



Borgarráð

Reykjavík, 29. janúar 2025

FAS23030055

Langholtsvegur 70, Sunnutorg, húsaleigu- og uppbyggingarsamningur

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að gera húsaleigu- og uppbyggingarsamning við Veraldarvini félagasamtök, um Sunnutorg, Langholtsvegi 70.

Greinargerð

Reykjavíkurborg auglýsti eftir aðila til að byggja upp Sunnutorg með útboði nr. 15893, þann 22. september 2023. Engin gild tilboð bárust í útboðinu og var því ákveðið að fara í samningskaup við Veraldarvini félagasamtök en félagið skilaði inn tilboði eftir að tilboðsfrestur var runninn út.

Veraldarvinir sjá fyrir sér að Sunnutorg og húsið þar, verði staður þar sem íbúar hverfisins og aðrir Reykvíkingar geti sótt sér fræðslu um sjálfbærni og allt sem henni fylgir. Húsið verður endurbyggt og rekið af sjálfbóðaliðum Veraldarvina.

Gert er ráð fyrir að Veraldarvinir geti hafið framkvæmdir við húsnæðið á innan við 3 mánuðum frá undirritun samnings og að starfsemi hefjist í húsnæðinu eigi síðar en á vormánuðum 2026. Munu samtökin fjármagna framkvæmdirnar að fullu. Gildistími leigusamnings er 15 ár og að þeim tíma liðnum ber Veraldarvinum að skila eigninni til Reykjavíkurborgar. Allar fastar framkvæmdir og viðbætur verða eign Reykjavíkurborgar við lok leigutíma.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Tilboð Veraldarvina
- Húsaleigu og uppbyggingarsamningur - Drög

Helena Rós Sigmarsdóttir
Lögfræðingur/Lawyer
Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar
Reykjavík City - Property Management Office

Hér meðfylgjandi er nánari upplýsingar vegna umsóknar Veraldarvina um Sunnutorg:

1. Greinargóð lýsing á því verkefni sem húsinu er ætlað að hýsa og hvernig það fellur að nærumhverfinu

Veraldarvinir sjá fyrir sér að Sunnutorg og húsið þar verði staður þar sem íbúar hverfisins og aðrir reykvíkingar geti sótt sér fræðslu um sjálfbærni og allt sem henni fylgir. Húsið verður endurbyggt og rekið af sjálfbóðaliðum Veraldarvina og á ábyrgð framkvæmdastjóra félagsins og starfsmanna.

Veraldarvinir leggja mikla áherslu á fræðslu í sínu starfi og húsið hentar vel til þeirra verka. Við munum bjóða nemendum í grunnskólum hverfisins í heimsókn til þess að fræðast um umhverfisvernd og sjálfbærni. Fræðslustarfið verður einnig í boði fyrir fullorðna og allskyns hópa sem vilja auka þekkingu sína á umhverfismálum.

Við erum með fjörusýningu í gamalli verbúð við Grandagarð 65 þar sem við veitum fræðslu um plastmengun í hafi og áhrif hennar. Það að hafa aðgang að þessum tveimur húsum í framtíðinni skiptir sköpum í okkar starfsemi.

Eitt af slagorðum Veraldarvina er „Hreinsum strönd og græðum lönd“ og þessi tvö hús verða boðberar þessarra verkefna.

Við viljum einnig sinna umhverfisverkefnum í Laugarási sem er friðlýst náttúruvætti þar sem má finna jarðminjar í forni jökulsrispaðs bergs og sjá ummerki um sjávarstöðu við lok ísaldar. Svæðinu er illa við haldið og vilja Veraldarvinir taka að sér umsjón með þessu svæði þannig að það verði til sóma fyrir Reykjavíkurborg. Við sjáum líka fyrir okkur einhver verkefni í Laugardal ef Reykjavíkurborg hefur áhuga á því. Þrifa þarf einnig betur græn svæði í hverfi 104 og þær stendur sem eru aðgengilegar.

Þessi þjónusta Veraldarvina verður veitt án sérstakrar greiðslu frá Reykjavíkurborg.

Sunnutorg er fallett og sólríkt en hefur lítið verið nýtt í gegnum tíðina. Við viljum setja þar upp markað fyrir lífrænt ræktaðar afurðir og einnig aðstöðu fyrir listamenn til þess að sýna og jafnvel selja list sína. Þessi markaður verður opinn um helgar að degi til.

