



Borgarráð

Reykjavík, 30. maí 2025
FAS25010050

Tryggvagata 19, Kolaportið, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki húsaleigusamning til 5 ára við Ríkiseignir um Tryggvagötu 19, 1. hæð og samhliða að auglýsa eftir varanlegum leigutaka og rekstraraðila til að reka almenningsmarkað í húsnæðinu.

Greinargerð

Á fundi borgarráðs þann 13. mars 2025 samþykkti borgarráð að auglýst yrði eftir varanlegum rekstraraðila að almenningsmarkaði í Tryggvagötu.

Fyrir liggja drög að 5 ára húsaleigusamningi við Ríkiseignir með 3 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Samningurinn er háður þeim fyrirvara að Reykjavíkurborg nái samkomulagi við rekstraraðila fyrir 1. ágúst 2025. Leiguverð er kr. 1.559,- pr. m² eða kr. 3.777.457,- á mánuði.

Eignaskrifstofa hyggst auglýsa eftir leigutaka til að reka almenningsmarkað í húsnæðinu. Í auglýsingu verður gerð sú krafa að lágmarks boðin leigufjárhæð verði sú sama og Reykjavíkurborg greiðir til húseiganda.

Skipuð verði þriggja manna matsnefnd sem fer yfir fyrirfram ákveðna matsþætti sem eiga að stuðla að því áætluð starfsemi í húsnæðinu verði góð viðbót við framboð á verslun og þjónustu sem fyrir er í miðbæ Reykjavíkur. Við matið verði horft til skýrslunnar „*Almenningsmarkaðir – Þarfagreining og úttekt*“ sem unnin var fyrir Reykjavíkurborg. Gilda matsþættirnir alls 75 stig. Hæst boðin leigufjárhæð gefur mest 25 stig af 100 stigum.

Virðingarfyllst,
Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Drög að húsaleigusamningi á milli Reykjavíkurborgar og Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna
- Drög að húsaleigu- og rekstrarsamningi á milli Reykjavíkurborgar og leigutaka/rekstraraðila
- Matsblað matsnefndar
- Skýrsla „*Almenningsmarkaðir – Þarfagreining og úttekt*“

Húsaleigusamningur

um húsnæði á 1. hæð í Tryggvagötu 19, undir almenningssmarkað

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu og rekstur á hluta 1. hæðar að Tryggvagötu 19, 101 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Ríkiseignir, kt. 690981-0259, Borgartúni 26, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

1. gr.

Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu 2.423 fermetra húsnæði á 1. hæð svonefnds Tollhúss við Tryggvagötu 19, Reykjavík. Lögun og stærð rýmisins er sýnd á hjálögðum uppdrætti sem er hluti þessa samnings.

2. gr.

Framleiga

Leigutaka er heimilt að framleigja aðstöðuna undir almenningssmarkað með sama sniði og verið hefur í húsnæðinu undanfarin ár. Leigutaki ber fulla ábyrgð á samningnum gagnvart leigusala brjóti framleigutakar gegn ákvæðum framleigusamnings eða samnings þessa.

Leigutaki hyggst bjóða út rekstur almenningssmarkaðar í hinu leigða. Samningur þessi er háður þeim fyrirvara að leigutaki nái samkomulagi við rekstraraðila fyrir 1. ágúst 2025

3. gr.

Framkvæmdir leigusala á leigutímanum

Leigusali mun upplýsa leigutaka um mögulegar framkvæmdir af hans hálfu á hinu leigða rými.

4. gr.

Framkvæmdir leigutaka á leigutímanum

Leigutaki mun annast á sinn kostnað allar framkvæmdir sem hann telur að þurfi að ráðast í vegna starfsemi í hinu leigða rými. Leyfisskildar breytingar á innri skipan hins leigða skulu lagðar fyrir byggingarfulltrúa Reykjavíkur og hljóta staðfestingu hans. Leigutaki ber ábyrgð á að húsnæðið uppfylli opinbera kröfur t.d. vegna eldvarna og aðgengis og skal hlíta öllum fyrirmælum eldvarnareftirlits hvað það varðar. Leigutaki skal upplýsa leigusala um allar framkvæmdir umfram eðlilegt viðhald. Slíkar tilkynningar skulu berast viðkomandi eignastjóra hjá leigusala.

5. gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. ágúst 2025. Leigusamningurinn er tímabundinn til 5 ára með 3 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Húsaleigusamningur þessi er háðum þeim fyrirvara að leigutaki geri samning við rekstraraðila í hinu leigða. Komist leigutaki ekki að samkomulagi við rekstraraðila í hinu leigða fellur samningur þessi niður nema aðilar komist að samkomulagi um annað.

6. gr.

Leiguverð og verðbreytingar

Leiguverð er kr. 1.559,- pr. m² eða kr. 3.777.457,- á mánuði. Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í júní 2025 (649,7) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu.

Virðisaukaskattur leggst ekki á leiguverðið.

Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuði og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

7. gr.

Rekstrarkostnaður

Leigutaki greiðir allan kostnað af notkun vatns og rafmagns. Ennfremur greiðir hann allan annan rekstrarkostnað, s.s. vegna umhirðu, snjómoksturs, upphitunar og ræstingar hins leigða.

Leigutaki skal hafa samráð við leigusala um merkingar á húsinu. Hann skal greiða kostnað við þær sjálfur og fjarlægja og laga ummerki að leigutíma liðnum.

8. gr.

Viðhald

Leigutaki annast á sinn kostnað endurnýjun ljósgjafa og málun hins leigða að öðru leyti en greinir í 3. gr. samnings þessa ásamt viðhaldi á s.s. á læsingum, úti- og innihurðum, lömum, salernum, snyrtiaðstöðu, vatnskrönum, raftenglum, öryggiskerfum og innréttingum.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald á ytra byrði hússins og grunn og tækniakerfum sem hann leggur til í upphafi.

9. gr.

Greiðsla opinberra gjalda

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

10. gr.

Umgengni

Leigutaki og leigusali skulu tryggja að öll starfsemi á þeirra vegum sé vel aðgreind frá starfsemi hvors annars í húsinu og gæta þess að valda ekki truflunum með hirðuleysi, hávaða, óþrifum, ólykt eða öðru því sem til skaða má telja.

11. gr.

Tjón á hinu leigða

Verði hið leigða húsnæði fyrir tjóni af völdum leigutaka, starfsmanna, framleigutaka eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal leigutaki bæta tjónið svo fljótt sem verða

má. Leigutaki skal tryggja sig gagnvart tjóni á vörum og búnaði sem kann að verða af völdum vatns eða elds í hinum leigða húsnæði, þannig að leigusali beri ekki skaða af slíkum óhöppum.

12. gr.

Aðgengi leigusala að húsnæðinu

Leigusali skal hafa þann aðgang að hinu leigða sem nauðsynlegur er vegna viðhalds eða starfsemi í húsinu. Slíkt aðgengi skal vera í fullri sátt við leigutaka og notendur húsnæðisins.

13. gr.

Umferð og umgengni utanhúss

Leigutaki og leigusali skuldbinda sig til að haga aðdrætti og umferð við húsið á þann hátt að sem minnst truflun verði fyrir aðra starfsemi í húsinu. Húsnæðinu fylgjan engin stæði fyrir bifreiðar. Óheimilt er að leggja bifreiðum á gangstéttum meðfram húsinu eða við norðurhlið hússins. Á sama hátt er leigusala og óheimilt að leggja bifreiðum á gangstéttum þannig að það trufla starfsemi leigutaka.

Leigutaki skal gæta sérstaklega að umgengni umhverfis húsið og að hún sé ávallt til fyrirmyndar. Söfnun á úrgangi skal vera innandyrá og óheimilt að koma fyrir ruslatunnum eða ruslagámum utan hússins.

