



Borgarráð

Kringlan 1, 1.hæð - leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að húsaleigusamningi við Reiti – þróun ehf., kt. 530117-0490, um hluta af 1. hæð í Kringlunni 1.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu hluta af Kringlunni 1 á meðan unnið er að endurbótum á leikskólanum Sunnuási við Dyngjuveg 18. Hið leigða húsnæði er 1.329 m² að stærð, auk sameignar. Hið leigða húsnæði verður nýtt undir starfsemi leikskólans Sunnuás.

Upphaf leigutíma er 1. maí 2022. Húsaleiga er 1.993.500 krónur á mánuði sem greiðist frá þeim tíma er starfsemi leikskólans hefst í hinu leigða.

Gert er ráð fyrir endurbótum á húsnæðinu sem snýr að þrifum, málun og viðhaldi. Loftræsting verður yfirfarin sérstaklega. Lóð verður aðlöguð að starfsemi leikskólans. Verið er að stilla upp aðgerðaráætlun í samráði við EFLU verkfræðistofu. EFLA mun sjá um ráðgjöf og eftirlit með aðgerðum.

Samhliða framkvæmdum við húsnæði leikskólans Sunnuás er unnið að því að koma fyrir á lóð leikskólans færanlegu húsnæði fyrir starfsemi leikskólans á meðan framkvæmdir standa yfir. Áætlað er að færanlegt húsnæði verði tekið í notkun í haust. Þá verður starfsemin flutt úr Kringlunni 1.

Endurbætur rúmast innan fjárfestingaráætlunar.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Drög að húsaleigusamningi, dags. 29. apríl 2022

Minnisblað EFLU verkfræðistofu dags. 28.04.2022

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, hér eftir nefndur „leigutaki“ og Reitir – þróun ehf, kt. 530117-0490, hér eftir nefndur „leigusali“, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. gr.

HÍÐ LEIGÐA

Hið leigða er hluti húsnæðis að Kringlunni 1, fasteignanúmer F2031783, rými merkt 260-0101, um 1329 fermetrar að stærð, auk sameignar sbr. fylgiskjal 1. Leigutaki hefur afnot af lóð hússins. Sjá afmörkun lóðar á teikningum í fylgiskjali 2.

Leigusala er kunnugt um áhuga leigutaka á að leigja aukið rými í húsnæðinu. Hafi aðrir aðilar áhuga á að leigja hluta hússins mun leigusali upplýsa leigutaka svo hann geti brugðist við ef hann telur þörf á auknu rými. Telji leigutaki þörf á auknu rými skulu sömu forsendur gilda um viðbótarými og önnur rými í samningi þessum.

Starfsemi leigutaka í húsnæðinu er rekstur leik- og/eða grunnskóla með öðru sem þeirri starfsemi tilheyrir. Leigutaki sér um að afla sér tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir rekstrinum ef með þarf og sjá til þess að húsnæðið uppfylli þær kröfur sem gerðar eru til þeirrar starfsemi sem húsnæðið verður nýtt til.

2. gr.

LEIGUTÍMI

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutími 1. maí 2022.. Leigusali getur sagt samningi þessum upp með 1 mánaða uppsagnarfrest frá 1. janúar 2023. Komi fram kröfur á hendur leigusala á leigutímanum úr hendi leigutaka eða annarra opinberra aðila eða eftirlitsaðila, sem krefjast þess að leigusali yrði fyrir fjárútlátum, getur leigusali rift samningi þessum.

Leigutaka er heimilt að skila fyrirvaralaust hinu leigða í heild eða hluta hafi leigutaki ekki lengur not fyrir hið leigða eða starfsemi hans stöðvast vegna ástands hins leigða.

3. gr.

LEIGUKJÖR

Vegna ástands húsnæðis og fjárfestingar leigutaka í hinu leigða er húsaleiga 1.500 kr. pr. fermetur, sem nemur samtals kr.1,993.500,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leigugjaldið. Húsaleiga greiðist frá og með þeim degi sem starfsemi leigutaka hefst í hinu leigða húsnæði, sbr. 3. mgr. 1. gr.

