



**Viðtakandi:** Borgarráð

**Sendandi:** Skrifstofa sviðsstjóra fjármála- og áhættustýringarsviðs

Reykjavík, 27. nóvember 2024

MSS24110046

## SVAR VIÐ FYRIRSPURN

### Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um sölu Perlunnar

Vísað er til fyrirspurnar áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um sölu Perlunnar, 7. nóvember 2024. Fyrirspurnin er eftirfarandi:

„Fulltrúi Flokks fólksins leggur áherslu á nauðsyn þess að ýmis atriði verði skýrð er varða sölufarli Perlunnar að Varmahlíð

- Sett voru nokkur skilyrði fyrir sölu eignarinnar. Meðal annars má nefna skilyrði um að Reykjavíkurborg hafi forkaupsrétt að eigninni. að húsnæði, bílastæði og lóð verði opið almenningi endurgjaldslaust eða gegn hóflegri gjaldtöku og að grunnskólabörn geti heimsótt safnið sem verður rekið í húsinu endurgjaldslaust tvisvar sinnum á skólagöngunni 1 til 10 bekk. Í þessu sambandi vakna eftirfarandi spurningar:
  - Er mögulegt að verði farið að selja aðgang að útsýni yfir Reykjavíkurborg sem enn er til staðar utandyra við Perluna?
  - Er það mögulegt að það verði tekin upp gjaldtaka á bílastæðum við Perluna?
  - Hvernig er hófleg gjaldtaka skilgreind í þessu sambandi?
  - Mun Reykjavíkurborg hafa eitthvað að segja um fjárhæðir við slíka gjaldtöku, takist að selja Perluna?
- Er tryggt að það verði rekið safn í húsnæði Perlunnar eftir að sölufarli er lokið, fari svo að því ljúki?
- Takist ekki að selja perluna fyrir 3,5 milljarða, með áðurgreindum kvöðum, mun þá sölufarli verða frestað eða hætt eða verður verð fasteignarinnar lækkað í þeim tilgangi að bæta fjárhag borgarsjóðs? Gert er ráð fyrir að 1.7 milljarða króna rekstrarafgangi á A hluta borgarinnar 2025. Þá sýnir útkomuspá rekstrarafgang upp á rúmlega hálfan milljarð króna á þessu ári. Hvernig er hægt að færa söluverð stórrar fasteignar í eigu borgarinnar sem rekstrartekjur? Flokkast það undir undir daglegan rekstur að selja stóra fasteign í eigu borgarinnar? Fulltrúi Flokks fólksins spyr hvort borgarstjóri sé að selja Perluna til að hægt sé að koma borgarsjóði réttu megin við núllið fyrir áramót? Hefur borgarstjóri staðfest að þar sé þó horft til þess að salan á Perlunni klárast á árinu? Telur borgarstjóri að það sé rekstrarávinningur að selja eign þegar það er í raun tilfærsla á efnahagsreikningi? Þessi sala verður ekki endurtekin því það er einungis til ein Perla. Þegar fasteignir af þessari stærðargráðu eru byggðar er kostnaður við fjárfestinguna ekki færður sem rekstrarútgjöld heldur sem fjárfestingarkostnaður sem er síðan eignfærður. Því á þá að færa söluandvirði slíkra fasteigna sem rekstrartekjur?“



Reykjavík



## Svar:

1. Öskjuhlíðin er opið borgarland og opin öllum. Lóð Varmahlíðar 1 er í eigu Orkuveitu Reykjavíkur og Reykjavíkurborgar sem fara með ráðstöfun á henni. Ekki er gert ráð fyrir að selt verði inn á lóð nema mögulega gjaldtöku á bílastæðum.

Í núgildandi leigusamningi er ákvæði um að leigutaka sé heimil gjaldtaka á bílastæðum við Perluna í samráði við Reykjavíkurborg. Ekki er skilgreint sérstaklega hvað felst í hugtakinu hófleg gjaldtaka fyrir bílastæði en viðmiðið væri svipuð gjaldtaka og önnur bílastæðagjöld í Reykjavík. Að öðru leiti mun Reykjavíkurborg ekki hafa aðkomu að ákvörðun um gjaldtöku fyrir bílastæði.