Hús og torg eins og þessi má finna vítt og breytt um Evrópu og stuðla að betri umgengni manna um móður jörð og auka ábyrgð íbúa á sínu nánasta umhverfi. Starfsemin er ekki hagnaðardrífín heldur er henni haldið úti til þess að bæta nærsamfélagið.



2. **Upplýsingar um hversu umfangsmikil fjárfesting er áætluð í húsnæðinu ásamt kostnaðar- og verkáætlun**
 Við gerum ráð fyrir að húsið verði rífið niður að mestu leyti og endurbyggt í upprunalegri mynd en húsið verði 30 cm hærra breiðara og lengra vegna betri einangrunar sem þörf er á. Húsið verður teiknað af nemendum verkfræðideildar Háskólans í Reykjavík og byggt af sjálfboðaliðum Veraldarvina undir styrkri stjórn Sigítas Jonauskas sem er smiður samtakanna. Keypt verður þjónusta af fagmönnum til þess að leggja rafmagn og pípulagnir. Heildarkostnaður við endurbyggingu hússins er áætlaður
 Bauhaus er einn aðalstyrktaraðili Veraldarvina og mun það félag veita okkur góða afslætti til þessa verks.

Kostnaðarliður	Upphæð
Teikningar og hönnun	220,000 kr
Jarðvinna	250,000 kr
Burðarvirki	1,850,000 kr
Lagnir	980,000 kr
Rafmagn	950,000 kr
Frágangur innanhúss	2,250,000 kr
Frágangur utanhúss	5,100,000 kr
Frágangur lóðar	380,000 kr
Annað	800,000 kr
Samtals	12,780,000 kr

3. Rekstraráætlun

Við gerum ráð fyrir að framkvæmdir við endurreisn hússins verði afskrifaðar á 7 árum.

Rekstraráætlun 2024 - 2030

Tekjur	Samtals
Styrkur frá fyrirtækjum	4,200,000 kr.
EB styrkir	10,060,000 kr.
Norrænir sjóðir	4,930,000 kr.
Sala á plöntum og græðlingum	7,750,000 kr.
Fræðsla	8,600,000 kr.
Leiga á básum	1,200,000 kr.
Leiga á húsi	6,000,000 kr.
Þátttökugjöld sjálfboðaliða	7,600,000 kr.
Samtals	50,340,000 kr.

Gjöld	Samtals
Launakostnaður	9,600,000 kr.
Hiti, rafmagn og opinber gjöld	1,750,000 kr.
Fræðsla	3,220,000 kr.
Fæðiskostnaður sjálfboðaliða	7,650,000 kr.
Ferðakostnaður sjálfboðaliða	1,950,000 kr.
Rekstur bifreiða	1,470,000 kr.
Sími og internet	770,000 kr.
Ýmis búnaður	840,000 kr.
Umhverfisverkefni	5,100,000 kr.
Afskrift framkvæmda	12,780,000 kr.
Samtals	45,130,000 kr.
Mismunur Tekjur/Gjöld	5,210,000 kr.

4. Framkvæmdatími

Við hefjumst handa við endurbyggingu hússins um miðjan apríl 2024 og gerum ráð fyrir að húsið verði tilbúið í lok maí 2025

5. Áætluð opnun

Húsið verður opnað á afmælisdegi Veraldarvina þann 08 júní 2025 en sá dagur er einnig alþjóðlegur dagur hafsins.

6. Boðið heildarleiguverð á mánuði

Fyrstu 7 árin meðan verið er að afskrifa framkvæmd við endurbyggingu hússins greiðist engin leiga en við gerum ráð fyrir því að frá 01 janúar 2031 verði greidd mánaðarleg leiga að upphæð kr. 100.000. Þess ber að geta að Veraldarvinir munu standa fyrir umhverfisverkefnum sem verðmeta má sem mánaðarlegt framlag að upphæð kr. 950.000 á mánuði að meðaltali sem felst í vinnuframlagi okkar sjálfbóðaliða.