Leigukjör taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í apríl 2022 sem er 523,9 stig.

Húsaleigan er innheimt mánaðarlega með útsendum reikningi af hálfu leigusala. 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 - eignasjóð, kt. 570480- 0149, b/t borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105

Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is. Leigusali skal tilgreina verkbeiðnínúmer 24188 á útsendum reikningum.

4. gr.

ÁSTAND HINS LEIGÐA

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í núverandi ástandi.

Leigutaki ber ábyrgð á því að ganga úr skugga um að ástand hins leigða uppfylli þær kröfur sem gerðar eru til þeirrar starfsemi sem hið leigða verður nýtt undir, og gera þær lagfæringar sem til þarf.

5. gr.

VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR

Leigutaka er heimilt að gera endurbætur og breytingar á hinu leigða en bera þarf þær þó undir leigusala áður en ráðist er í þær. Leigutaki skal sjá um allt viðhald hins leigða á leigutímanum.

6. gr.

REKSTRARKOSTNAÐUR

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldinu er rekstur öryggis- og brunakerfa. Leigutaki greiðir allan annan rekstrarkostnað, þ.m.t. vatn, rafmagn, hita, þrif og rekstrarvörur.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.

7. gr.

TJÓN Á HINU LEIGÐA.

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

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

8. gr.

AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA

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

9. gr.

FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda

til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

10. gr.

LOK LEIGUSAMNINGS

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð að teknu tilliti til eðlilegs slits og notkunar.

11. gr.

ANNAD

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 29. apríl 2022

Leigutaki:

Leigusali:

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

F.h. Reita – þróunar ehf

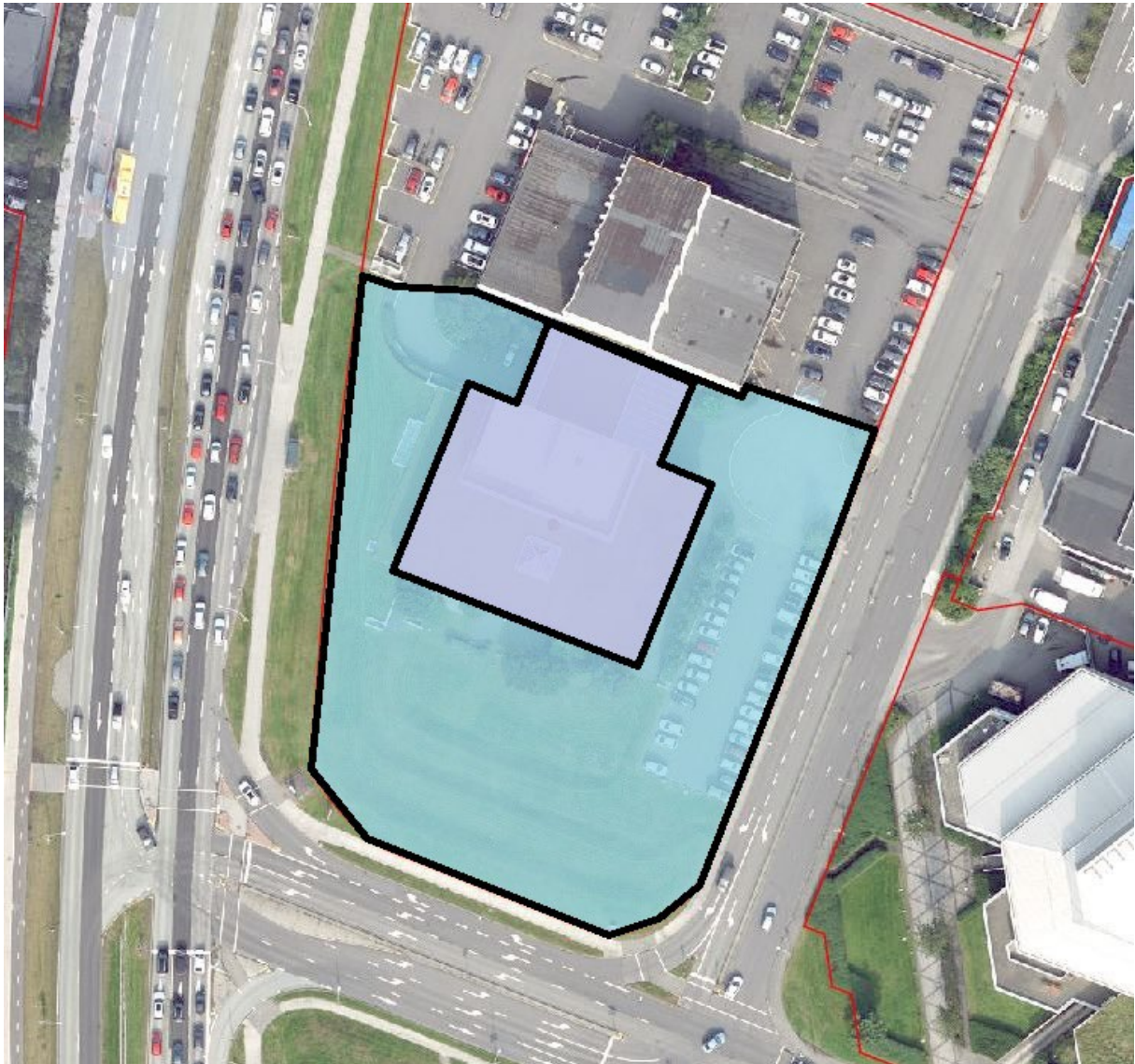
Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila;

