



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins umum heildarkostnað við Mathöllina á Hlemmi

" Í fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins kom fram að heildarkostnaður við Mathöllina við Hlemm væri um þrefalt hærri en upphaflega var gert ráð fyrir en frumkostnaðaráætlun hljóðaði upp á 107 milljónir króna. Heildarkostnaður við Mathöllina endaði hins vegar í 308 milljónum króna. Með hliðsjón af því er spurt: 1. Hverjar eru árlegar tekjur Reykjavíkurborgar af Mathöllinni? 2. Hvað innheimtir Reykjavíkurborg háa leigu fyrir Mathöllina hvern mánuð? 3. Hvað fær Reykjavíkurborg í sinn hlut af mismun framleigu til þriðja aðila, þ.e.a.s. ávinning af hærra endurleiguverði? "

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

Svæðið í og við Hlemm hefur farið í gegnum gagngerar endurbætur á undanförunum árum. Eftir að Hlemmur plús skipulagið var samþykkt með auknum byggingarheimildum í kringum Hlemm hefur svæðið eflst og styrkst til muna. Þegar Hlemmur Mathöll opnaði vorið 2017 varð svo til nýr áfangastaður í borginni en samkvæmt nýjum talningum frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur fara um 30.000 manns gangandi, hjólandi eða akandi um Hlemmtorg á degi hverjum. Þessar tölur verða hafðar til hliðsjónar við deiliskipulag við Hlemm sem nú er í farvatninu í kjölfar þess að haldin var hönnunarsamkeppni um svæðið. Hlemmur sem er í eigu borgarinnar mun gegna lykilhlutverki við gerð deiliskipulagsins enda fjölsóttur áfangastaður íbúa, ferðamanna og farþega strætó.

Þá var húsaleiga fyrir Hlemm að Laugavegi 107 ákvörðuð í febrúar 2016 í leigusamningi þar sem hún er 1.012.000 krónur á mánuði. Leiguverðið var ákvarðað út frá mati þriggja löggiltra fasteignasala.

Þann 26. maí 2017 var gerður viðauki við leigusamninginn þar sem leiga var hækkuð þar sem Reykjavíkurborg féllst á að kosta rafstýrðar grindur fyrir bása. Rök fyrir því eru að þessar grindur eru hluti af innviðum hússins og munu haldast þar þó að skipt sé um rekstraraðila í húsinu.

Leiguverð hækkaði þar með upp í 1.143.179 krónur á mánuði. Miðað við verðlag októbermánaðar 2018 þá er leigan á mánuði 1.209.254 krónur og á ársgrundvelli 14.511.049 krónur. Leigutekjur Reykjavíkurborgar eru ekki tengdar framleigu til þriðja aðila enda er það á ábyrgð leigutaka að tryggja að framleiga til þriðja aðila dugi til þess að fjármagna rekstur mathallarinnar.

Við ákvörðun leigu til þriðja aðila er að jafnaði notast við mat fasteignasala á leigugjaldi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur dags febrúar 2016.

Viðauki við leigusamning dags dags. 26. maí 2017

HÚSALEIGUSAMNINGUR

landnúmer: 102973, fastanúmer: 201-0330

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu fasteignar að Laugavegi 107, 105 Reykjavík:

Samningsaðilar

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h Eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 621102-0220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Hlemmur mathöll ehf., kt. 641115-1340, Grandagarði 16, 101 Reykjavík.

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er fasteignin Laugavegur 107, fastanúmer 201-0330. Um er að ræða 529 fermetra húsnæði sem áður var þjónustustöð fyrir farþega strætó. Hluti húsnæðis skal ávallt vera opin almenningi þegar húsnæðið er opið og er sá hluti afmarkaður í fylgiskjali 1. Lóð sem fylgir húsnæðinu er afmörkuð á fylgiskjali 2.

2. gr.

Leiguskilmálar og afnot leigutaka

Leigusali er eigandi húseignarinnar að Laugavegi 107.

Hlemmur mathöll ehf. tekur húsnæðið á leigu undir rekstur matarmarkaðs.

Viðskiptavinir eiga að geta notið veitinga á staðnum og þar verði einnig í boði fjölbreytt úrval matar svo sem kjöt, fiskur, grænmeti, ávextir auk tengdrar sérvöru á borð við blóm og kaffi. Stefnt skal að því að hafa húsnæðið opið alla daga vikunnar.