7. Æskilegur leigutími í árum

15 ára leigutími er æskilegur

8. Upplýsingar um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd

Veraldarvinir eru frjáls félagasamtök sem eru rekin án hagnaðarsjónarmiða. Okkar markmið er að skapa frið og vináttu meðal manna og umhverfis. Frá árinu 2021 höfum við lagt fram rúmlega 2,5 milljónir klst til íslenskrar náttúru í formi sjálfbóðavinnu og fræðslu vítt og breytt um Ísland. Við höfum tekið á móti 22.453 sjálfbóðaliðum frá 103 þjóðlöndum. Allir þessir sjálfbóðaliðar hefja og enda sína dvöl í höfuðborginni og erum við stolt af því starfi sem við stöndum fyrir.

9. Upplýsingar um umsækjanda þar sem fram kemur menntun og reynsla þeirra sem að verkefninu koma sem gagnast við uppbyggingu húsnæðisins. Ef bjóðandi sér ekki sjálfur um hönnun, teikningar og uppbyggingu, þá upplýsingar um samstarfsaðila og upplýsingar um tengiliði.

Verkfræðideild Háskólans í Reykjavík er okkar aðal samstarfsaðili varðandi hönnun þeirra húsa sem við tökum að okkur og svo verður í þessu verkefni líka. Sigítas Jonauskas sér um verklegar framkvæmdir með aðstoð iðn- og verkfræðinema frá ýmsum háskólum í Evrópu. Sigítas er smiður og einnig hagfræðingur að mennt. Keypt verður þjónusta annarra iðnaðarmanna vegna lagnavinnu.

10. Greinargóðar upplýsingar um sambærileg verkefni sem bjóðandi hefur komið að

Frá árinu 2021 höfum við endurbyggt gömlu símstöðina að Brú í Hrutarfirði sem er 989 m² hús í húnarþingi vestra sjá frekari upplýsingar <https://fasteignaskra.is/leit-i-fasteignaskra?heitinr=1051399&landnr=142182&streetname=Br%c3%ba+Lands%c3%admast%c3%b6%c3%b0&sveitarfelag=H%c3%bana%c3%being+vestra> Það hús var afar illa farið en er nú í góðu standi.

Árið 2023 höfumst við handa við endurbyggingu á 700 m² hús í Krýsuvík en Veraldarvinir hafa gert samning við Hafnarfjarðarbæ um vistvang í Krýsuvík og umsjón hans. Húsið var afar illa farið en nú er það íbúðarhæft á nýjan leik.

<https://fasteignaskra.is/leit-i-fasteignaskra?heitinr=1087648&landnr=123164&streetname=Kr%c3%bdsuv%c3%adk+Sveifla&sveitarfelag=Hafnarfjar%c3%b0arkaupsta%c3%b0ur> og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhús Reykjavíkur, 101 Reykjavík vegna Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík (**leigusali**) og Veraldarvinir, félagasamtök kt. 480601-2540, Þingaseli 7, 109 Reykjavík (**leigutaki**), sameiginlega nefndir aðilar, gera með sér svohljóðandi:

Húsaleigu- og uppbyggingarsamningur

um Sunnutorg – Langholtsvegi 70

Fastanúmer 202-0210

1. gr.

Samningsverkið.

Húsaleigu- og samstarfssamningur þessi (Private Public Partnership eða PPP) varðar leigu, uppbyggingu og hagnýtingu húsnæðis Sunnutorgs, Langholtsvegi 70 sbr. útboð nr. 15893 þar sem auglýst var eftir samstarfsaðila varðandi eignina.

Engin gild tilboð bárust í útboðinu og var í framhaldinu ákveðið að semja við Veraldarvini á grundvelli a.-liðar 39. gr. laga nr. 120/2016 um opinber innkaup.

Verkefni þetta skal vinna samkvæmt eftirtöldum gögnum:

1. Útboðslýsingu nr. 15893, útgefin 22. september 2023.
2. Viðauka 1, dags. 12. október 2023.
3. Viðauka 2, dags. 2. nóvember 2023.
4. Tilboð Veraldarvina, félagasamtaka.

og eru nefnd gögn hluti af samningi þessum.

2. gr.

Gagnaskil samkvæmt kröfum útboðs

Aðilar hafa komist að samkomulagi að leigutaki hafi heimild til að taka við húsnæðinu og hefja uppbyggingu strax við undirritun samnings þessa.