Nafn: _____, kt. _____

Nafn: _____, kt. _____

Fylgiskjal 1





MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

100861-MIN-001-V01

DAGS.

28.04.2022

SENDANDI

Sylgja Dögg

Hans Aldan

VERKHEITI

Kringlan 1

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg

DREIFING

Kristján Sigurgeirsson

Ásdís Olga Sigurðardóttir

MÁLEFNI

Skoðun á húsnæði vegna fyrirhugaðrar notkunar fyrir tímabundna starfsemi leikskóla.

FORSENDUR

Um er að ræða bráðabirgðaskoðun á húsnæði þar sem markmið forskoðunar var að leggja mat á það hvort húsnæðið henti til að hýsa leikskólastarfsemi tímabundið að loknum nauðsynlegum endurbótum og aðlögun að starfseminni.

Þar sem umrætt húsnæði hefur sögu um vandamál varðandi innivist og heilsu eru forsendur skoðunar einungis að leggja til úrbótatillögur sem leiða til ásættanlegrar innivistar húsnæðisins tímabundið og skal haft í huga að viss áhætta er til staðar varðandi mögulega notkun sökum orðspors hússins. Þess skal sérstaklega getið að rakaskemmdir í húsnæðinu eru þó einkum bundnar við efri hæðir hússins og ekki hefur enn orðið vart við afleidd vandamál frá þeim niður á fyrstu hæð hússins. Í því húsnæði sem starfsemi leikskólans fer fram í núna er hins vegar skv. upplýsingum loftgæðavandi til staðar ásamt virkum rakaskemmdum í byggingarefnum.

Hans Aldan Brekason skoðaði rýmin 26. og 27. apríl 2022 sjónrænt og með snertirakamælum. Markmið skoðunarinnar var að kanna ástand innandyrna á 1. hæð og 5. hæð, og leggja til úrbætur. Sjónræn skoðun og rakaskimun gaf til kynna að úrbætur eru nauðsynlegar svo mögulegt sé að hýsa leikskólastarfsemi tímabundið í húsnæðinu. Skoðunin sneri ekki að framtíðarnotkun húsnæðisins heldur einkum að loftgæðum, öryggi og tillögum að nauðsynlegum úrbótum svo mögulegt verði að aðlagða húsnæðið tímabundið að starfseminni. Þær rakaskemmdir sem í ljós komu við skoðun voru svæðisbundnar og óverulegar. Uppbygging útveggja ásamt ásigkomulagi loftræsingar og kerfislofts benda þó til þess að líkur séu á skertum loftgæðum á fyrstu hæð hússins.

