



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurnir borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins, áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins og áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um Nauthólsveg 100

Á fundi borgarráðs 4. og 11. september sl. lögðu borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins, áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins og áheyrnarfulltrúi Miðflokksins fram eftirfarandi fyrirspurnir:

Fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins

"Hvað er hæft í því að fyrrverandi starfsmanni Reykjavíkurborgar hafi verið falið að semja við verktaka vegna braggans í Nauthólsvík fyrir hönd Reykjavíkurborgar án undirritaðs samnings og samið við viðkomandi um tímakaup í gegnum tölvuskeyti? Hver veitti fyrrverandi starfsmanni Reykjavíkurborgar umboð til að semja við verktaka án þess að það hafi verið undirritaður samningur við borgina"

"Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokks óska eftir sundurliðaðri úttekt um hverjir þáðu greiðslur og fyrir hvað við endurgerð braggans í Nauthólsvík"

"Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokks óska eftir að öllum fyrirspurnum vegna braggans í Nauthólsvík verði svarað sem allra fyrst enda mikilvægt í ljósi rannsóknar á málinu. Ekki er ásættanlegt að þeim verði ekki svarað fyrir en álit innri endurskoðanda liggur fyrir eins og tilkynnt var um í borgarráði 4. október sl."

Frá áheyrendafulltrúa Flokks fólksins

"Hverjir höfðu umsjón með endurbyggingu braggans í Nauthólsvík? Var verkefnið boðið út að hluta til eða öllu leyti? Hvaða verktakar unnu verkið? Samþykkti borgarstjóri reikningana áður en greitt var? Óskað er eftir að fá afrit af samstarfssamningi Reykjavíkurborgar við Háskólann í Reykjavík um endurbyggingu braggans í Nauthólsvík. Óskað er eftir að fá afrit af öllum samþykktum þeirra ábyrgðaraðila innan borgarkerfisins sem samþykktu útgjaldaliði af hálfu borgarinnar umfram kostnaðaráætlun. Óskað er eftir að lagðar séu fram hönnunarfundargerðir og verkfundargerðir. Hverjar voru hönnunarforsendur fyrir endurbyggingu braggans í Nauthólsvík? Hverjar voru forsendurnar að vali ráðgjafa, voru þeir valdir vegna sérþekkingar sinnar á endurbyggingu bragga af þessu tagi eða vegna sérþekkingar þeirra á eldri húsum almennt? Á hvaða grundvelli var samið við þessa ráðgjafa? Hver ber ábyrgð á þessari framúrkeyrslu? Fyrir hönd verkkaupa og skattgreiðenda. Hver breytti forsendum þannig að kostnaðaráætlunin fór svona úr böndum? Hver hafði yfirsýn yfir framvinduna? Hver gaf leyfi til að haldið yrði áfram þegar ljóst var að áætlunin stóðst ekki? Er sama fastanúmer á öllum þremur húsum?"

Frá áheyrendafulltrúa Miðflokksins

"Hver var ferðakostnaðurinn við verkefnið braggi/Nauthólsvegur 100? Beðið er um sundurliðað svar. Hvert var farið? Hverjir fóru? Hvert var erindi ferðarinnar? Hversu há upphæð var greidd í dagpeninga"

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

Eignir Reykjavíkurborgar að Nauthólsvegi 100 eru á einu fastanúmeri F2029677 og eru matshlutar 7 í Þjóðskrá Íslands.

Meðfylgjandi er samningur milli Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík eins hafa allir reikningar þegar verið birtir.

Borgarráð hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að ráðast í heildarúttekt á öllu því ferli sem endurgerð braggans fól í sér og skal enginn angi málsins skal vera undanskilinn og allt skal upplýst í þessu máli frá upphafi til enda. Svör öðrum spurningum liggja ekki fyrir á þessari stundu en munu koma fram í úttekt innri endurskoðunar. Til þess að forðast að hafa áhrif á það ferli er óskað eftir því að fyrirsprunnum verði frestað á vettvangi borgarráðs þar til úttektin liggur fyrir.

