum og vinnuvélum – R15020180*
- *Reglur um leigu áhalda, tækja og hugbúnaðar*

Hlutverk hópsins er að rýna hvort innri leiga endurspegli með eðlilegum hætti þann kostnað sem henni er ætlað að standa undir skv. lögum og reglum og gera tillögur að breytingum ef þurfa þykir.

#### Helstu verkefni/viðfangsefni:

- Rýna gildandi viðmið um fjármagnskostnað, afskriftir, skatta, tryggingar, viðhaldskostnað og þóknun vegna umsýslu.
- Rýna áhrif innri leigu á rekstur og efnahag Aðalsjóðs og Eignasjóðs m.t.t. sjálfbærni til lengri tíma lítið.





## Reykjavíkurborg

- Rýna hvort gildandi reglum sé áfátt og gera eftir atvikum tillögur um úrbætur.
- Fara yfir og tryggja að verkferli um meðhöndlun fjárheimilda vegna innri leigu sé byggð inn í reglurnar.
- Skrá verkferli um innri leigu (fasteigna, gatna, bifreiða, vinnuvéla, áhalda, tækja og hugbúnaðar) og áhættumeta með hliðsjón af verklagi áhættustýringar.
- Gefa nýjar reglur út í gæðahandabók FAS og kynna þær viðeigandi aðilum þegar þær hafa verið samþykktar.

### **Starfshópurinn/stýrihópurinn skipa:**

Gísli H. Guðmundsson, formaður starfshóps, skrifstofu sviðsstjóra FAS

Erik Tryggvi Striz Bjarnason, skrifstofustjóri áætlunar- og uppgjörsskrifstofu FAS

Dagný Thorarensen, sérfræðingur uppgjörseildar FAS

Daniela Katarzyna Zbikowska, sérfræðingur eignaskrifstofu FAS

Bjarki Rafn Eiríksson, sérfræðingur fjárstýringar og innheimtuskrifstofu FAS

Hreinn Ólafsson, fjármálastjóri umhverfis- og skipulagssviðs USK

Þorgeir Hafsteinn Jónsson, fjármálastjóri Þjónustu- og nýsköpunarsviðs, ÞON

### **Starfsmaður/verkefnisstjóri:**

Verkefnisstjóri eignaskrifstofu FAS

### **Til ráðgjafar og samstarfs:**

Sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs.

Skrifstofustjóri eignaskrifstofu.

Skrifstofustjóri skrifstofu áhættustýringar.

Fjármálastjórar fagsviða.

Deildarstjóri uppgjörsskrifstofu.

Starfshópurinn vinnur auk þess hagsmunaaðilagreiningu sem síðan verði lögð til grundvallar því samráði og samstarfi sem þarf að hafa vegna vinnu hópsins. Starfshópurinn leiti einnig ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

### **Starfstímabil og skil:**

Starfshópurinn skili ábyrgðarmanni tillögum fyrir 30. september 2022.

Reykjavík, 14. júlí 2022

Haldóra Káradóttir,

sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs.

# FYLGISKJAL 2 – TILLAGA AÐ REGLUM UM LEIGU FASTEIGNA OG UM UPPSÖGN OG SKIL Á HÚSNÆÐI

## Reglur um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði

### 1. Útreikningur húsaleigu

#### 1.1 Útreikningur innri leigu vegna fasteigna í eigu Eignasjóðs

Þegar eignaskrifstofa FAS leigir sviðum eða stofnunum Reykjavíkurborgar fasteignir Eignarsjóðs undir starfsemi borgarinnar skal innheimta innri leigu.

Leiga reiknast 7,7% af stofnkostnaði fasteignar á ársgrundvelli miðað við 50 ára líftíma eignar. Sé líftími styttri breytist hlutfallið til samræmis. Innri leiga skal standa undir afskriftum, fjármagnskostnaði, skyldutryggingum, sköttum, viðhaldi húsa og lóða, ásamt umsýslu- og stjórnunarkostnaði og greinist sem hér segir;

Skattar og tryggingar	1,2% af stofnkostnaði
Umsýslukostnaður	0,1% af stofnkostnaði
Viðhald húsa og lóða	1,5% af stofnkostnaði
Fjármagnskostnaður	3,1% af stofnkostnaði
Afskriftir	1,8% af stofnkostnaði m.v. 50 ára líftíma eignar 3,6% af stofnkostnaði m.v. 25 ára líftíma eignar <sup>19</sup>

Við gerð leigusamninga, sbr. kafli 3 um gerð leigusamninga, skal leiguverð bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og tekur leigan breytingum mánaðarlega í samræmi við hana.

Ekki eru gerðir leigusamningar um innri leigu, sbr. kafli 3. um gerð leigusamninga.