Reykingar eru ekki leyfðar í eða við húsið

14. gr.

Leigulok

Að leigutíma liðnum skal leigutaki hreingera húsið og fjarlægja allt rusl og dót sem tilheyrir honum. Skuli aðilar leigusamnings meta sameiginlega hvort viðskilnaður sé viðhlítandi.

15. gr.

Annað

Að öðru leyti en að framan greinir gilda almenn ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum eftir því sem við kann að eiga.

Með samningi þessum fellur niður fyrri húsaleigusamningur á milli Fasteigna ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar dags. 9. maí 2014.

Reykjavík, dags. _____

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt
samþykki borgarráðs dags. _____

F.h. Framkvæmdasýslunnar - Ríkiseigna

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Húsaleigu- og rekstrarsamningur

um húsnæði á 1. hæð í Tryggvagötu 19

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu og rekstur á hluta 1. hæðar að Tryggvagötu 19, 101 Reykjavík, undir almenningsmarkað.

Samningsaðilar.

Leigusali: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.
Tengiliður:

Leigutaki: Nafn, kt. aðsetur. Fyrirsvarsmaður er Nafn, netfang, símanr.

Sameiginlega nefndir aðilar.

1. gr.

Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu 2.423 fermetra húsnæði sem er hluti 1. hæðar svonefnds Tollhúss við Tryggvagötu 19, Reykjavík. Lögun og stærð rýmisins er sýnd á hjálögðum uppdrætti sem er hluti þessa samnings. Um er að ræða að stórum hluta sama húsnæði og leigusali hefur haft á leigu undanfarin ár hjá Framkvæmdasýslunni – Ríkiseignum (FSRE eða húseigandi hér eftir).

Leigusali er með umrætt húsnæði á leigu undir starfsemi almenningsmarkaðar samkvæmt húsaleigusamningi milli FSRE og Reykjavíkurborgar dags. dd.mm.2025.

Leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

2. gr.

Framleiga

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

Leigutaka er þó heimilt að framleigja aðstöðu í hinu leigða til endanotenda (seljenda í hinu leigða) og vegna einstakra viðburða, beint og milliliðalaust, enda er um að ræða starfsemi sem er í samræmi við tilboð leigutaka.

3. gr.

Samningsgögn

Eftirfarandi gögn eru órjúfanlegur hluti af samningi þessum:

1. Auglýsing leigusala dags. dd.mm.áááá
2. Tilboð leigutaka dags. dd.mm.áááá
3. Húsaleigusamningur dags. dd.mm.áááá á milli Reykjavíkurborgar og FSRE

4. gr.

Leigutími

Leigutími hefst **1. ágúst 2025**. Leigusamningurinn er tímabundinn til 5 ára með 3 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Skal uppsögn vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

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

5. gr.

Leigukjör

Leiguverð er **kr. 1.559,- pr. fermetra eða kr. 3.777.457,- á mánuði**. Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í júní 2025 (649,7) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu.

Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á á leiguverðið.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

6. gr.

Rekstarkostnaður

Leigutaki greiðir allan kostnað af notkun vatns og rafmagns. Ennfremur greiðir hann allan annan rekstarkostnað, s.s. vegna umhirðu, snjómoksturs, upphitunar og ræstingar hins leigða. Leigutaki skal hafa samráð við húseiganda um merkingar á húsinu. Leigutaki skal greiða kostnað við þær sjálfur og fjarlægja og laga ummerki að leigutíma liðnum.

Húseigandi greiðir öll opinber gjöld af hinu leigða ásamt lögboðinni brunatryggingu. Húseigandi annast á sinn kostnað allt viðhald á ytra byrði hússins og grunn- og tæknikerfum sem hann leggur til í upphafi.

7. gr.