Jafnframt er bent á að borgarráðsmenn hafa nú þegar fengið aðgang að öllum gögnum málsins þ.m.t. samningi Reykjavíkurborgar við Háskólann í Reykjavík, fundargerðir verkfunda og reikninga og fl. sem málið varða.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur um Nauthólsveg 100, dags. 25. september 2015.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

landnúmer: 219038, fastanúmer: 202-9677, matshlutar 01, 02, 08 og 09

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á hluta fasteignar að Nauthólsvegi 100, 101 Reykjavík:

Samningsaðilar

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

Leigutaki: Grunnstoð ehf, dótturfélag Háskólans í Reykjavík (HR), kt 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti af Nauthólsvegi 100, fastanúmer 202-9677. Um er að ræða fjóra matshluta af eigninni, samtals um 450 fermetrar:

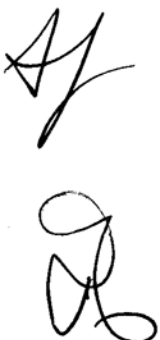
- 01 0101	145,0m ²
- 02 0101	210,0 m ²
- 08 0101	58,0m ²
- 09 0101	33,0m ²

2. gr.

Leiguskilmálar og afnot leigutaka

Leigusali er eigandi húseignarinnar að Nauthólsvegi 100, en ástand húsnæðisins er mjög bágborið og þarfnast mikils viðhalds og endurbyggingar. Grunnstoð ehf, dótturfélag Háskólans í Reykjavík (HR) sem leigutaki tekur húsnæðið á leigu f.h. HR undir aðstöðu fyrir nemendur og fyrir frumkvöðla- og nýsköpunarsetur. Nýting húsnæðisins verður tvíþætt. Annars vegar verður aðstaða fyrir viðburði og veitingasölu á vegum HR og nemenda HR. Hins vegar verður aðstaða fyrir nýsköpunar- og rannsóknastarfsemi þar sem nemendur HR, starfsmenn HR og fleiri geta unnið að verkefnum, sprotum, ráðgjöf og öðru því sem tengist nýsköpun og frumkvöðlastarfi.

Leigutaka er heimilt að leigja hluta húsnæðisins út til stúdentafélags HR og til sprotafyrirtækja sem eru í samstarfi við HR. Aðrar tekjur leigutaka verða fyrst og fremst af veitingasölu, og er leigutaka heimilt að vinna með þriðja aðila að framkvæmd veitingasölu.



3.gr. Leigutími

Leigutímabilið hefst þegar framkvæmdum er lokið og leigutaki tekur við húsnæðinu. Þá fer fram formleg úttekt á húsnæðinu og leigutaki og leigusali skulu verða ásáttir um að húsnæðið sé tilbúið til leigu og lokaúttekt byggingarfulltrúa liggja fyrir. Stefnt er að því að það verði ekki síðar en 1. september 2016. Samningur þessi er til 10 ára, en að þeim tíma liðnum framlengist hann ótímabundið, en gagnkvæmur uppsagnarfrestur eru 12 mánuðir. 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 leiti.

4.gr. Leigukjör

Húsaleiga skal vera kr. 450.000.- 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. maí 2015 (426,4 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Leiga miðast við breytingakostnað að fjárhæð 158 milljónir króna á verðlagi september 2015. Ef endurbyggja þarf hluta húsnæðisins með tilliti til friðunar verður sá kostnaður að falla á leigusala. kostnaðarmat var unnið af verkfræðistofunni Eflu skv. fylgiskjali II. Kostnaðarmat skal endurmetið í lok árs 2015 og aftur þann 1. mars 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 taka á sig 1/3 hækkunar sem kann að verða umfram áætlun um framkvæmdir sem er 158 milljónir króna. Hækkun leigugreiðslna endurspeglir þá hlutfallslega þann kostnaðarauka.

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. Leigutaki sér um og kostar allar lausar innréttingar innanhúss

Breytingar á húsnæðinu, hönnun og framkvæmdir, verði gerðar í samstarfi við leigutaka og starfsmenn HR. Leigutaki og HR hefur fulltrúa í byggingnefnd/verkefnastjórn verkefnisins. Leigutaki og leigusali skulu hafa samráð við val á hönnuðum þar með talið um arkitekt við hönnunina.