#### 1.2 Útreikningur innri leigu vegna fasteigna í eigu þriðja aðila

Þegar eignaskrifstofa FAS tekur á leigu húsnæði hjá þriðja aðila og leigir sviði eða stofnun Reykjavíkurborgar undir starfsemi borgarinnar, kallast það framleiga. Hlutaðeigandi svið eða stofnun greiðir eignaskrifstofu FAS leigu samkvæmt leigusamningi við eiganda húsnæðisins að viðbættu álagi.

- Álag reiknast 2,5% að lágmarki vegna leiguhúsnæðis sem Eignasjóður aflar að ósk sviðs eða skrifstofu.
- Ef aðeins er um að ræða einfalda umsýslu samnings, reiknast 1% álag.
- Álag reiknast 8% feli leigusamningur í sér að Eignasjóður annist viðhald innanhúss á leigutímanum.
- Ef vinna þarf breytingar og/eða mögulegar endurbætur á húsnæðinu að ósk innri leigutaka, fellur kostnaður því tengdur alfarið á innri leigutaka og greiðist að fullu á fyrsta ári leigutímans, er þar með talin leiga til þriðja aðila meðan á framkvæmdum stendur.

<sup>19</sup> Á það við um timburhús, færanlegar stofur, undirlag gervigrasvalla og lóðir m.a.

Óski innri leigutaki, svið eða stofnun eftir meiri þjónustu frá eignaskrifstofu FAS vegna viðkomandi eignar skal semja um slíkt áður en húsnæði er tekið í notkun og mun álag reiknað til samræmis.

Ekki eru gerðir leigusamningar um framleigu, sbr. kafli 3 um gerð leigusamninga

### **1.3 Útreikningur húsaleigu vegna leigu til 3ja aðila**

Í þeim tilvikum sem Reykjavíkurborg getur ekki nýtt fasteign fyrir eigin starfsemi er Eignasjóði heimilt að leigja hana þriðja aðila. Í þessum tilvikum skal eignaskrifstofa FAS leitast við að fá sem hæsta leiguverð hverju sinni. Leiga skal bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

## **2. Uppsögn og skil á húsnæði**

### **2.1 Almennt húsnæði**

Innri leigutaka, sviði eða stofnun er heimilt að segja upp leigu á almennu húsnæði<sup>20</sup> í eigu Eignasjóðs enda hafi hlutaðeigandi fagráð staðfest þá ákvörðun og erindið verið samþykkt af borgarráði.

Sviði eða stofnun er jafnframt heimilt að segja upp hluta af almennu húsnæði sem tekið hefur verið á leigu, að því tilskyldu að það sé mat eignaskrifstofu FAS að um sé að ræða sjálfstæða einingu sem er þannig aðskilin frá þeim hluta húsnæðisins sem svið eða stofnun nýtir áfram, að þriðji aðili, eigandi eða leigjandi, geti haft fulla og sjálfstæða nýtingu af.

Uppsagnarfrestur skal vera að lágmarki þrjú mánuðir og miðast við mánaðamót. Við skil á húsnæði fellur fjárheimild niður sbr. kafli 4 um fjárheimildir.

### **2.2 Sérhæft húsnæði**

Innri leigutaka, sviði eða stofnun er heimilt að segja upp leigu á sérhæfðu húsnæði<sup>21</sup> sem byggt hefur verið í þágu tiltekinnar starfsemi eða aðlagað að tiltekinni starfsemi enda hafi hlutaðeigandi fagráð staðfest þá ákvörðun og erindið verið samþykkt af borgarráði.

Innri leigutaka, sviði eða stofnun er jafnframt heimilt að segja upp hluta af sérhæfðu húsnæði sem tekið hefur verið á leigu, að því tilskildu að það sé mat eignaskrifstofu FAS að um sé að ræða sjálfstæða einingu sem er þannig aðskilin frá þeim hluta húsnæðisins sem innri leigutaki nýtir áfram, að þriðji aðili, eigandi eða leigjandi, geti haft fulla og sjálfstæða nýtingu af.

Uppsagnarfrestur skal vera að lágmarki fjórir mánuðir og miðast við mánaðarmót. Við skil á húsnæði fellur fjárheimild niður sbr. kafli 4 um fjárheimildir.

---

<sup>20</sup> Með hugtakinu „almennt húsnæði“ er átt við húsnæði sem nýtist í almennum rekstri fyrirtækja og stofnana, sem ekki er hannað með sérstaka starfsemi í huga.

<sup>21</sup> Með hugtakinu „sérhæft húsnæði“ er átt við húsnæði sem er sérstaka hannað fyrir starfsemi hlutaðeigandi stofnunar eða sviðs, sjá til samanburðar neðanmálsgrein 1.

## **2.3 Framleigu húsnæði**

Heimilt er að segja upp húsnæði sem hefur verið tekið á leigu til að framleigja innri leigutaka, sviði eða stofnun í samráði við eignaskrifstofu FAS að því tilskyldu að eigandi húsnæðisins fallist á styttingu leigutímans eða að unnt sé að leigja húsnæðið öðrum. Við skil á húsnæði fellur fjárheimild niður sbr. kafli 4 um fjárheimildir.