Leigutaki hefur til 31. ágúst 2025 til að skila inn tilskyldum gögnum samkvæmt kröfum útboðslýsingar. Leigutaka er ekki heimilt að hagnýta húsnæðið samkvæmt samningi þessum fyrr en framangreindum gögnum hefur verið skilað til leigusala.

Hafi leigutaki ekki skilað gögnum samkvæmt framangreindu ber honum að skila leigutaka húsnæðinu án tafar. Leigutaki eignast ekki kröfu á hendur leigusala vegna framkvæmda eða endurbóta sem hann hefur látið gera á húsnæðinu.

Að öðru leyti en samkvæmt því sem í ákvæði þessu segir, gilda ákvæði samnings þessa.

Komi upp vafi, þá gengur ákvæði þetta framur öðrum ákvæðum í samningi þessum.

3. gr.

Hið leigða og afnot leigutaka

Hið leigða er atvinnuhúsnæði þar sem áður var verslun og þar áður verslun og biðskýli farþega strætisvagna. Nánar tiltekið er um að ræða 57,0 m² hús að Langholtsvegi 70, fastanúmer 202-0210, hluti 01 0101. Auk þess er leigutaka heimilt að nýta aðliggjandi torg fyrir t.d. útiveitingar. Öll notkun bæði hússins og torgsins er háð þeim leyfum og skilyrðum sem viðeigandi stofnanir setja fyrir viðkomandi notkun.

Hið leigða er leigt til starfsemi í samræmi við tilboð leigutaka og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala.

4. gr. Samskipti

Hvor aðili um sig tilnefnir einn aðila til að annast samskipti milli samningsaðila á hönnunar- og framkvæmdastigi við endurbætur og uppbyggingu á húsnæðinu. Áhersla er lögð á að öll samskipti gangi fyrir sig með eðlilegum hraða þannig að ekki leiði til tafa á framkvæmdum.

Tilnefndir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerðir. Á fundum skal bera upp tillögur um allar breytingar sem óskað er eftir samkvæmt samningi þessum og fylgigögnum, ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, töfum og öðru sem áhrif hefur á framkvæmd samnings þessa.

Upplýsingar um tengiliði samningsaðila:

- Tengiliður leigutaka er: Þórarinn Ívarsson, toti@veraldarvinir.is
- Tengiliður leigusala er: Hróðný Njarðardóttir, hrodny.njardardottir@reykjavik.is

5. gr. Framleiga og framsal réttinda

Leigutaka er með öllu óheimilt að framselja samning þennan til þriðja aðila, hvort sem er að heild eða hluta.

Leigutaka er þó heimilt að framleigja aðstöðu þá sem í húsinu kann að verða til einstakra viðburða, s.s. undir fundaraðstöðu eða fræðsluerindi, beint og milliliðalaust.

Leigutaka er óheimilt að binda leigusala á nokkurn hátt af lánnum eða öðrum skuldbindingum sem hann kann að taka á sig á samningstímanum. Einnig er leigutaka óheimilt, án sérstaks samþykkis leigusala, að veðsetja þann búnað sem verður hluti af húsnæðinu og leigutaka ber að skila til leigusala við leigulok.

6. gr. Samningstími og uppsögn

Eignin er afhent samhliða undirritun samnings þessa sem telst vera „afhendingardagur“.

Samningurinn gildir í 15 ár frá undirritun samnings þessa eða frá **1. febrúar 2025** til og með **31. janúar 2040**.

Heimilt er að segja samningnum upp með sex mánaða fyrirvara og skal uppsögn vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða sem rekja má til atvika sem gerðust eftir afhendingu og eru ekki á ábyrgð leigutaka, getur leigutaki sagt upp samningi með eins mánaðar fyrirvara.

Við lok leigutíma tekur við ótímabundinn samningur með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti.

7. gr. Greiðslur á samningstíma

Leigjandi mun ekki greiða leigu fyrstu sjö ár samningstímans, en að sjö árum liðnum mun mánaðarlegt leiguverð vera **100.000 kr.** mánaðarlega fyrirfram með gjaldaga 1. hvers mánaðar. Gjaldalagi fyrsta greiðsludags verður **1. febrúar 2032**. Beri gjaldaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir.

Húsaleigu skal greiða skv. útsendum greiðsluseðlum fjárreiðudeildar Reykjavíkurborgar og fylgja reglum deildarinnar um eindaga og vexti.