Framkvæmdakostnaður sem fellur á leigusala er áætlaður á bilinu 146-158 milljónir króna sbr. kostnaðarmat, sjá fylgiskjal II með leigusamningi. Miðað er við meðfylgjandi skissu í fylgiskjali 1 af breytingum á húsnæðinu. Gerð verður nánari skilalýsing samhliða endanlegri hönnun húsnæðisins.

Leigusali mun ákveða efnisval í samráði við leigutaka.

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

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. Leigusali stefnir á að ástand húsnæðis verði að engu lakara hverju sinni en það er í upphafi leigutímans.

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 rafleiðslum, 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 eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, 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.

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.

11.gr.

Tilkynningar

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

Til leigtaka:

Grunnstoð ehf.

Heimilisfang: Menntavegi 1, 101 Reykjavík

Bt. Þorkels Sigurlaugssonar

Netfang: tsi@hr.is

Til leigusala:

Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar

Heimilisfang: Tjarnargötu 11

Bt. Óla Jóns Hertervig

Netfang: oli.jon.hertervig@reykjavik.is

12.gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða til annarar starfsemi en fyrir HR 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.

13. 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.



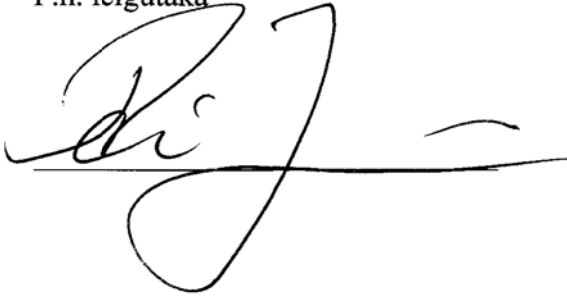
Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 25. september 2015.