## **2.4 Mat á leiguhæfi**

Eignaskrifstofa FAS metur leiguhæfi húsnæðis hverju sinni sbr. liði 2.1 og 2.2 og gerir rökstudda grein fyrir mati sínu.

# **3. Gerð leigusamninga**

## **3.1 Húsnæði í eigu Eignarsjóðs**

Eignaskrifstofa FAS fer með gerð leigusamninga vegna húsnæðis Eignarsjóðs. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Ekki eru gerðir leigusamningar um innri leigu heldur gilda um hana reglur þessar svo og ákvæði í fylgiskjali með reglunum þar sem réttindi og skyldur leigutaka og leigusala eru tilgreind.

Innri leigutaki – svið eða stofnun - hefur heimild til að ráðstafa húsnæði í þágu þess sviðs sem hann ber ábyrgð á. Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu húsnæðis við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni. Um samnýtingu skal gera sérstakan samning milli forstöðumanns sem nýtir húsnæðið og þess sem samnýtir húsnæðið með innri leigutaka. Slíkir samningar skulu staðfestir af eignaskrifstofu FAS. Samnýtingarleigutaki greiðir allan viðbótarkostnað sem af samnýtingu leiðir.

## **3.2 Framleigu húsnæði**

Eignaskrifstofa FAS fer með gerð leigu- og þjónustusamninga við 3ja aðila um húsnæði sem tekið er á leigu vegna starfsemi Reykjavíkurborgar. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Ekki eru gerðir leigusamningar um framleigu heldur fylgir hún í öllu atriðum þeim ákvæðum sem koma fram í leigusamningi við eiganda hússins hvað varðar leigutíma, verðtryggingu samnings og annað það sem tiltekið er í leigusamningi, að öðru leiti gilda reglur þessar svo og ákvæði í fylgiskjali með reglunum þar sem réttindi og skyldur leigutaka og leigusala eru tilgreind.

Innri leigutaki, svið eða stofnun hefur heimild til að ráðstafa húsnæði í þágu þess sviðs sem hann ber ábyrgð á. Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu húsnæðis við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni. Um samnýtingu skal gera sérstakan samning milli forstöðumanns sem nýtir húsnæðið og þess sem samnýtir húsnæðið með leigutaka. Slíkir samningar skulu staðfestir af eignaskrifstofu FAS. Samnýtingarleigutaki greiðir allan viðbótarkostnað sem af samnýtingu leiðir.

## 4. Fjárheimildir

Afla þarf samþykkis borgarráðs þegar svið eða stofnun tekur á leigu fasteignir í eigu Eignasjóðs, á það þó ekki við þegar um er að ræða fasteignir á fjárfestingaráætlun sem verið er að taka í notkun. Alltaf þarf að leita samþykkis borgarráðs fyrir fjárheimildum til að standa straum af útgjöldum sem falla til vegna reksturs húsnæðis í innri leigu og/eða framleigu. Þegar húsnæði er skilað fellur fjárheimild niður.

### 4.1. Húsnæði í eigu Eignasjóðs

#### 4.1.1 Innri leigutaki – svið eða stofnun

Innri leigutaki, svið eða stofnun skal leggja fyrir fagráð kostnaðarmetnar tillögur þar sem tilgreindur er kostnaðarauki vegna þess rekstrar sem ætlað er að fari fram í húsnæðinu auk kostnaðar við leigu og rekstur húsnæðis.

Að fengnu samþykki fagráðs skal leita eftir viðbótar fjárheimild borgarráðs vegna kostnaðarauka eigi það við. Gildir það hvort heldur um kostnaðarauka sem rekstur á nýjum stað kann að hafa í för með sér sem eða kostnaðarauka sem innri leiga hefur í för með sér.

Feli samþykkt tillögunnar í sér kostnaðarauka skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar til samræmis.

#### 4.1.2 Eignaskrifstofa FAS

Verði tillaga samþykkt skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar Eignasjóðs til samræmis.

#### 4.1.3 Húsnæði skilað

Við skil á húsnæði fellur niður fjárheimild vegna innri leigu. Skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar til samræmis. Á það jafnt við um fjárhagsáætlun innri leigutaka sem Eignasjóðs.

### 4.2. Framleiguhúsnæði

#### 4.2.1 Innri leigutaki

Innri leigutaki, svið eða stofnun skal leggja fyrir fagráð kostnaðarmetnar tillögur þar sem tilgreindur er kostnaðarauki vegna þess rekstrar sem ætlað er að fari fram í húsnæðinu auk kostnaðar við leigu og rekstur húsnæðis.

Að fengnu samþykki fagráðs skal leita eftir viðbótar fjárheimild borgarráðs vegna kostnaðarauka eigi það við. Gildir það hvort heldur um kostnaðarauka sem rekstur á nýjum stað kann að hafa í för með sér eða kostnaðarauka sem framleiga hefur í för með sér, þ.m.t. kostnaður sem fellur til vegna aðlögunar húsnæðis að þeim rekstri sem það er ætlað til.

Feli samþykkt tillögunnar í sér kostnaðarauka skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar til samræmis.

#### **4.2.2 Eignaskrifstofa FAS**

Verði tillagan samþykkt skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar Eignasjóðs til samræmis.

#### **4.2.3 Húsnæði skilað**

Við skil á húsnæði fellur fjárheimild vegna innri leigu og reksturs húsnæðis niður. Skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar til samræmis. Á það jafnt við um fjárhagsáætlun innri leigutaka sem Eignasjóðs.

### **4.3 Leiga húsnæðis til 3ja aðila**

Eignaskrifstofa FAS skal afla samþykkis borgarráðs vegna leigusamninga sem gerðir eru við þriðja aðila.

#### **4.3.1 Eignaskrifstofa FAS**

Verði tillagan samþykkt skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar Eignasjóðs til samræmis.

#### **4.3.2 Húsnæði skilað**

Við skil á húsnæði fellur niður fjárheimild vegna innri leigu. Skal fjármála- og áhættustýringarsviði FAS falið að leggja fyrir borgarráð tillögu að breytingu fjárhagsáætlunar Eignasjóðs til samræmis.

# FYLGISKJAL MEÐ TILLÖGU AÐ REGLUM UM LEIGU FASTEIGNA

## UM SKYLDUR LEIGUSALA OG LEIGUTAKA

	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald	
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki
<b>Rekstur mannvirkis</b>				
Fasteignagjöld			X	
Brunabótaiðgjald			X	
Rafmagn				X
Heitt vatn				X
Kalt vatn				X
Sorphreinsun				X
Ræsting				X
Gámþjónusta				X
Áhalda og verkfæraleiga				X
<b>Viðhald mannvirkis</b>				
<b>Öryggiskerfi</b>				
Eftirlitsmyndavélar		X		X
Aðgangskerfi		X		X
Innbrotakerfi		X		X
Lagnir		X		X
<b>Eldvarnir</b>				
Brunaviðvörðunarkerfi	X		X	Fjargæsla
Handslökkvitæki	X			X
Eldvarnarteppi	X			X
Reglulegar úttektir	X		X	
Lagnir	X		X	
<b>Símkerfi</b>				
Símstöð og tæki		X		X
Kallkerfi		X		X
Dyrasímakerfi		X		X
Lagnir		X		X
<b>Hússtjórnarkerfi</b>				
Búnaður		X		X
Lagnir		X		X
<b>Loftræsikerfi</b>				
Síuskipti	X		X	
Stokkapríf	X		X	
Stýringar og tæki	X		X	
<b>Hljóðkerfi</b>				
Tæki		X		X
Hátalarar		X		X
Lagnir		X		X

	Endurnýjun samkvæmt viðhaldsáætlun 1 – 5 ár		Daglegur rekstur og fyrirbyggjandi viðhald	
	Leigusali	Leigutaki	Leigusali	Leigutaki
<b>Raflagnir</b>				
Lágspenna 230V – 400V	X		X	
Tölvulagnir		X		X
<b>Pípulagnir</b>				
Hita- og neysluvatn	X		X	
Frárennislagnir þ.m.t. stíflulosun	X		X	
Snjóbræðslukerfi	X		X	
<b>Fasteign</b>				
Gler	X		X	
Gólfefni	X		X	
Málun	X		X	
Innréttingar - naglfastar	X		X	
Tréverk	X		X	
Aðgengi fatlaðra	X		X	
Fatahólf	X		X	
Höggvarnir á ofna	X		X	
Lyftur – Bilanir	X		X	
Lyftur - Lögbundnar prófanir	X		X	
Veggjakrot	X		X	
<b>Búnaður</b>				
Gardínur og myrkvunartjöld		X		X
Rafknúnar gardínur		X		X
Laus stálborð í eldhúsi		X		X
Purrskápar		X		X
Húsgögn		X		X
Peruskipti úti			X	
Peruskipti inni				X
Tölvur		X		X
Skjávarpi		X		X
Tæki og búnaður í mötuneytum		X		X
Heimiliseldavél	X			X
Bakarofn	X			X
Uppþvottavél		X		X
Kæli- og frystiskápar		X		X
Kæli- og frystiklefar	X		X	
Hreinsun á fitugildrum – Eldhús				X
Drykkjarfontar		X		X
Tengingar vegna nýrra tækja				X
Búnaður og verkfæri í smíðastofum		X		X
Lofnet á þaki		X		X
<b>Annað</b>				
Eitrun fyrir meindýrum				X



# FYLGISKJAL 3 – TILLAGA AÐ REGLUM UM LEIGU GATNAKERFIS

## Reglur um leigu gatnakerfis

### 1. Skilgreining

Til gatnakerfis teljast götur, gangstéttar og stígar, göngubrýr og mislæg gatnamót, götuvítar, gatnalýsing o.fl. Byggist upptalning þessi á ákvæðum í 11. gr. reglugerðar 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga.