Leigutaka er heimilt að leigja hluta húsnæðisins út til annara rekstraraðila matarmarkaðarins.

Eftirfarandi kvaðir eru að hálfu leigusala með notkun á húsnæðinu

- Sameiginlegt rými í aðalrými merkt á fylgiskjali 1 skal vera opið sem biðsvæði fyrir gesti strætó á meðan húsnæðið er opið. Um er að ræða um 50 fermetra svæði.
- Salerni verði opin fyrir almenning óháð því hvort um sé að ræða viðskiptavini leigutaka eða ekki. Opnunartími verði sá sami og opnunartími hússins. Leigusala er heimilt að taka gjald fyrir notkun.

- Ekki er heimilt að vera með sérstakar minjagripa-, fataverslanir eða slíkt í húsnæðinu þar sem markmið leigusala er að þarna verði verslanir sem leggja áherslu á mat og matartengda vöru og þjónustu.

3.gr. Leigutími

Leigutímabilið hefst þegar fyrirhuguðum framkvæmdum leigusala og leigutaka er lokið. Þó ekki síður en þegar leigutaki opnar húsið almenningi og rekstur mathallarinnar hefst. Þá fer fram formleg úttekt á húsnæðinu og leigutaki og leigusali skulu verða ásáttir um að húsnæðið sé tilbúið til leigu. Stefnt er að því að það verði ekki síðar en 1. september 2016.

Samningur þessi er tímabundinn og er til 10 ára. Að 10 árum liðnum tekur við ótímabundinn leigusamningur þar sem leigusala og leigutaka er heimilt að segja upp samningi þessum með 12 mánaða uppsagnarfresti.

Taki leigutaki húsnæðið í notkun að hluta til eða allt áður en framkvæmdum er lokið greiðir leigutaki leigu frá þeim tíma að hluta til eða öllu leyti.

Þrátt fyrir önnur ákvæði samnings þessa getur forsendurbrestur varðað endurupptöku hans, óski leigusali eða leigutaki þess. Forsendurbrestur telst t.d. hafa orðið ef deiliskipulag Hlemms og næsta nágrennis tekur umfangsmiklum breytingum sem falla illa að rekstri matarmarkaðar á Hlemmi eða ef stórfelld áföll verða í umhverfi íslensks atvinnulífs. Aðilar geta þá óskað eftir endurupptöku allra ákvæða samnings þessa. Skili þær viðræður ekki árangri er heimilt að segja upp samningi þessum með 6 mánaða fyrirvara.

4.gr. Leigukjör

Húsaleiga skal vera kr. 1.012.000.- á mánuði og greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar.

Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleigu skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum Reykjavíkurborgar og fylgja reglum um dráttarvexti. Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. febrúar 2016 (430,8 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Leiga miðast við breytingakostnað, fyrir utan djúpgáma verði þeir settir upp, að fjárhæð 81,8 milljónir króna á verðlagi desember 2015. Kostnaðarmat var unnið af verkfræðistofunni Eflu skv. fylgiskjali 3. Kostnaðarmat skal endurmetið í apríl 2016 og aftur þann 1. september 2016. Ef stefnir þá í veruleg frávik frá upphaflegri áætlun skulu aðilar leitast við að lækka framkvæmdakostnað, en húsnæðið verður þó ávallt að vera nothæft til rekstrar miðað við þau áform sem eru uppi. Þegar niðurstaða framkvæmdakostnaðar liggur fyrir skal leigutaki aðeins bera kostnað af breytingum eða sérúrræðum sem hann fór sérstaklega fram á á framkvæmdatímanum og urðu þess valdandi að kostnaður við þær var umfram áætlun. Skulu þær kostnaðarhækkunar enduspegladar í leiguverði til leigutaka. Aðrar kostnaðarhækkunar umfram áætlanir ber leigusali.



Til tryggingar skilvísun leigugreiðslum skal leigutaki afhenda leigusala tryggingarfé, bankaábyrgð eða aðra fullnægjandi ábyrgð að mati leigusala, sem samsvarar til 6 mánaða leigugjalds sem leigusala skal heimilt að innleysa fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði, bótum vegna skemmda á húsnæði og/eða bótum er nema umsaminni leigu með áföllnum verðbótum þar til tekist hefur að leigja nýjum leigutaka með ekki lakari skilmálum en þessi leigusamningur kveður á um, enda hafi leigusali þá sannanlega skorað á leigutaka að efna framangreindar greiðslur. Trygging þessi skal liggja fyrir við undirskrift samnings þessa. Leigutaki skal útvega nýja tryggingu þegar í stað ef til þess kemur að ofangreind trygging verður innleyst, ef nýrri tryggingu verður ekki skilað innan mánaðar frá því að ofangreind trygging er innleyst er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi, sbr. 12. gr. Leigusali getur einnig gert kröfu í slíka tryggingu við lok leigutímans vegna tjóns sem leigutaki hefur valdið á hinu leigða húsnæði, ellegar tjóns sem leiða má beint af vanefndum leigutaka.

5.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka

Leigusali mun fyrir afhendingu endurbæta húsnæðið og endurbyggja að hluta í samráði við leigutaka. Skilgreining endurbóta, skilalýsing og áætlun eru nánar útlistuð í fylgiskjölum 3 og 4 með samningi. Leigutaki sér um og kostar allar lausar innréttingar innanhúss.

Breytingar á húsnæðinu, hönnun og framkvæmdir, verði gerðar í samstarfi við leigutaka. Leigutaki hefur fulltrúa í byggingnefnd/verkefnastjórn verkefnisins.

Framkvæmdakostnaður sem fellur á leigusala er áætlaður um 81,8 milljónir króna sbr. kostnaðarmat, sjá fylgiskjal 3 með leigusamningi. Miðað er við að breytingar taki mið af teikningum og skilalýsingu sem eru í fylgiskjal 4 sem eru hluti af samningi.

Leigusali mun ákveða efnisval í samráði við leigutaka.

6.gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innahúss og á lóð. Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra. Leigutaki leggi árlega fram beiðni um viðhaldsþörf húsnæðis. Samningsaðilar eru sammála um mikilvægi þess að húsnæðið sé ávallt snyrtilegt og í góðu ástandi að utan þannig að henti starfsemi matarmarkaðar. Leigusali stefnir á að ástand húsnæðis verði að engu lakara hverju sinni en það er í upphafi leigutímans. Sinni leigusali ekki viðhaldsþörf hússins að utan getur leigutaki sagt upp samningi þessum einhliða, uppsagnarfrestur er þá 6 mánuðir, þrátt fyrir önnur ákvæði samnings þessa.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

7.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigusali greiðir skatta, gjöld og lögboðnar brunatryggingar vegna hins leigða.

Leigutaki greiðir allan annan rekstrarkostnað, þar með talið hita og rafmagn fyrir hina leigðu eign. Leigutaki sér líka um rekstur og viðhald á lóð, snjómokstur og annan hefðbundinn rekstur.

8.gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigusali er með lögbundnar tryggingar s.s. brunatryggingar.

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu sem og vegna tjóns sem þriðji aðili kann að verða fyrir í tengslum við starfsemi leigutaka.

Leigusali ber í engum tilvikum ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar skal leigutaki tryggja sig fyrir tjónum af þessu tagi. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af raffleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigusali skal annast úttekt og gerð eldvarna sem hluta af endurbyggingu húsnæðis. Leigutaki skal síðan annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans.

9.gr.

Umgengni

Leigutaka, starfsmönnum og öðrum á þeirra vegum er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í ekki lakara ástandi en það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka er heimilt að gera breytingar á þeim hlutum þess leigða sem sannarlega eru í hans eigu og settar upp á hans kostnað. Aðrar minniháttarbreytingar innanhúss á hinu leigða eru einnig heimilar á leigutímanum enda mega þær ekki rýra verðmæti eignarinnar og eru nauðsynlegar að mati leigutaka. Allar meiriháttar breytingar á hinu leigða, s.s. niðurrif veggja eða lagning nýs gólfefnis, eru óheimilar án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

10. gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala og aðra þá sem hlut eiga að máli.



Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

11.gr. Vanefndir, riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Leigutaka skal ávallt haldið upplýstum um öll áform um sölu á eigninni. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar. Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

12.gr. Tilkynningar

Hvers kyns tilkynningar, kröfur eða annað sem tilkynna þarf tilkynnist skriflega með sannanlegum hætti eða til:

Til leigtaka:
Hlemmur mathöll ehf.
Heimilisfang: Grandagarður 16, 101 Reykjavík
Bt. Bjarka Vigfússonar
Netfang: bjarki@sjavarklasinn.is

Til leigusala:
Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar
Heimilsfang: Tjarnargötu 11

13.gr. Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða til annarar starfsemi en fyrir matarmarkað nema í samráði við leigusala. Þó skal leigusali almennt samþykkja framleigu ef ekki er um veruleg frávik á starfsemi er að ræða skv. grein 2.

14. gr. Annað

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.



Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, febrúar 2016.

F.h. leigutaka



F.h. leigusala



Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



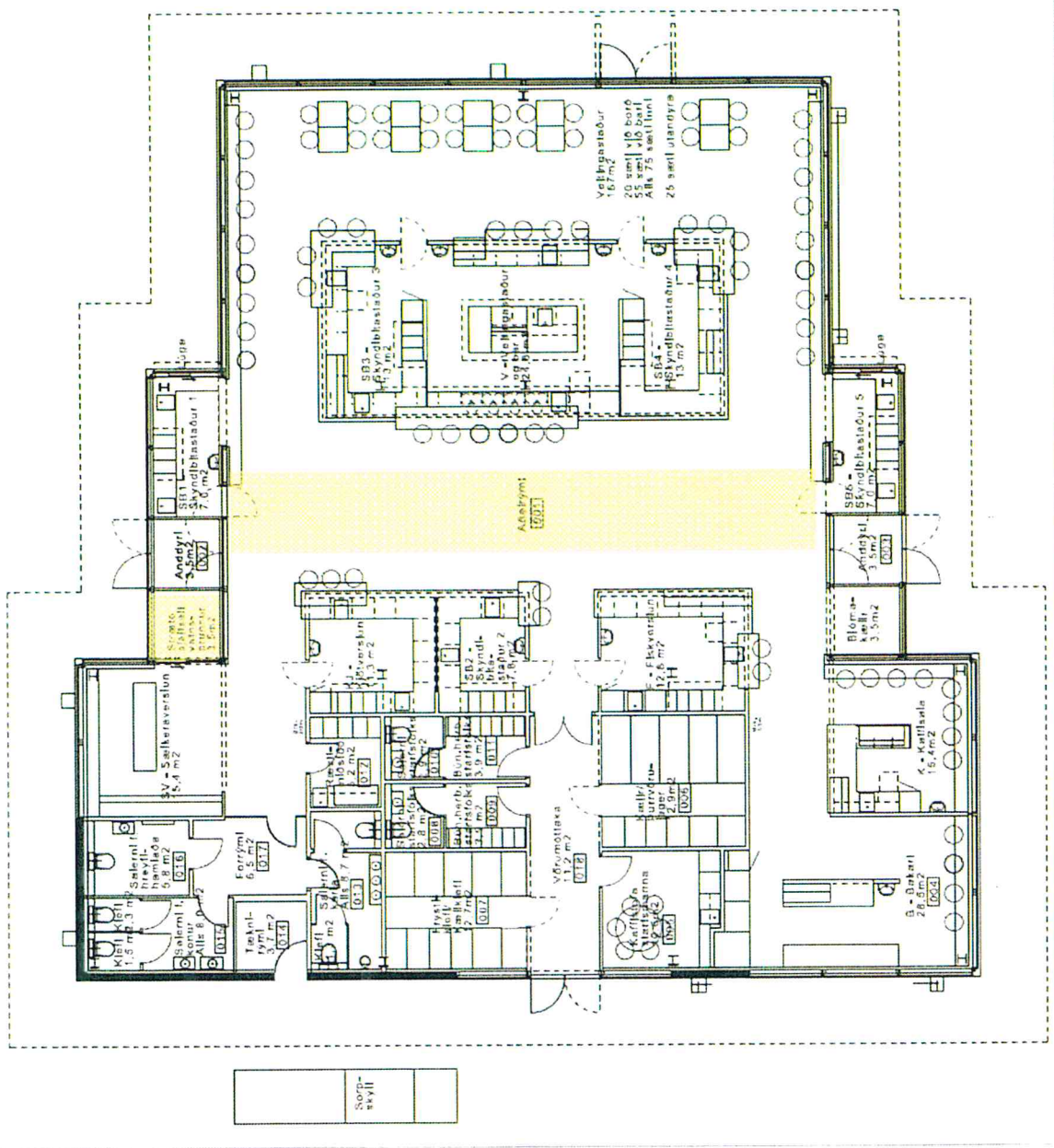
Fylgiskjal 1



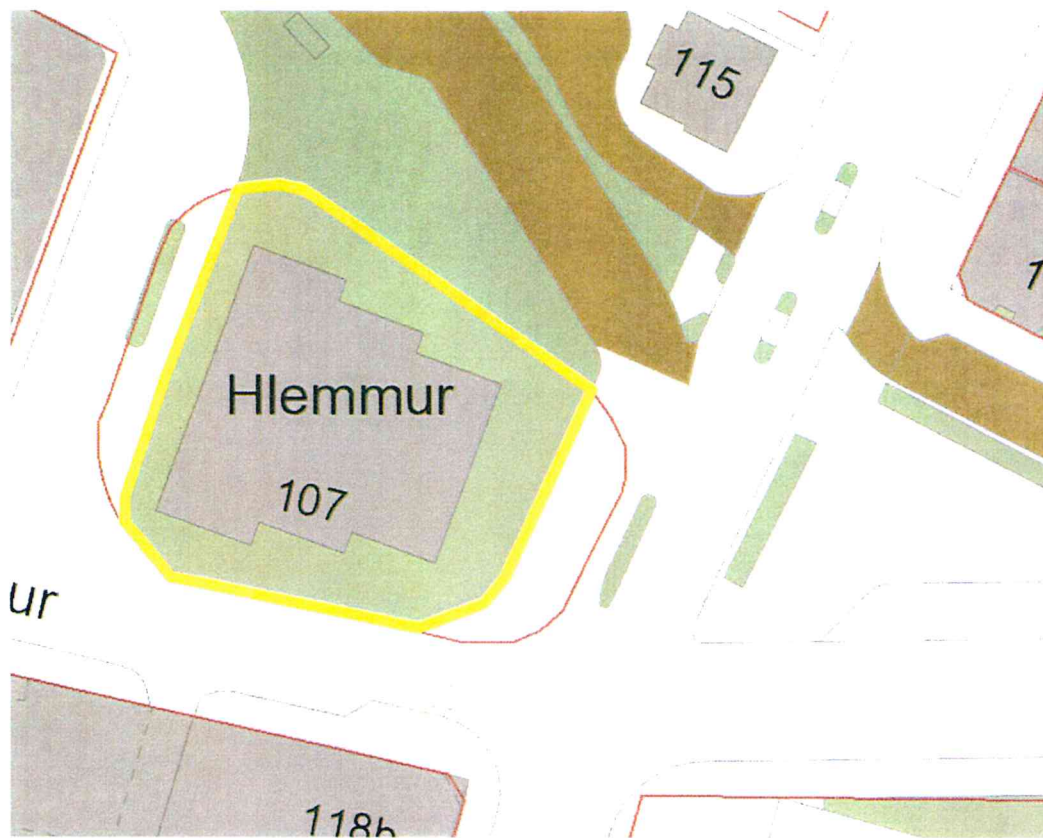
Rými sem nýttist líka sem
biðsalur fyrir stræto.

Sjálf sali stræto 3,5 m²

Hluti aðalrýmis 16,4m x 3m =
50 m²



Fylgiskjal 2



— Lóð sem fylgir húsi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignsjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigusali, og Hlemmur mathöll ehf., kt. 641115-1340, Grandagarði 16, 101 Reykjavík í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning I vegna leigu á Laugavegi 107, Hlemmur

1.gr. Gildisvið

Ákvæði leigusamnings aðila frá febrúar 2016 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Ákvæði greinar 4, leigukjör breytist á þann hátt að leiga hækkar og ákvæði greinar 5 breytist á þann hátt að leigusali tekur að sér viðbótar breytingar.

2.gr. Leigukjör

Húsaleiga skal vera kr. 1.143.179.- á mánuði í stað kr. 1.012.000.- á mánuði.

3.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka

Leigusali tekur að sér að setja rafstýrða grindur/rimla fyrir bása og er áætlaður kostnaður 11.400.000.-

Reykjavík 26. maí 2017.

F.h. leigusala




F.h. leigutaka



Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Nafn Haukur Magnússon Kennitala 1512882519

Nafn Óli Ólafur Þorsteinsson Kennitala 290579-5469