F.h. leigutaka



F.h. leigusala

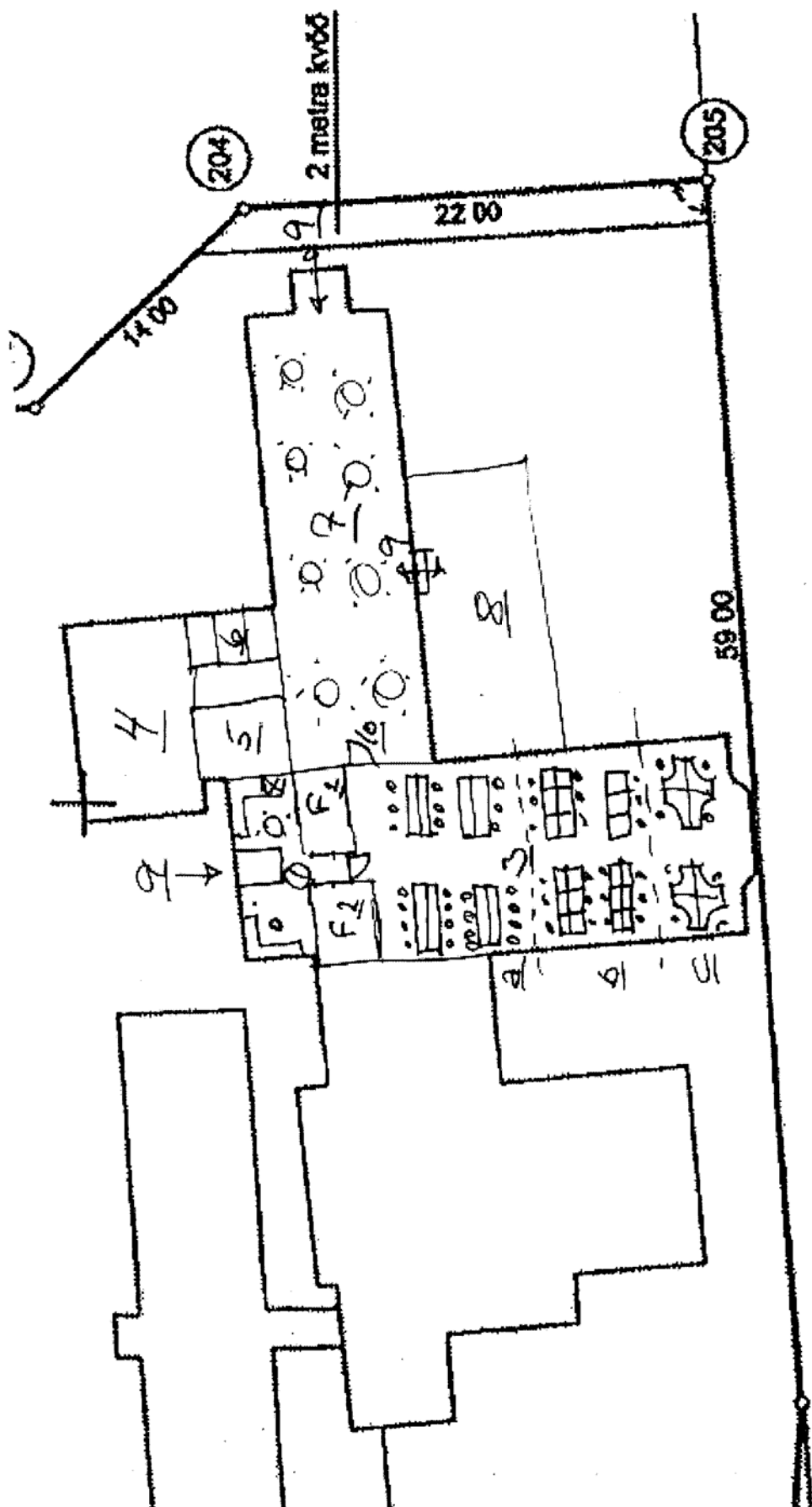


Samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 16. júlí 2015.

Vottar að rétttri dagsetningu
og undirskrift aðila.

Elisabet Erensdóttir 180592-2589

Eva Hardardóttir 104493-2089



Fylgiskjal II

Nauthólsvegur 100

Endurbætur á húsnæði

Viðgerðartillögur

Frumkostnaðaráætlun

Júlí 2015



**EFLA**
VERKFRÆÐISTOFA



Inngangur.

Undirritaður hefur að beiðni Óla Jóns Hertervig og Óla Arnars Eiríkssonar hjá Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar (SEA) framkvæmt ástandsmat á húseignum þeim sem staðsettar eru við Nauthólsveg 100 í Reykjavík. Einnig hefur verið gerð frumkostnaðaráætlun fyrir endurbyggingu húseignanna.

Um er að ræða þrjá byggingahluta úr stærri heildarþyrpingu sem er á svæðinu.

- Hús / skemma, stærð 220 m²
- Braggi, stærð 140 m²
- Viðbygging, stærð 90 m²

Heildarflatarál húsanna þriggja er um 450 m².



Yfirlitsmynd af svæðinu

2. Ástandsmat bygginga og áætlaður kostnaður við endurbyggingu

Við skoðun á húsnaðinu sem fram fór föstudaginn 12. júlí komu fram eftirfarandi atriði varðandi ástand húsanna. Einnig hefur verið lagt mat á kostnað við endurbyggingu húsanna.

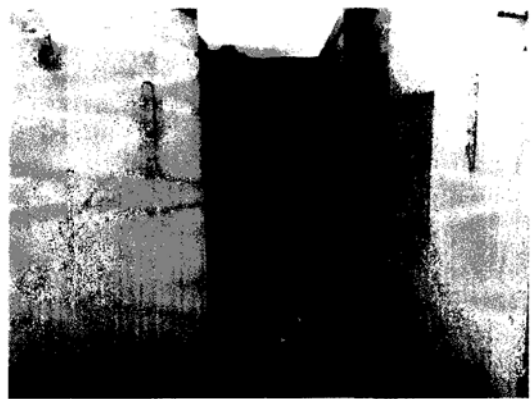
2.1 Viðbygging

Um er að ræða 90 m² byggingu sem stendur á steyptum sökklum. Þak hússins hefur verið borið uppi af steyptum súlum. Milli súlna hafa útveggir verið hlaðnir með léttum hleðslusteini, sandsteini.