Til stofnverðs telst fjárfesting í nýjum gatnakerfum að frádregnum gatnagerðar-gjöldum.

### 2. Útreikningur gatnaleigu

Þegar eignaskrifstofa FAS leigir gatnakerfi í eigu Eignasjóðs sviðum eða stofnunum Reykjavíkurborgar skal innheimta innri leigu

Leiga reiknast 5,81% af stofnkostnaði gatnakerfis á ársgrundvelli miðað við 25 ára líftíma eignar. Sé líftími lengri eða styttri breytist hlutfallið til samræmis. Innri leiga skal standa undir afskriftum, fjármagnskostnaði, ásamt umsýslu- og stjórnunarkostnaði og greinist sem hér segir;

fjármagnskostnaður	3,1% af stofnverði
afskriftir	2,7% af uppfærðu stofnverði (sem jafngildir 4,0% af stofnverði (nafnverði nettó fjárfestinga)) <sup>22</sup>
umsýslukostnaður	0,01% af stofnverði

Leiguverð skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og tekur leigan breytingum mánaðarlega í samræmi við hana.

### 3. Gerð leigusamninga

Ekki eru gerðir leigusamningar um innri leigu gatnakerfis.

---

<sup>22</sup> Viðmiðunarlíftími gatna er 25-30 ár skv. 11. gr. reglugerðar 1212/2015

# FYLGISKJAL 4 – GILDANDI REGLUR UM LEIGU FASTEIGNA OG UM UPPSÖGN OG SKIL Á HÚSNÆÐI - R15020180

## ***Reglur um leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði***

### **1. Útreikningur húsaleigu**

#### **a. Útreikningur húsaleigu vegna leigu eigin fasteigna (innri leiga)**

Þegar Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar leigir sviðum eða stofnum Reykjavíkurborgar fasteignir Eignarsjóðs undir starfsemi borgarinnar skal reikna út innri leigu.

Þegar nýtt mannvirki er tekið í notkun skal miða útreikning innri leigu við 8,5% af áföllnum stofnkostnaði á ársgrundvelli miðað við 50 ára líftíma eignar. Sé líftími styttri breytist hlutfallið til samræmis. Innri leiga skal standa undir afskriftum, fjármagnskostnaði, skyldutryggingum, sköttum, viðhaldi húsa og lóða, ásamt umsýslu og stjórnunarkostnaði.

Við ákvörðun innri leigu skal nota eftirfarandi viðmið.

Skattar og tryggingar	1,2% af stofnkostnaði
Umsýslukostnaður	0,1% af stofnkostnaði
Viðhald húsa og lóða	1,5% af stofnkostnaði
Fjármagnskostnaður	3,9% af stofnkostnaði
Afskriftir	1,8% af stofnkostnaði á fasteignum þar sem afskriftartími er 50 ár en 3,6% af stofnkostnaði þar sem afskriftartími er 25 ár (timburhús, færanlegar stofur, gervigrasvelli og svipað)

Við gerð leigusamninga, sbr. grein 3, skal leiguverð bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar og tekur leigan breytingum mánaðarlega í samræmi við hana.

#### **1.2. Útreikningur húsaleigu vegna framleigu fasteigna af þriðja aðila**

Þegar Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar tekur á leigu húsnæði hjá þriðja aðila og leigir síðan sviði eða stofnun Reykjavíkurborgar undir starfsemi borgarinnar, kallast það framleiga. Hlutadeigandi svið eða stofnun greiðir Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar umsamda leigu frá þriðja aðila (eiganda húsnæðisins) að viðbættu álagi.

Álag skal vera 2,5% að lágmarki ef leigutaki (svið eða stofnun) eða eigandi húsnæðisins sjá um allt viðhald. Ef aðeins er um að ræða lágmarksþjónustu Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar s.s. eingöngu einfalda umsýslu samnings, miðast álagið við 1%. Umsýslukostnaður Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar er innifalinn í álagi.

Álag skal vera að hámarki 8% ef Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar tekur að sér viðhald innanhúss. Óski leigutaki eftir meiri þjónustu frá Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar skal semja um slíkt þegar leigusamningur er gerður.

Í flestum tilvikum er húsaleiga við 3ja aðila tengd vísitölu og skulu samningar við málaflokk fylgja sömu vísitölu.