Breytingar og viðhald

Leigutaki mun annast á sinn kostnað allar framkvæmdir sem hann telur að þurfi að ráðast í vegna starfsemi í hinu leigða rými. Leyfisskyldar breytingar á innri skipan hins leigða skulu lagðar fyrir byggingarfulltrúa Reykjavíkur og hljóta staðfestingu hans. Leigutaki ber ábyrgð á að húsnæðið uppfylli opinberar kröfur t.d. vegna eldvarna og aðgengis og skal hlíta öllum fyrirmælum eldvarnareftirlits hvað það varðar.

Einnig annað viðhald, s.s. á læsingum, úti- og innihurðum, lömum, salernum, snyrtiaðstöðu, vatnskrönum, raftenglum, öryggiskerfum og innréttingum.

8. gr.

Umgengni

Leigutaki skal gæta sérstaklega að umgengni umhverfis húsið og að hún sé ávallt til fyrirmyndar. Söfnun á úrgangi skal vera innandyrá og óheimilt að koma fyrir ruslatunnum eða ruslagámum utan hússins. Reykingar eru ekki leyfðar í eða við húsið.

Leigutaki skuldbindur sig til að haga aðdrætti og umferð við húsið á þann hátt að sem minnst truflun verði fyrir aðra starfsemi í húsinu. Húsnæðinu fylgja engin stæði fyrir bifreiðar. Óheimilt er því að leggja bifreiðum á gangstéttum meðfram húsinu eða við norðurhlið hússins.

Leigutaki skal tryggja að öll starfsemi á hans vegum sé vel aðgreind frá annarri starfsemi í húsinu og gæta þess að valda ekki truflunum með hirðuleysi, hávaða, óþrifum, ólykt eða öðru því sem til skaða má telja.

9. gr.

Aðgangur

Húsumsjónarmenn, sem annast húsvörslu í Tollhúsinu, skulu hafa aðgang að hinu leigða húsnæði til eftirlits og öryggisgæslu. Jafnframt skal húseigandi hafa þann aðgang að hinu leigða sem nauðsynlegur er vegna viðhalds eða starfsemi í húsinu. Slíkt aðgengi skal vera í fullri sátt við leigutaka og notendur húsnæðisins.

10. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. 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. Leigutaki skal 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 eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Verði hið leigða húsnæði fyrir tjóni af völdum leigutaka, starfsmanna, framleigutaka eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal leigutaki bæta tjónið svo fljótt sem verða má. Leigutaki skal tryggja sig gagnvart tjóni á vörum og búnaði sem kann að verða af völdum vatns eða elds í hinu leigða húsnæði, þannig að leigusali beri ekki skaða af slíkum óhöppum.

11. gr.

Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 5. grein, 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.

12. gr.

Skil húsnæðis

Að leigutíma liðnum skal leigutaki hreingera húsið og fjarlægja allt rusl og dót sem tilheyrir honum. Skulu aðilar leigusamnings meta sameiginlega hvort viðskilnaður sé viðhlítandi.

13. gr.

Annað

Að öðru leyti en hér er kveðið á um yfirtekur leigutaki allar skyldur leigusala (Reykjavíkurborgar), samkvæmt leigusamningi milli FSRE og Reykjavíkurborgar dags. dd.mm.áááá, sem er fylgiskjal þessa samnings, um aðrar samningsskyldur en hér greinir.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda almenn ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum, eftir því sem við á.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Af samningi þessum eru gerð 2 eintök, eitt handa hvorum aðila.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, dd.mm.áááá

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt
samþykki borgarráðs dags. _____