Ástand hússins er afar bágborið eftir eldsvoða sem varð í húsinu fyrir nokkrum árum síðan. Þakið er farið af stórum hluta hússins auk þess sem útveggir þess eru mikið skemmdir og að stórum hluta fallnir saman.

Ekki getur talist raunæft að endurbyggja húsarústirnar vegna kostnaðar og þeirra miklu skemmda sem orðið hafa á húsinu sem gera endurbyggingu óraunhæfa. Sé ætlunin að koma upp 90 m² húsnaði undir þá starfsemi sem fram hafa komið má gera ráð fyrir að kostnaður við niðurrif og nýbyggingu á húsinu getið orðið um um 380 -400 þús kr. á m² 34 til 36 millj króna

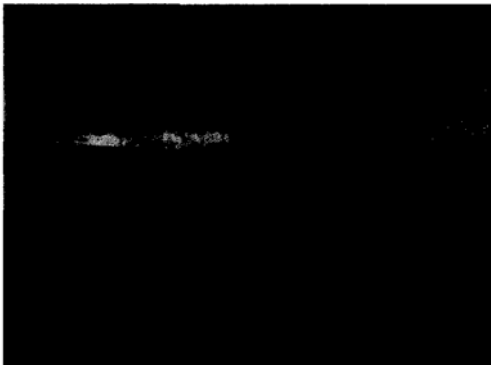
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.



Úthliðar viðbyggingar

2.2 Braggi.

Á svæðinu er 140 m² braggi frá því á stríðsárunum sem notaður hefur verið fyrir ýmsa starfsemi á liðnum áratugum. Um er að ræða hefðbundinn bragga sem reistur var á hernámsárunum. Bragginn hvílir á einföldum undirstöðum. Í bragganum er moldargólf sem hefur verið lagt krossviðplötum. Húsið er óeinangrað, allir gluggar og hurðir ónýtt. Ekkert hitakerfi hitakerfi í húsinu og rafmagnið er afar bágborið. Ekki er vitað hvernig frarennislislum er háttáð í húsinu.



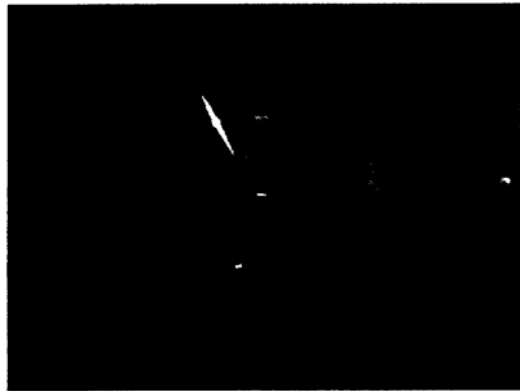
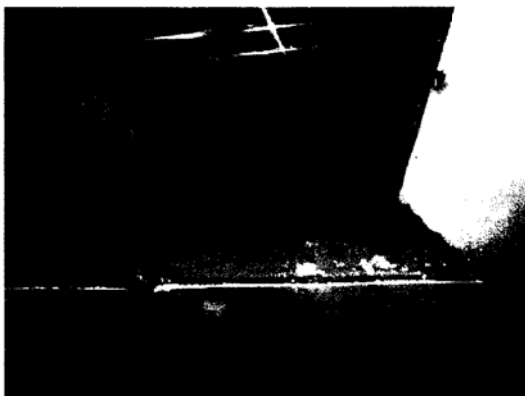
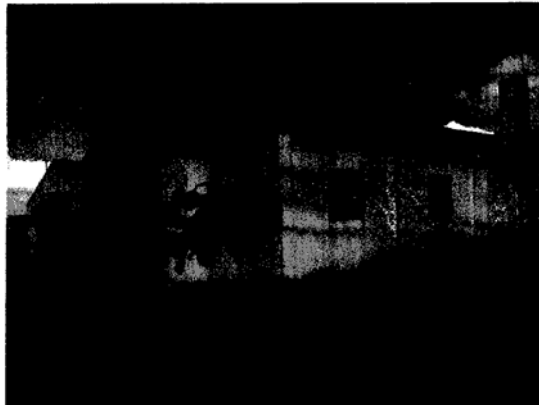
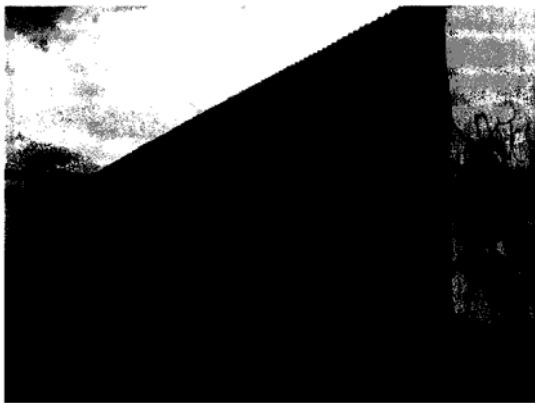
Úthliðar bragga