### **1.3 Útreikningur húsaleigu fyrir leigu til 3ja aðila**

Í þeim tilvikum sem Reykjavíkurborg getur ekki nýtt fasteign fyrir eigin starfsemi er Eignasjóði heimilt að leigja hana þriðja aðila. Um er að ræða eignir sem Reykjavíkurborg þarf í flestum tilvikum að eiga í skemmri eða lengri tíma. Í þessum tilvikum skal Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar leitast við að fá sem hæsta leiguupphæð hverju sinni. Leiga skal bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

## **2. Uppsögn og skil á húsnæði**

### **2.1 Almennt húsnæði**

Heimilt er sviði að segja upp almennu húsnæði<sup>23</sup> með a.m.k. þriggja mánaða uppsagnarfresti miðað við mánaðamót á því húsnæði borgarinnar sem hentar undir margvíslega starfssemi og auðvelt er að leigja eða selja öðrum.

Heimilt er sviði að segja upp hluta af almennu húsnæði sem það hefur tekið á leigu, ef sá hluti húsnæðisins er þannig aðskilinn frá því sem viðkomandi svið leigir áfram, að unnt er að líta á það sem sjálfstæða einingu sem þriðji aðili, eigandi eða leigjandi, getur haft fulla og sjálfstæða nýtingu af. Uppsögn er því aðeins gild að hlutaðeigandi húsnæði uppfylli þetta skilyrði að mati Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Leigutaki, sem minnkar við sig húsnæði skv. ofangreindu, skal halda 10% af leiguverði sem sparast til ráðstöfunar í þágu málaflokksins<sup>24</sup>.

### **2.2 Sérhæft húsnæði**

Heimilt er sviði að segja upp sérhæfðu húsnæði<sup>25</sup> sem byggt hefur verið í þágu tiltekinnar starfsemi enda hafi hlutaðeigandi fagræð staðfest þá ákvörðun og beint til borgarráðs sem afgreiðir málið endanlega. Askilinn er a.m.k. fjögurra mánaða uppsagnarfrestur.

Heimilt er sviði að segja upp hluta af sérhæfðu húsnæði sem það hefur tekið á leigu, ef sá hluti húsnæðisins er þannig aðskilinn frá því sem viðkomandi svið leigir áfram, að unnt er að líta á það sem sjálfstæða einingu sem þriðji aðili, eigandi eða leigjandi, getur haft fulla og sjálfstæða nýtingu af. Uppsögn er því aðeins gild að hlutaðeigandi húsnæði uppfylli þetta skilyrði að mati Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Leigutaki, sem minnkar við sig húsnæði skv. ofangreindu, skal halda 10% af leiguverði sem sparast til ráðstöfunar í þágu málaflokksins.

### **2.3 Framleigu húsnæði**

Heimilt er að segja upp húsnæði sem hefur verið tekið á leigu til að framleigja málaflokki í samráði við Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Miðast slík uppsögn við möguleika Reykjavíkurborgar á að losa húsnæðið undan leigu eða leigja það öðrum. Leigutími og uppsögn skal vera sú sama og er í leigusamningi við eiganda húsnæðis.

Leigutaki, sem minnkar við sig húsnæði skal halda 10% af leiguverði sem sparast til ráðstöfunar í þágu málaflokksins.

---

<sup>23</sup> Með hugtakinu „almennt húsnæði“ er átt við húsnæði sem nýtist í almennum rekstri fyrirtækja og stofnana, sem ekki er hannað með sérstaka starfsemi í huga.

<sup>24</sup> Tekið er fram að “Reglur um gerð fjárhagsáætlunar Reykjavíkurborgar” gilda um úthlutun fjárheimilda hverju sinni.

<sup>25</sup> Með hugtakinu „sérhæft húsnæði“ er átt við húsnæði sem er sérstaka hannað fyrir starfsemi hlutaðeigandi stofnunar eða sviðs, sjá til samanburðar neðanmálsgrein 1.

## **2.4 Mat á leiguhæfi**

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar metur leiguhæfi húsnæðis hverju sinni sbr. lið 2.1 og 2.2 og gerir rökstudda grein fyrir mati sínu.

## **3. Gerð leigusamninga**

### **3.1 Húsnæði í eigu Eignarsjóðs**

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar fer með gerð leigusamninga vegna húsnæðis Eignarsjóðs. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Leigutaki hefur heimild til að ráðstafa húsnæði í þágu þess sviðs sem hann ber ábyrgð á.

Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu húsnæðis við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni.

Um samnýtingu skal gera sérstakan samning milli forstöðumanns sem nýtir húsnæðið og þess sem samnýtir húsnæðið með leigutaka. Slíkir samningar skulu staðfestir af Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. *Samnýtingarleigutaki* greiðir allan viðbótarkostnað sem af samnýtingu leiðir.

### **3.2 Framleigu húsnæði**

Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar fer með gerð leigu- og þjónustusamninga við svið um húsnæði sem tekið er á leigu hjá 3ja aðila. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Leigutaki hefur heimild til að ráðstafa húsnæði í þágu þess málaflokks sem hann ber ábyrgð á.

Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu húsnæðis við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni.

# FYLGISKJAL 5 – GILDANDI REGLUR UM LEIGU BIFREIÐA OG UM UPPSÖGN OG SKIL BIFREIÐA – FAS-VLR-157



Númer skjals:	FAS-VLR-157
Skjalalykill:	Eignamál
Útgáfa:	1
Útgáfudags:	01.11.2017
Síðast rýnt/Næst rýnt:	01.11.2017/1.02.2023
Ábyrgðamaður:	Skrifstofustjóri eignaskrifstofu

## FAS-VLR-157 Reglur um leigu bifreiða, uppsögn og skil á þeim

### 1. Útreikningur bifreiðaleigu vegna leigu eigin bifreiða (innri leiga)

#### 1.1 Grunnleiga

Þegar Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar leigir sviðum eða stofnum Reykjavíkurborgar bifreiðir Eignasjóðs vegna starfsemi borgarinnar skal reikna út leigu.

Þegar bifreið er tekin í notkun skal miða útreikning innri leigu við 23,9% af áföllum stofnkostnaði á ársgrundvelli en í 22,9% ef bifreið er metan- eða rafbifreið.

Miðað er við 6 ára afskriftartíma. Ef bifreið er leigð í meira en 6 ár lækkar leiga sem nemur fjármagnskostnaði og afskriftum.

Sé líftími styttri eða bifreið keypt notuð breytist hlutfallið til samræmis. Leiga skal standa undir afskriftum, fjármagnskostnaði, skyldutryggingum, opinberum gjöldum sem og umsýslu og stjórnunarkostnaði.

Við ákvörðun leigu skal nota eftirfarandi viðmið fyrir nýja bifreiðar:

Fjármagnskostnaður	3,9%	af stofnkostnaði
Afskriftir	15,0%	af stofnkostnaði á ári í 6 ár.
Opinber gjöld og tryggingar	4,0%	af stofnkostnaði en 3,0% vegna metan- og rafbifreiða
Umsýslukostnaður	1,0%	af stofnkostnaði

Við gerð leigusamninga, sbr. grein 3, skal leiguverð bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og tekur leigan breytingum mánaðarlega í samræmi við hana.

Við kaup á notuðum bifreiðum skal tekið tillit til styttri afskriftartíma og opinbera gjalda og trygginga.

### 2. Ósk um bifreið og skil

#### 2.1 Ósk um bifreið

Fagsvið og skrifstofur Reykjavíkurborgar skulu beina óskum um kaup á bifreiðum vegna starfsemi sinnar til Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Slíkum óskum skal fylgja greinargerð þar sem fjallað er um forsendur kaupanna út frá rekstri viðkomandi fagsviðs eða skrifstofu, nauðsynlegar útfærslur bifreiðar skilgreindar og fjallað um áhrif rekstrarkostnaðar og innri leigu á rekstur viðkomandi fagsviðs og/eða skrifstofu

Samþykki borgarráðs þarf vegna kaupa á bifreiðum og mun skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hafa milligöngu um að leita eftir því.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mun fylgja stefnu Reykjavíkurborgar um vistvænar bifreiðar og mun bjóða út kaup á bifreiðum þar sem sérstaklega verður óskað eftir sem minnstri losun á CO<sub>2</sub>. Leigutaki skal því gera ráð fyrir að þær bifreiðar sem verði í boði fylgi stefnu Reykjavíkurborgar þar sem því verður við komið.

### **2.1 Uppsögn og skil bifreiða**

Heimilt er sviði (leigutaka) að segja upp leigu með a.m.k. sex mánaða uppsagnarfresti miðað við mánaðamót á þeim bifreiðum sem möguleiki er að leigja eða selja öðrum. Varðandi sérhæfðar bifreiðir getur leigutaki ekki sagt upp leigu nema með samþykki leigusala og eða samkvæmt samþykkt borgarráðs.

## **3. Gerð leigusamninga**

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar fer með gerð leigusamninga vegna bifreiða Eignasjóðs. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Leigutaki hefur heimild til að ráðstafa bifreið í þágu þess sviðs sem hann ber ábyrgð á. Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu bifreiða við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni.

Slíkir samningar skulu staðfestir af Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar.

## **4. Annað**

Reglur þessar verði endurskoðaðar fyrir lok árs 2022 með tilliti til þess að kostnaður leigutaka verði sem næst raunkostnaði.

Reykjavík nóvember 2017

# FYLGISKJAL 6 – GILDANDI REGLUR UM LEIGU STÆRRI BIFREIÐA OG VINNUVÉLA OG UM UPPSÖGN OG SKIL Á STÆRRI BIFREIÐUM OG VINNUVÉLUM - FAS-VLR-158



Númer skjals:	FAS-VLR-158
Skjalalykill:	Eignamál
Útgáfa:	1
Útgáfudags:	01.11.2017
Síðast rýnt;/Næst rýnt:	01.11.2017/01.02.2023
Ábygðarmaður:	Skrfstofustjóri eignaskrifstofu

## FAS-VLR-158 Reglur um leigu stærri bifreiða og vinnuvéla, uppsögn og skil á þeim

### Skilgreining

Með stærri bifreiðum er átt við bifreiðar sem eru umfram 5 tonn að eigin þyngd.

