



Borgarráð

Varmahlíð 1, Perlan, fyrirkomulag á sölufarli

Verið er að undirbúa að setja Varmahlíð 1, Perluna, ásamt tveimur tönkum, í sölufarli. Samkvæmt samþykkt borgarráðs frá 7. september 2023 var lagt til að ferlið verði lagt fyrir borgarráð áður en sölufarli hefst. Óskað er eftir samþykkt á meðfylgjandi sölufarli.

Áætlað er að hafa sölufarlið í tveimur þrepum. Á fyrra þrepi verður auglýst eftir áhugasömum kaupendum og á síðara þrepi verður þeim sem uppfylla þær kröfur sem gerðar eru í þrepi eitt, boðið að leggja fram kautilboð.

Þrep 1

- Eignin auglýst í blöðum, á vef Reykjavíkurborgar og í ESB tíðindum á EES svæðinu. Með auglýsingu verða birt almenn gögn er varða eignina ásamt myndum. Í auglýsingunni verður lágmarksverð 3.500.000.000,-. Umsókn skal fylgja ítarlegar upplýsingar um kaupanda, yfirlýsing frá fjármálastofnun um greiðslugetu eða staðfesting á fjármögnun vegna kaupanna og umboð ef kaupin eru gerð í nafni þriðja aðila eða félags. Að auki skal koma fram í umsókn hver eru fyrirhuguð áform varðandi eignina.
- Frestur frá því að auglýsing er birt og þar til frestur til að skila umsókn verði 30 dagar.

Þrep 2

- Umsækjendum sem skilað hafa gögnum skv. þrepi 1 verða afhent ítarlegri gögn og boðið verður upp á skoðunarferð um eignina fljótlega eftir að gögn hafa verið afhent.
- Umsækjendum verði boðið að senda inn fyrirspurnir og verður fyrirspurnum og svör við þeim birtar öllum umsækjendum.
- Umsækjendum boðið að skila inn bindandi tilboði þar sem fram koma ítarlegar upplýsingar um tilboðsverð, æskilegan afhendingardag, greiðslutilhögun og fjármögnun. Frestur til að skila inn tilboði verði 30 dagar frá því að gögn eru afhent umsækjendum.

Lagt er til að eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á eignina:

- Reykjavíkurborg hafi forkaupsrétt.
- Kvöð um að húsnæðið, bílastæði og lóð verði, opið almenningi endurgjaldslaust eða gegn hóflegri gjaldtöku.
- Kvöð um að grunnskólabörn í skólum Reykjavíkur geti heimsótt safnið sem verður rekið í húsinu endurgjaldslaust tvisvar sinnum á skólagöngunni 1 til 10 bekk.



Reykjavíkurborg

Gert er ráð fyrir að auglýsa í júní 2024 og aflað verði tveggja verðmata samkvæmt verklagsreglum.

Að öðru leyti verður samþykktum verklagsreglum borgarráðs um kaup og sölu fasteignaeigna hjá Reykjavíkurborg, dags. 3. september 2020, fylgt.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Umsögn Orkuveitu Reykjavíkur dags. 31. maí 2024



Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 31.05.2024

Efni: Umsögn Veitna vegna sölu á hitaveitutönkum við Perluna

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 07.05.2024, þar sem óskað er eftir umsögn Veitna ohf. við áætlaðrar sölu á tveimur tönkum við Perluna sem voru áður notaðir fyrir hitaveitu.

Veitur ohf. og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag þann 14. september 2018 um kaup Reykjavíkurborgar á fasteignum með fastanúmer 225-9581, matshluta 020101 og fastanúmer 250-52740, matshluta 70101, sbr. eignarskiptayfirlýsing, dags. 24.10.2019, skjalanúmer A-013676/2019.

Veitur fara með einkaleyfi á dreifingu á heitu vatni á höfuðborgarsvæðinu og eru tankarnir við Perluna nýttir til að jafna út sveiflur og dreifa vatni frá lághitasvæðum innan Reykjavíkur til notenda. Væntanlegum kaupanda af tönkum verður að vera ljóst að í öðrum tönkum sem liggja að hinum seldu eignum er allt að 80° heitt vatn sem takmarka að einhverju leyti þær framkvæmdir og starfsemi sem hægt er að viðhafa. Við allar framkvæmdir í og við hina seldu tanka þarf að gæta fyllstu varúðar. Væntanlegur kaupandi þarf tilkynna skriflega og leita samráðs við Veitur varðandi allar framkvæmdir er varða fleygun, sprengingar og sambærilegt í hinum seldu eignum ásamt vinnu við viðhald á ytra byrði tanka.