Sé ætlunin að halda sama útliti á svæðinu og núna er er lagt er til að bragginn verði rifinn og fjarlægður. Grafið verði fyrir nýjum steiptum undirstöðum og gólfplötu. Keyptur verði nýr braggi og reistur á grunnni þess gamla. Við hönnun á innra skipulagi braggans verði miðað við einfaldar útfærslur í lausnum, engir innveggir, sýnilegar lagnir á veggjum og lofti, náttúruleg loftræsing, gólfplata verði máluð.

Gera má ráð fyrir að kostnaður við að endurnýjun á bragga geti orðið um 250 – 280 þús kr á m² eða um 35 – 39 millj. króna

2.3 Hús - skemma

Þriðji byggingahlutinn á svæðinu er 220 m² steipt hús. Þessi húshluti er sá heillegasti á svæðinu, og sá hluti sem getur verið hagkvæmt að endurbyggja í stað niðurrifs á húsinu. Húsið er með steipta / hlaðna útveggi og steipta botnplötu. Þakjárn hússins ásamt þakburðarvirki var endurnýjað fyrir nokkrum árum og er í ágætu ástandi. Gluggar hússins eru ónýtir.



Helstu verkþættirnir við endurbyggingu hússins myndu vera;

Utanhúss

- Endurnýjun glugga
- Múrviðgerðir
- Málun veggja
- Endurnýja útihurðir

Innanhúss

- Hreinsun út úr húsi
- Einangrun þaks
- Endunýja frárennsli
- Endurnýjun raflagna og lagna
- Klæðning útveggja og lofta
- Gólfilögn og málun

Varðandi kostnað við endurbætur á húsnæðinu má gera ráð fyrir að hann verði um 300 - 330 þús kr á m² eða um 66 til 71 millj króna.

Samantekt.

Eftir heildarskoðun á húsunum er talið hagkvæmast að rífa bæði viðbygginguna og braggann og byggja mannvirkin aftur í uppranalegri mynd. Rétt væri að skoða hvort útfæra megi skipulag viðbyggingar a hagkvæmari hátt en núna er, etv mætti sleppa endurbyggingu hennar eða framlengja skemmuna í núverandi mynd. Slík útfærsla gæti verið hagkvæmari, myndi falla betur að umverfinu og myndi nýtast væntanlegri starfsemi betur. Við útfærslu á lausnum verði leitast við að framkvæma verkið á sem hagkvæmastan hátt með einfaldleikann að leiðarljósi.

Samantekt á áætluðum heildarkostnaði.

2.1 Endurnýjun á viðbyggingu	34 til 36 millj.
2.2 Endurnýjun á bragga	35 til 39 millj
2.3 Endurbætur á skemmu	66 til 71 millj
Endurbætur á lóð næst húsum	10 til 12 millj
Samtals áætlaður heildarkostnaður	146 – 158 millj

Allar tölur innifela efni og vinnu með vsk.

Jóhannes Benediktsson

byggingartæknifræðingur