Upplýsingar lágu fyrir um rakaskemmdir og virka leka á 2. hæð hússins við skoðun. Ekki sáust neinar vísbendingar á fyrstu hæð um leka niður á milli hæðanna, en skoðun fyrir ofan kerfisloft var mjög takmörkuð og gaf ekki heildarmynd af ástandi byggingarefna frá loftaplötu og niður að kerfislofti. Áberandi loftlekar voru á milli hæða við glerveggi og hurð sem aðskilja innigarð og tröppur upp á 2. hæð frá skrifstofurými 1. hæðar og þarf að huga sérstaklega að þéttingu milli hæða þar.

Hæðir 3 og 4 voru ekki skoðaðar en í þeim er önnur starfsemi.

Á 5. hæð sáust umtalsverðar rakaskemmdir í parketi undir gluggum og við afgreiðsluborð þar sem eldhús er staðsett. Parketið er niðurlímt og sjá mátti ummerki örveruvaxtar á lausum gólfjöllum þar sem líming hafði gefið sig. Ef fyrirhugað er að nota eldhús á 5.hæð þyrfti að meta það með nánari skoðun, sýnatöku úr byggingarefnum og úrbótum miðað við niðurstöður þeirrar skoðunar.

Möguleg útisvæði voru ekki skoðuð sérstaklega, fara þarf fram mæling vegna áhættuþátta er tengjast hljóðvist og svífryki.

Eftirfarandi listi gefur til kynna helstu þætti sem komu fram við forskoðun þar sem var farið gróflega yfir rýmin með sjónrænni skoðun og rakaskimun:

Rakaskemmdir

- Hækkaður raki staðbundið við töfluskáp – mögulega lagnaleki. Þarf að stöðva og fjarlægja skemmd byggingarefni.
- Taumar niður vegg í alrými/anddyri – þarf að þrifa og mála
- Rakaummerki á sólbekkjum á nokkrum stöðum
- Hækkaður raki framan við útganga/hurðir

Útveggir, gluggar og útihurðir

- Sprungur víða, mögulega hefur lekið inn í veggjaglæðningu (klætt/einangrað að innan) (Ytra byrði er ekki skoðað nánar).
- Áhættusöm uppbygging mt.t. rakaþéttingar í útveggjum, létt uppbygging einangrað að innan og virðist vera opið inn í einangrun frá íverurými á einhverjum stöðum.
- Rakaummerki við opnanleg fög á 2-3 stöðum
- Neyðarútgönguhurðir illa farnar, loftleki inn með hurðum og körmum
- Hluti glugga þarfnast málunar

Raflagnir og lýsing

- Skoða þarf alla lýsingu vegna flöchts í perum og hvort þarfnist endurnýjunar.
- Rafmagns- og tölvusnúður liggja víða á gólfum og með veggjum.

Lagnir, loftræsting og hreinlætisaðstaða

- Hreinsa þarf ofnagryfjur, fjarlægja allt ryk og þurrka yfirborðsfleti
- Hreinsa þarf í kringum ofna og ofnalagnir undir gluggum
- Loftræstikerfi þarfnast yfirferðar, hreinsunar og endurnýjunar á síum.
- Einungis 6 salerni á hæðinni – þarfnast væntanlega endurbóta/fjölgunar?
- Slökkt er á loftræstikerfi, yfirprýstingur er á hæðinni en það þarf að tryggja yfirprýsting á þessari hæð verði farið í að nota þennan hluta hússins þegar verður kveikt verður á kerfinu.

Önnur atriði

- Víða loftlekar inn með kverkum
- Opið inn í veggjauppbyggingu undir sólbekkjum
- Kerfisloft þarfnast hreinsunar eða endurnýjunar í heild sinni

Umræður og tillögur að aðgerðaáætlun.