Húsaleigan tekur breytingum m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal miða við dagsetningu undirritunar samnings þessa (**sem í febrúar 2025 er 637,2 stig**) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

8. gr.**Ástand hins leigða, framkvæmdir og umgengni**

Húsnæðið er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér rækilega og gerir ekki athugasemdir við. Leigutaki sér sjálfur um á sinn kostnað að gera þær úrbætur og breytingar sem hann telur nauðsynlegar vegna starfseminnar í húsinu og viðhalda þeim. Fyrir liggur að verulegar endurbætur þarf að gera á húsnæðinu.

Leigutaki skuldbindur sig til þess að hefja framkvæmdir innan **3 mánaða**, frá því að hann fær húsnæðið afhent. Skal framkvæmdum vera lokið og starfsemi hafin í húsnæðinu innan **15 mánaða** frá undirritun samnings og eigi síðar en 1. maí 2026.

Leigutaki skal taka tillit til þess að hið leigða er staðsett við leikskóla og íbúðabyggð og skulu framkvæmdir miða að því að valda sem íbúum og annarri starfsemi eins litlu raski og ónæði og frekast er unnt. Ber leigutaka að gæta ytrustu öryggisráðstafana á framkvæmdatíma.

Komi til vanefnda vegna athafna- eða athafnaleysis leigutaka er leigusala heimilt að beita vanefndaúrræðum skv. 11. gr. samnings þessa.

Leigutaka eru heimil afnot húsnæðisins til starfsemi skv. tilboði þó að uppfylltu samþykki byggingaryfirvalda, sem leigutæki sækir um og er jafnframt heimilt að innrétta það á sinn kostnað fyrir þá starfsemi sem fram fer. Allar innréttingar og breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Leigusali mun ekki fara í breytingar á húsnæðinu nema í fullu samráði við leigutaka og tryggt skal að gæði starfsemi leigutaka hvorki skaðist né rýrist við það. Allar breytingar skulu gerðar í samráði og með samþykki Minjastofnunar Íslands.

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðandi eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti.

Að leigutíma loknum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í góðu ástandi. Allar fastar framkvæmdir og viðbætur verða eign leigusala við lok leigutíma.

9. gr.**Viðhald hins leigða**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald hins leigða á meðan leigutíminn varir.

Leigutaki skal bæta leigusala tjón sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólks á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

10. gr.**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga og öryggisgæslu.

11. gr.**Ábyrgð og bótaskylda**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu. Leigutaki skal tryggja starfsemina í húsnæðinu, þ.m.t. ábyrgðartryggingu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir sjálfur fyrir allar framkvæmdir og breytingar á húsnæðinu. Leigutaki ber ábyrgð á verkefninu og framkvæmd þess, þar með töldum verkum undirverktaka ef um þá er að ræða, auk þess tjóns er leigusali eða þriðji aðili kann að verða fyrir við framkvæmd þess.

Leigutaki eignast ekki kröfu á hendur leigusala vegna framkvæmda eða endurbóta á húsnæðinu.

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

Leigutaki ber fulla ábyrgð á tjóni sem kann að verða á húsnæðinu og/eða nálægri náttúru, af hans völdum.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhapps, svo sem vatnstjóns, eldsvoða, reyks, hruns, þjófnaðar og þess háttar.

Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld af hinu leigða húsnæði, ásamt lögboðinni brunatryggingu.

12. gr.

Vanefndir og uppsögn

Leigutaki skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði útboðsgagna og samnings þessa. Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu leigutaka að ræða getur leigusali rift samningi án frekari fyrirvara.

13. gr.

Ýmis ákvæði

Rísi ágreiningur út af efni samnings þessa, skulu aðilar reyna sitt ýtrasta til að ná sáttum og jafnvel leita formlegrar sáttamiðlunar hjá sáttamiðlara en að öðrum kosti skal ágreiningi vísað til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Til staðfestu undirrita aðilar skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Af húsaleigu- og samstarfssamningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit, sitt handa hvorum aðila. Skjöl samningsins, sem eru hluti hans, eru talin upp í 1. gr. samningsins.

Reykjavík, dags. _____

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt samþykki

F.h. Veraldarvína félagasamtaka

borgarráðs dags. _____

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.