Veitur vekja einnig athygli á uppsafnaðri viðhaldspörf á hitaveitutönkum í eigu Veitna. Fyrirhugað er mikið viðhald á næstu 1-5 árum sem felst í að tæma tankana, sandblása þá og mála ásamt því að viðhalda stálvirki og lögnum tankanna. Talsvert rask og ónæði mun verða af þeim framkvæmdum.

Veitur benda jafnframt á þá ríku skyldu væntanlegs kaupanda til að ástandsmeta og viðhalda ytra byrði og burðarvirki sinna tanka, enda gæti veiking á þeim stofnað rekstraröryggi Perlunnar og þar með tönkum Veitna í hættu með ófyrirséðum afleiðingum. Í ljósi sérstakra aðstæðna er þessi skylda kaupanda ríkari en gengur og gerist þegar kemur að forræði eiganda fasteigna á viðhaldi á sinni séreign. Veitur leggja til að gengið verði frá þinglýstu samkomulagi milli núverandi eiganda þar sem kveðið er á um skyldu eigenda til að standa sameiginlega að ástandsskoðun tankanna og eftir atvikum annarra mannvirkja á lóðinni, á að lágmarki fimm ára fresti. Kostnaður af ástandsskoðun greiðist í hlutfalli við eignarhlut hvers og eins.

Veitur þakkar tækifæri á að koma að umsögn vegna málsins og áréttar að fulltrúar félagsins eru reiðubúnir að gera frekari grein fyrir umsögninni sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

Bára Jónsdóttir lögmaður





Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 31.05.2024

Efni: Umsögn Veitna vegna sölu á hitaveitutönkum við Perluna

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 07.05.2024, þar sem óskað er eftir umsögn Veitna ohf. við áætlaðrar sölu á tveimur tönkum við Perluna sem voru áður notaðir fyrir hitaveitu.

Veitur ohf. og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag þann 14. september 2018 um kaup Reykjavíkurborgar á fasteignum með fastanúmer 225-9581, matshluta 020101 og fastanúmer 250-52740, matshluta 70101, sbr. eignarskiptayfirlýsing, dags. 24.10.2019, skjalnúmer A-013676/2019.

Veitur fara með einkaleyfi á dreifingu á heitu vatni á höfuðborgarsvæðinu og eru tankarnir við Perluna nýttir til að jafna út sveiflur og dreifa vatni frá lágheitsvæðum innan Reykjavíkur til notenda. Væntanlegum kaupanda af tönkum verður að vera ljóst að í öðrum tönkum sem liggja að hinum seldu eignum er allt að 80° heitt vatn sem takmarka að einhverju leyti þær framkvæmdir og starfsemi sem hægt er að viðhafa. Við allar framkvæmdir í og við hina seldu tanka þarf að gæta fyllstu varúðar. Væntanlegur kaupandi þarf tilkynna skriflega og leita samráðs við Veitur varðandi allar framkvæmdir er varða fleygun, sprengingar og sambærilegt í hinum seldu eignum ásamt vinnu við viðhald á ytra byrði tanka.

Veitur vekja einnig athygli á uppsafnaðri viðhaldspörf á hitaveitutönkum í eigu Veitna. Fyrirhugað er mikið viðhald á næstu 1-5 árum sem felst í að tæma tankana, sandblása þá og mála ásamt því að viðhalda stálvirki og lögnum tankanna. Talsvert rask og ónæði mun verða af þeim framkvæmdum.

Veitur benda jafnframt á þá ríku skyldu væntanlegs kaupanda til að ástandsmeta og viðhalda ytra byrði og burðarvirki sinna tanka, enda gæti veiking á þeim stofnað rekstraröryggi Perlunnar og þar með tönkum Veitna í hættu með ófyrirséðum afleiðingum. Í ljósi sérstakra aðstæðna er þessi skylda kaupanda ríkari en gengur og gerist þegar kemur að forræði eiganda fasteigna á viðhaldi á sinni séreign. Veitur leggja til að gengið verði frá þinglýstu samkomulagi milli núverandi eiganda þar sem kveðið er á um skyldu eigenda til að standa sameiginlega að ástandsskoðun tankanna og eftir atvikum annarra mannvirkja á lóðinni, á að lágmarki fimm ára fresti. Kostnaður af ástandsskoðun greiðist í hlutfalli við eignarhlut hvers og eins.

Veitur þakkar tækifæri á að koma að umsögn vegna málsins og áréttar að fulltrúar félagsins eru reiðubúnir að gera frekari grein fyrir umsögninni sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

Bára Jónsdóttir lögmaður