4. Sala Reykjavíkurborgar á Perlunni felur ekki í sér kvaðir um að þar skuli vera rekið safn. Reykjavíkurborg er hins vegar með skipulagsvald yfir svæðinu og getur með þeim hætti haft veruleg áhrif á hvaða starfsemi er á svæðinu. Frá því að Perlan var byggð og þangað til Reykjavíkurborg eignaðist húsið var í húsinu aðallega veitingahúsarekstur. Á því hefur orðið mikill breyting í samvinnu Reykjavíkurborgar og leigutaka. Í dag er Perlan einstakur upplifunarstaður fyrir gesti og heimamenn þar sem settar hafa verið upp sýningar með íslenska náttúra í öndvegi. Í Perlunni er líka veitingastaður, bar, ísgerð og gjafavöruverslun.
5. Viðræður standa yfir um sölu á Perlunni til Perlunnar þróunarfélags ehf., sem verið hefur leigutaki í Perlunni síðastliðin átta ár. Perlan, ásamt tveimur tönkum, var auglýst til sölu í júlí síðastliðnum. Söluferlinu var skipt í tvö þrep og kveðið á um að lágmarksverð væri 3,5 milljarðar króna. Tveir aðilar skiluðu inn umsókn á fyrsta þrepi en Perlan þróunarfélag ehf. skilaði eitt inn tilboði á öðru þrepi. Tilboðsverð er 3.507.161.172 krónur en í kauptilboðinu var kveðið á um ákveðna fyrirvara sem nú eru til skoðunar. Samningaumleitarnir hafa gengið samkvæmt áætlun miðað við eðli og umfang söluandlagsins.

Ákvörðun um sölu Perlunnar var tekin í ljósi þess að húsnæði hennar nýtist ekki og mun í nánustu framtíð ekki verða nýtt fyrir kjarnastarfsemi Reykjavíkurborgar. Tilgangurinn með sölu hennar til lengri tíma litið er að ná fram hagræðingu í rekstri og skerpa með þeim hætti á hlutverki borgarinnar sem fyrst og fremst er að þjónusta íbúa og skapa aðlaðandi rekstrarumhverfi fyrir fyrirtæki borgarinnar.

Söluandvirði Perlunnar er metið á um 3,5 ma.kr. Bókfært virði hennar er í efnahag um 1,3 ma.kr. Söluhagnaður verður tekjufærður þegar þar að kemur sem getur numið um 2,2 ma.kr. allt eftir því hvert endanlegt söluverð hennar verður.

Það flokkast ekki undir daglegan rekstur að selja stórar fasteignir í eigu Reykjavíkurborgar enda eru flestar fasteignir í eigu borgarinnar nýttar fyrir reglubundna starfsemi er varðar þjónustu við íbúa eða fyrirtæki. Reykjavíkurborg þarf þó reglubundið að huga að því hvort húsnæði í hennar eigu henti fyrir starfseminu og hvort hagkvæmara geti verið að selja það, rífa eða byggja nýtt. Hætti borgin til að mynda með starfsemi á sem dæmi alltaf að koma til álita að selja húsnæði. Það getur þó verið hagkvæmt til lengri tíma litið að eiga húsnæði um tíma og leigja út til ytri aðila sé fyrirséð að annað hvort húsnæðið eða staðsetning þess muni nýtast borginni.



Ákvörðun um sölu Perlunnar er hluti af aðgerðaáætlun Reykjavíkurborgar skv. fjármálastefnu 2023 – 2027. Hvort hún seljist á þessu ári, því næsta eða þar næsta er ekki það sem skiptir mestu máli, enda áætlun um sölu hennar markmið sem aðeins er tiltekið á einu tímabili (ári) í fjárhagsáætlun. Söluhagnaður mun færast í bækurnar á því ári sem hún selst og kemur uppgjörunum til góða á því ári. Mikilvægast er að rétt verð fáið fyrir eignina og góður samningur náist um hlutverk Perlunnar í nánustu framtíð til hagsbóta fyrir íbúa borgarinnar og gesti hennar.

Eignarhald á Perlunni felur í sér að talsverð útgjöld falla til ár hvert vegna rekstrar og viðhalds eins og á öðrum eigum borgarinnar. Færist eignarhald hennar út úr bókum borgarinnar mun það til framtíðar vera til hagræðingar í rekstri. Ein aðal ástæðan fyrir sölu er að Reykjavíkurborg sé ekki að eiga og viðhalda fasteignum sem ekki er þörf á vegna vegna kjarnastarfsemi Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllt,

Halldóra Káradóttir  
*sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs*