



Borgarráð

Uppgjör vegna endurgerðar á Starhaga 1, áður Laugavegur 36

Óskað er eftir að borgarráð veiti heimild til að ganga frá uppgjöri við Minjavernd um eignina Starhaga 1, áður Laugavegur 36, að upphæð 27.260.177 kr. samkvæmt samningi undirrituðum 14. nóvember 2014. Samkvæmt samningnum munu aðilar skipta með sér hagnaði eða tapi eftir því sem við á. Kostnaðartölur eru samkvæmt neðangreindri töflu:

Söluverð húss	132.713.812
Heildar kostnaður umsamins verks	199.249.817
Endurgreiddur vsk.	-7.805.584
Álag og kostn. viðbygginga	-8.521.048
Mismunur á kostnaði og söluverði	50.209.373
Hlutur Reykjavíkurborgar	25.104.687
Kostnaður vegna vinnu v/deiliskipulag á mögulegum lóðum.	2.155.490
Samtals hlutur Rvk.	27.260.177

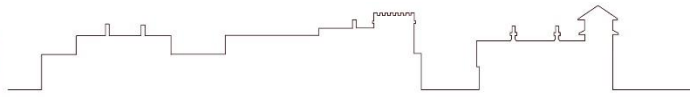
Hlutur Reykjavíkurborgar nær ekki til álags á viðbyggingar sem eru umfram upphaflega stærð hússins. Uppgjör og reikningar voru rýndir af borgarþóttum og starfsmönnum Eignaskrifstofu.

Uppgjörið rúmast innan gildandi fjárfestingaráætlunar.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:
Bréf Minjaverndar
Samningur frá 14/11 2014

Minjavernd



Reykjavík 18. febrúar 2021.

Samantekt yfir kostnað og niðurstaða uppgjors vegna endurbyggingar hússins að Laugavegi 36 sem endurbyggt hefur verið að Starhaga 1. Verk unnið á forsendum samnings Reykjavíkurborgar og Minjaverndar dags. 14. nóvember 2014.

Við val á framtíðarstaðsetningu hússins eftir flutning þess af Laugavegi 36 var fyrst horft til staðsetningar í Þingholtum, þá í Grjótaþorpi, að Seljavegi 1 og loks að Starhaga 1. Allnokkur kostnaður liggur í skoðun fyrri valkosta s.s. mögulegar breytingar deiliskipulags vinna að teikningum húss og skipulagi á hverjum stað. Enn fremur liggur nokkur kostnaður í breytingum á húsinu frá fyrirhuguðu horfi að Seljavegi 1, þegar niðurstaða lá fyrir um Starhaga. Framkvæmdatími varð ennfremur töluvert lengri, vegna þess tíma sem staðarval tók.

Við uppgjör er tekinn til allur kostnaður frá 2014 mánuð fyrir mánuð á tilgreindum forsendum sbr samning. Við tímagjald starfsmanna Minjaverndar er miðað við útseldan taxa Minjaverndar í samningum við ríki. Fullt samræmi er því þar á milli. Í yfirlitum er tiltekinn greiddur virðisauka-skattur, en hann er ekki lagður á útselda vinnu starfsmanna Minjaverndar. Virðisaukaskattur fékkst endurgreiddur síðan af vinnu annarra iðnaðarmanna á staðnum. Tekið er tillit til kostnaðarhluta Minjaverndar í staðarvali sbr ofangreint. Með fylgja afrit af öllum reikningum og dagsýrslum vegna verksins. Ennfremur kaupsamningur um húseignina og viðbótarsamantekt vegna breytinga frá sölulýsingu að ósk kaupanda.

Söluverð hússins var kr. 129 milljónir + viðbót sbr samantekt kr. 3.713.812. Heild er því 132.713.812 kr.

Heildarkostnaður skv meðfylgjandi yfirlitum og undirgögnum er kr. 199.249.817. Endurgreiddur virðisaukaskattur kr. 7.805.584. Kostnaðarhluti vegna vinnu við staðarval kr. 2.155.490.

Mismunur á kostnaði og söluverði er kr. 58.695.421. Samkvæmt samningi deilist sú tala í tvennt og ber Reykjavíkurborg að greiða til Minjaverndar vegna verkefnisins kr. 29.347.711. Við bætist síðan kostnaðarhluti vegna staðarvals sbr hvað fram kemur í samningi skv. yfirliti kr. 2.155.490 eða samtals 31.503.201 kr.

R 14100358
R 14100362
647

Undirritaðir aðilar, Reykjavíkurborg kt. 530269-7069 og Minjavernd hf. kt. 700485-0139 gera með sér svohljóðandi

SAMNING

um samvinnu við flutning, endurgerð og sölu gamalla húsa
við Grettisgötu 17, Laugaveg 36 (bakhús) og Hverfisgötu 61

Deiliskipulag fyrir Grettisgötu 17 og Laugaveg 36 hefur ekki verið samþykkt og er samningur þessi gerður með þeim fyrirvara að slíkt samþykki fáist og heimilaður verði flutningur umræddra húsa af lóðinni. Deiliskipulag fyrir Hverfisgötu 61 hefur verið samþykkt sem heimilar flutning á því húsi.