### 1. Útreikningur bifreiðaleigu vegna leigu eigin stærri bifreiða og vinnuvéla (innri leiga)

#### 1.1 Grunnleiga

Þegar Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar leigir sviðum eða stofnum Reykjavíkurborgar bifreiðir Eignasjóðs vegna starfsemi borgarinnar skal reikna leigu.

Þegar stærri bifreið eða vinnuvél er tekin í notkun skal miða útreikning innri leigu við 13,2% af áföllnum stofnkostnaði á ársgrundvelli en 12,5% vegna metan- og rafbifreiða

Miðað er við 10 ára afskriftartíma. Ef stærri bifreið eða vinnuvél er leigð í meira en 10 ár lækkar leiga um sem nemur fjármagnskostnaði og afskriftum.

Sé líftími styttri eða stærri bifreið eða vinnuvél keypt notuð breytist hlutfallið til samræmis. Leiga skal standa undir afskriftum, fjármagnskostnaði, skylduþryggingum, opinberum gjöldum, ásamt umsýslu og stjórnunarkostnaði.

Við ákvörðun leigu skal nota eftirfarandi viðmið fyrir nýjar stærri bifreiðar og vinnuvélar.

Fjármagnskostnaður	3,9%	af stofnkostnaði
Afskriftir	8,0 %	af stofnkostnaði á ári í 10 ár.
Opinber gjöld og tryggingar	1,2%	af stofnkostnaði en 0,5% vegna vegna metan- og rafbifreiða
Umsýslukostnaður	0,1 %	af stofnkostnaði

Við gerð leigusamninga, sbr. grein 3, skal leiguverð bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og tekur leigan breytingum mánaðarlega í samræmi við hana.

Við kaup á notuðum stærri bifreiðum og vinnuvélar skal tekið tillit til styttri afskriftartíma og opinbera gjalda og trygginga.

---

## **2. Ósk um stærri bifreið og vinnuvélar og skil þeirra**

### **2.1 Ósk um stærri bifreið og vinnuvél**

Fagsvið og skrifstofur Reykjavíkurborgar skulu beina óskum um kaup á bifreiðum umfram 5 tonn að eigin þyngd svo og óskum um kaup á vinnuvélum vegna starfsemi sinnar til Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Slíkum óskum skal fylgja greinargerð þar sem fjallað er um forsendur kaupanna útfrá rekstri viðkomandi fagsviðs eða skrifstofu, nauðsynlegar útfærslur bifreiðar og vinnuvélar skilgreindar og fjallað um áhrif rekstrarkostnaðar og innri leigu á rekstur viðkomandi fagsviðs og/eða skrifstofu

Samþykki borgarráðs þarf vegna kaupa á stærri bifreiða og vinnuvéla og mun skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hafa milligöngu um að leita eftir því.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mun fylgja stefnu Reykjavíkurborgar um vistvænar bifreiðar og vinnuvélar og mun bjóða út kaup á stórum bifreiðum og vinnuvélum þar sem sérstaklega verður óskað eftir sem minnstri losun á CO<sub>2</sub>. Leigutaki skal því gera ráð fyrir að þær stóru bifreiðar og vinnuvélar sem verði í boði fylgi stefnu Reykjavíkurborgar þar sem því verður við komið.

### **2.1 Uppsögn og skil stærri bifreiða og vinnuvéla**

Heimilt er sviði (leigutaka) að segja upp leigu með a.m.k. sex mánaða uppsagnarfresti miðað við mánaðamót á þeim stóru bifreiðum og vinnuvélum sem möguleiki er að eigna eða selja öðrum. Varðandi sérhæfðar bifreiðir getur leigutaki ekki sagt upp leigu nema með samþykki leigusala og eða samkvæmt samþykkti borgarráðs.

## **3. Gerð leigusamninga**

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar fer með gerð leigusamninga vegna stórra bifreiða og vinnuvéla Eignasjóðs. Í leigusamningum skal kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.

Leigutaki hefur heimild til að ráðstafa stóri bifreið og vinnuvél í þágu þess sviðs sem hann ber ábyrgð á. Jafnframt hefur hann heimild til að gera samninga um samnýtingu stóra bifreiða og vinnuvéla við forsvarsmenn annarra sviða hjá borginni.

Slíkir samningar skulu staðfestir af Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar.

## **4. Annað**

Reglur þessar verði endurskoðaðar fyrir lok árs 2022 með tilliti til þess að kostnaður leigutaka verði sem næst raunkostnaði.

Reykjavík nóvember 2017