Þann 29. apríl hittu starfmenn EFLU verkfræðistofu tengiliði verkkaupa í húsnæðinu. Farin var skoðunarferð um húsnæðið og helstu niðurstöður forskoðunar reifaðar. Möguleikar á nýtingu húsnæðisins í kjölfar úrbóta voru ræddir og grunnur lagður að áætlun um framkvæmdaröð.

Helstu niðurstöður forskoðunar leiddu í ljós að stærsti óvissuþáttur varðandi úrbætur á húsnæðinu er tengdur loftgæðum og loftræsingu. Nánari skoðun á vegum sérfræðings í loftræsikerfum þarf að fara fram á því kerfi sem er til staðar á fyrstu hæð og hversu mikilla endurbóta er þörf á því svo hægt sé að tryggja gæði innilofts. Lagt er til að nota lofthreinsitæki með HEPA og kolasíum á helstu svæðum þegar rýmið er í notkun. Einnig má skoða möguleika á notkun minni staðbundinna bráðabirgða loftskiptakerfa ef þörf er á.

Aukinn raki í gólfplötu fannst á nokkrum stöðum við skoðun, virtist vera um að ræða staðbundin rakavandamál sem hægt er að leysa úr á einfaldan máta með einföldum viðgerðum og þéttingum byggingarefna í kjölfar hreinsunar á rakaskemmdum svæðum.

Hvað varðar kerfisloft og svæði ofan við það upp að loftaplötu liggur fyrir að nauðsynlegt er að þrifa kerfisloftaplötur og skoða í leiðinni svæðið ofan við þær m.t.t. óhreininda og mögulega rok gjarnna efna. Þá þarf að skoða þéttleika kerfislofts gagnvart loftræsingu og loftlekum. Öll lýsing í kerfislofti er flöktandi og þarfnast úrbóta.

Skoða þarf sérstaklega uppbyggingu útveggja undir gluggum og frágang ofna, ofnalagna og hlífðargrinda yfir þeim. Undir sólbekkjum eru op inn í útveggi sem þarf að loka og þetta svo ekki verði lengur til staðar hætta á loftbornum ögnum frá byggingarefnum í útveggjum.

Önnur atriði varðandi úrbætur eru að mestu almenns eðlis og tengjast þrifum yfirborðsflata, tilfæringum á milliveggjum, staðbundnum viðgerðum á gólfefnum og öðrum innviðum.

Skynsamlegt væri að huga snemma á framkvæmdaferlinu að uppsetningu sírita hvað loftgæðamælingu varðar, svo unnt sé að fylgjast stöðugt með gæðum innilofts og frávikum gæða. Þegar slíkar upplýsingar eru aðgengilegar í rauntíma er hægt að bregðast við um leið og frávika verður vart með mótvægisáðgerðum, sem er sérstaklega mikilvægt þegar um er að ræða starfsemi eins og dagvistun leikskólabarna.

Tryggja þarf að vel takist til við framkvæmdir og úrbætur með ríku eftirliti óháðs aðila eigi aðlögun húsnæðisins að umræddri notkun að standast gæða- og öryggiskröfur. Þá er sértaklega mælt með því að eftirfylgni verði með ástandi húsnæðisins að framkvæmdum loknum og allan notkunartímann í formi loftgæðamælinga og reglubundinnar skoðunar ásamt rakamælingum.

Grunntillögur að aðgerðaáætlun

Tillögur eru ekki tæmandi og ber að líta á þær sem beinagrind að aðgerðaáætlun, uppröðun atriða innan verkþátta gæti hliðrast til og atriði bæst við eða breyst eftir aðstæðum þegar ýtarlegri upplýsingar varðandi umfang framkvæmda liggja fyrir.