Samningurinn felur í sér samráð og samstarf vegna framkvæmda við flutning húsanna af núverandi stöðum á geymslustað, skipulag lóðar /lóða fyrir endanlega staðsetningu og endurbyggingu og sölu húsanna. Öllum húsunum hefur verið fundinn staður fyrir tímabundna geymslu við Hólmaslóð 1, sem er lóð í eigu Faxaflóahafna. Húsunum að Hverfisgötu 61 og Grettisgötu 17 er ætlaður staður á lóð við Grettisgötu sem verið er að deiliskipuleggja í þeim tilgangi. Húsinu við Laugaveg 36 hefur ekki verið fundinn framtíðarstaður þegar þessi samningur er gerður. Samningurinn nær til samvinnu við lóðarval eftir aðstæðum og samvinnu við skipulag viðkomandi lóða. Minjavernd mun hafa umsjón með, annast og bera bæði fjárhagslega og faglega ábyrgð á framkvæmd flutnings húsanna á geymslustað, flutning þeirra á nýjar lóðir og endurgerð þeirra þar.

1. Grein.

Reykjavíkurborg mun yfirtaka húseignina að Hverfisgötu 61 af framkvæmdaaðila og hún verður tímabundið flutt á geymslusvæði sem Reykjavíkurborg leggur til á Hólmaslóð 1. Minjavernd annast og kostar það að búa húsið fyrir flutning ásamt því að annast og kosta flutning þess á geymslustað. Minjavernd mun annast það með heimild framkvæmdaaðila og eiganda lóðar að fjarlægja hleðslustein í núverandi sökkli hússins og annast geymslu. Hleðslusteininn þessi verður nýttur í samstarfsverkefnum Minjaverndar og Reykjavíkurborgar. Fyrir liggur ákvörðun um að

húsinu verði í framhaldi komið fyrir á svæði sem nú er bílastæði vestan Grettisgötu 11. Reykjavíkurborg mun annast og kosta gerð deiliskipulags fyrir húsið þar og mun í þeirri vinnu hafa fullt samráð við Minjavernd. Gert er ráð fyrir að byggð verði undir húsið íbúðarhæf jarðhæð, það sett þar á og byggð við það viðbygging inn á lóð svo að stærð hússins eftir breytingu verði um 150 til 160 m². Auk þess megi koma fyrir á lóð bílskúr allt að 30 m².

Minjavernd mun annast og bera faglega og fjárhagslega ábyrgð á þeirri framkvæmd að flytja og endurgera húsið á nýjum stað samanber þó ákvæði 4. greinar. Með fjárhagslegri ábyrgð í samningi þessum er átt við að Minjavernd kosti framkvæmdir sem í er ráðist á þess vegum. Við lok framkvæmdar skal húsið selt með sölufyrirkomulagi sem hámarkar andvirði þess.

2. Grein.

Reykjavíkurborg mun yfirtaka húseignina að Grettisgötu 17 af framkvæmdaaðila. Reykjavíkurborg hefur þegar gert um það samning að framkvæmdaaðili annist það að gera húsið flutningshæft og skili því á flutningsvagn. Minjavernd mun leggja til forskrift að hífingarvirki og frágangi hússins fyrir flutning jafnframt sem Minjavernd mun leggja til stálbita undir húsið. Húsið verður flutt tímabundið á geymslusvæði á Hólmaslóð 1. Minjavernd mun annast flutning hússins eftir að það er komið á flutningsvagn. Minjavernd mun annast það með heimild framkvæmdaaðila og eiganda lóðar að fjarlægja hleðslustein í núverandi sökkli hússins. Hleðslusteininn þessi verður nýttur í samstarfsverkefnum Minjaverndar og Reykjavíkurborgar.

Fyrir liggur ákvörðun um að húsinu verði í framhaldi komið fyrir á svæði sem nú er bílastæði vestan Grettisgötu 11. Reykjavíkurborg mun annast og kosta gerð deiliskipulags fyrir húsið þar og mun í þeirri vinnu hafa fullt samráð við Minjavernd um allt fyrirkomulag. Gert er ráð fyrir að byggð verði undir húsið íbúðarhæf jarðhæð, húsið sett þar á og byggð við það viðbygging inn á lóð svo að heildarstærð hússins eftir breytingu verði um 150 til 160 m². Auk þess megi koma fyrir á lóð bílskúr allt að 30 m².

Minjavernd mun annast og bera faglega og fjárhagslega ábyrgð á þeirri framkvæmd að flytja og endurgera húsið á nýjum stað samanber þó ákvæði 4. greinar. Við lok framkvæmdar skal húsið selt með sölufyrirkomulagi sem hámarkar andvirði þess.

3. Grein.

Reykjavíkurborg mun yfirtaka af framkvæmdaaðila húseignina að Laugavegi 36, sem er bakhús með mansardþaki og stendur innarlega á lóð. Reykjavíkurborg hefur þegar gert um það samning að framkvæmdaaðili annist það að gera húsið flutningshæft og skili því á flutningsvagn. Styrkja þarf suðurhlíð hússins fyrir flutning sem og fótstykki gafla þess. Minjavernd mun leggja til forskrift að hífingarvirki og frágangi hússins fyrir flutning jafnframt sem Minjavernd mun leggja til stálbita undir húsið. Húsið verður

flutt tímabundið á geymslusvæði sem Reykjavíkurborg leggur til að Hólmaslóð 1. Minjavernd mun annast flutning hússins eftir að það er komið á flutningsvagn. Minjavernd mun ef hún svo kys að annast það með heimild framkvæmdaaðila og eiganda lóðar að fjarlægja hleðslustein í núverandi sökkli hússins. Hleðslustein þessi verður nýttur í samstarfsverkefnum Minjaverndar og Reykjavíkurborgar. Ekki liggur fyrir hvar húsinu verður endanlega komið fyrir, en aðilar munu í sameiningu finna því framtíðarstað. Reykjavíkurborg mun annast og kosta gerð deiliskipulags fyrir húsið þar og mun í þeirri vinnu hafa fullt samráð við Minjavernd. Gert er ráð fyrir að byggð verði undir húsið íbúðarhæf jarðhæð, húsið sett þar á og byggð við það viðbygging svo heildarstærð hússins eftir breytingar verði um 80 til 90 m². Gert verður ráð fyrir að húsið verði selt þegar það er tilbúð með sölufyrirkomulagi sem hámarkar söluandvirði þess. Eftir aðstæðum verði skoðað hvort koma megi fyrir bílskúr á lóð.

4. Grein.

Fjárhagslegar skuldindingar Reykjavíkurborgar annars vegar og Minjavernd hins vegar eru eftirfarandi:

Reykjavíkurborg leggur í öllum tilvikum til lóðir undir hús þessi án endurgjalds. Hluti byggingarkostnaðar húsanna eru tengi- og gatnagerðargjöld sem leggjast á hverja byggingu fyrir sig. Reykjavíkurborg kostar gerð deiliskipulags fyrir húsin. Komi til þess að framkvæma þurfi fornleifagröft, hvort sem er til könnunar eða beinna rannsókna mun Reykjavíkurborg greiða kostnað því samfara án þess hann eða þau atriði sem að framan eru nefnd falli undir uppgjörssákvæði samnings, sbr. það sem hér á eftir segir um það efni.

Allan annan kostnað sem til fellur mun Minjavernd bera og standa straum af. Minjavernd mun halda öllum kostnaði vegna verkefna þessara aðgreindum, bæði innbyrðis og gagnvart öðrum rekstri sínum. Við uppgjör verkefna þessara mun Minjavernd leggja 7% álag á útlagðan kostnað, 7% verkstæðisálag þegar um slíka vinnu er að ræða og 5% almennt verkfæraálag. Vinna starfsmanna Minjaverndar að verkefnum mun verða færð í uppgjöri á tímagjaldi og samkvæmt framlögðum dagsskýrslum. Minjavernd gefur Reykjavíkurborg / Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar skýrslu um stöðu og framvindu verkefnis á tveggja mánaða fresti.

Við verklok endurgerðar hvers húss skal það selt og annast Minjavernd sölu í samráði við Reykjavíkurborg. Jafnframt skal þá tekinn saman allur kostnaður sem til hefur fallið, útlagður kostnaður Minjaverndar sem eigið vinnuframlag. Mismunur á uppsöfnuðum kostnaði og söluverði skiptist síðan til helminga á milli Reykjavíkurborgar og Minjaverndar, hvort sem telst til gjalda eða tekna. Verði heildarkostnaður umfram söluandvirði hússins sem gert er upp með þessum hætti þá skiptist tapið jafnt milli Minjaverndar og Reykjavíkurborgar. Verði hagnaður af sölu þess húss sem um ræðir, þegar frá er dreginn kostnaður skv. ofangreindu, þá skiptist hann jafnt milli samningsaðila. Við alla framkvæmd verksins hverju sinni skulu aðilar horfa til þess að haga verkinu með sem hagkvæmustum hætti til þess að hámarka hagnað af sölu húsanna.

5. Grein.

Af hálfu Reykjavíkurborgar mun Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, koma fram og vera í fyrirsvari bóhalds- og framkvæmdalega gagnvart Minjavernd sem fulltrúi samstarfs.

6. Grein.

Komi upp ólík viðhorf aðila til samningsákvæða þessara og aðilar ná ekki að leysa úr í viðræðum skal mál rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík 14. nóvember 2014.

F.h. Reykjavíkurborgar,

F.h. Minjaverndar hf.,

pr.pr. **MINJAVERNÐ**

Vottar:

270249-2649