1. Grunnskipulag

- 1.1. Skipuleggja notkun rýma, breytingar og endurbætur, salernis- og hreinlætisaðstöðu, eldhús og fl.
 - 1.1.1. Framkvæma niðurrif, múrbrot og aðra grófvinnu
 - 1.1.2. Fjarlægja efni sem á að farga
 - 1.1.3. Grófhreinsun eftir framkvæmdir
 - 1.1.4. Uppbygging A
 - 1.1.5. Uppbygging B samhliða öðrum verkþáttum

2. Ítarleg þrif á vistarverum

- 2.1. Yfirfara kerfisloft og svæði ofan við kerfisloft / yfirfara og hreinsa loftræsikerfi
 - 2.1.1. Losa kerfisloftaplötur og skoða/hreinsa svæði ofan við þær
 - 2.1.2. Hreinsa loftræsikerfi
 - 2.1.3. Hreinsa kerfisloftaplötur eða endurnýja eftir þörfum – mt.t. loftleka og fl. loftgæðapátta
 - 2.1.4. Þrifa ljós eða endurnýja lýsingu m.t.t. flökts og annarra hollustuatriða
 - 2.1.5. Virkja loftræstikerfi
 - 2.1.6. Tryggja að loftinnsog frá hæð 2 sé ekki til staðar þegar loftræstikerfi er komið í notkun.
- 2.2. Fjarlægja ristar og grindur frá ofnum undir gluggum
 - 2.2.1. Loka opum inn í útveggi undir sólbekkjum
 - 2.2.2. Þrifa vegg, ofna og ofnalagnir – mála
 - 2.2.3. Yfirfara grindur og sólbekki, þrifa, endurnýja eða mála eftir þörfum
 - 2.2.4. Tryggja frágang þannig að ekki sé slyshætta
- 2.3. Fjarlægja ristar og grindur frá ofnagryfjum
 - 2.3.1. Hreinsa ofnagryfjur, ofna og lagnir – mála eftir þörfum
 - 2.3.2. Yfirfara grindur og lokanir, endurnýja eftir þörfum
 - 2.3.3. Tryggja frágang þannig að ekki sé slyshætta
- 2.4. Þrifa alla yfirborðsfleti
 - 2.4.1. Þrifa vegg, gólf, innihurðir, glugga, gler, hreinlætistæki, skápa, hirslur og annað tilfallandi
 - 2.4.1.1. Meðhöndla gólfefni með vistvænum efnum
 - 2.4.2. Þrifa einnig aðliggjandi svæði sem verða ekki í notkun, td. geymsluganga og kompur
 - 2.4.3. Málningarvinna eftir þörfum

3. Aðrar nauðsynlegar aðgerðir innandyrá

- 3.1. Skoða innviði m.t.t. endurbóta/endurnýjunar
 - 3.1.1. Skoða þær innréttingar, innihurðir, milliveggi og fl. sem á að nýta áfram m.t.t. gæða
 - 3.1.2. Skoða frágang á gólflistum, úthornum, timburklæðningum, raflagnabúnaði og fl.
 - 3.1.3. Endurnýja eftir þörfum
- 3.2. Skoða innviði m.t.t. slyshættu
 - 3.2.1. Skoða sömu atriði m.t.t. slyshættu, þmt. Þröng svæði við burðarsúlur, lagnarými, kompur og fl.
 - 3.2.2. Tryggja aðgerðir sem varna gegn slyshættu
- 3.3. Loftgæðamælingar
 - 3.3.1. Framkvæma loftgæðamælingar til að tryggja gæði innilofts við lok framkvæmda og við notkun hússins þarf að fylgjast með loftgæðum.
 - 3.3.2. Fylgjast þarf með styrk svifryks í rýmum sem eru í notkun. Síritun á loftgæðum á meðan starfsemi fer fram.

- 3.3.3. Sýnataka með DNA stroksýni ætti að framkvæma eftir þrif áður en húsnæði er tekið í notkun.
- 3.3.4. Lofthreinsitæki með HEPA og kolasíum. Huga að efnisvali í öllum aðgerðum til að tryggja að loftgæði skerðist ekki .

Hér að neðan má sjá athugasemdir færðar inn á grunnteikningu þar sem litir tákna eftirfarandi:

■ Blátt litað = óskoðuð svæði



EFLA VERKFRÆÐISTOFA
☎ +354 412 6000 ✉ efla@efla.is 🌐 www.efla.is