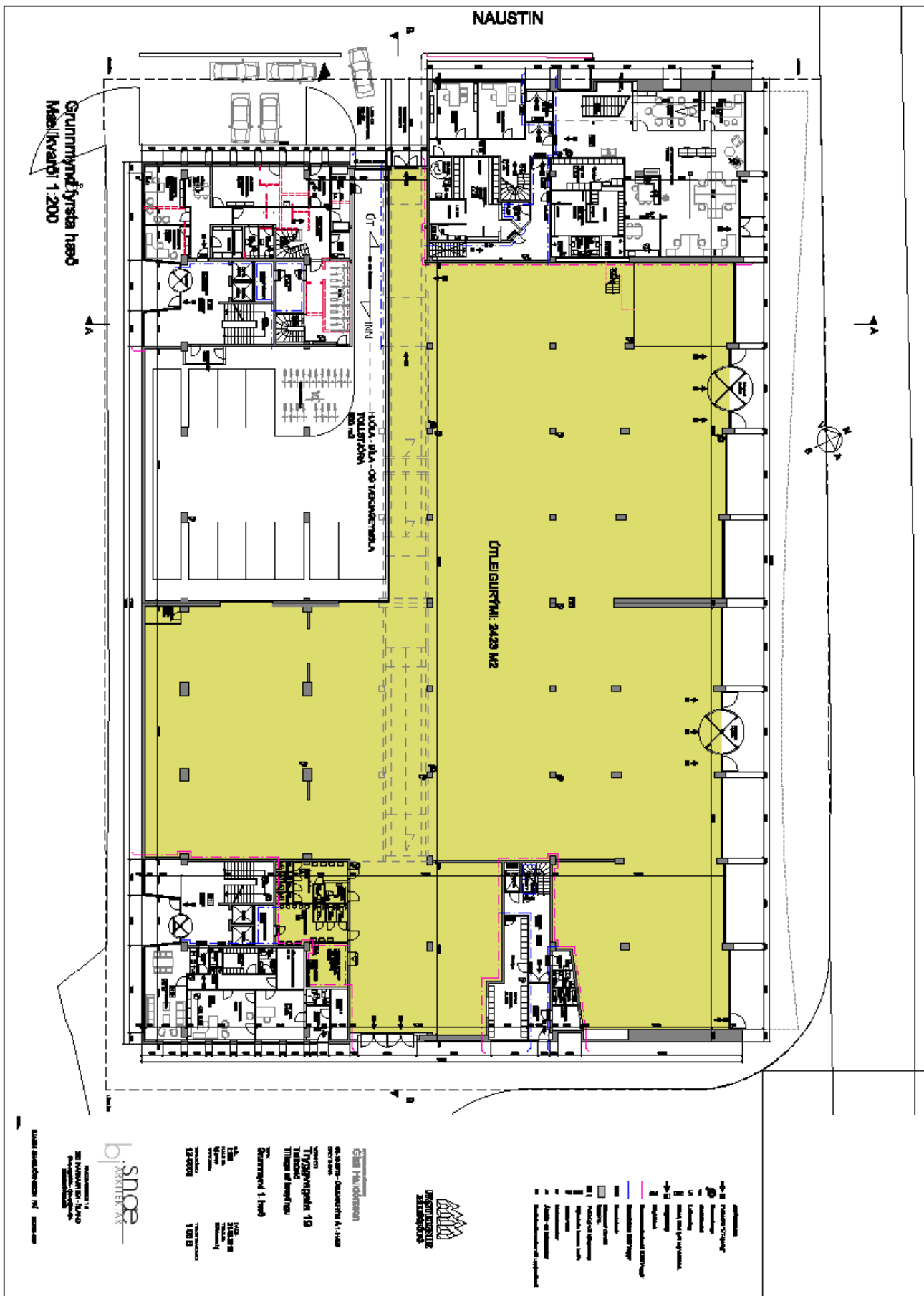
F.h. leigutaka

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.

DRÖG



	Matsþættir sem koma til mats við yfirferð tilboða
1	Aðstaða fyrir fasta sölubása, markaðssvæði og flóamarkað
2	Tillaga felur í sér góða aðstöðu fyrir félagsleg tengsl
3	Tillagan felur í sér aðstöðu fyrir frumkvöðla og nýsköpun
4	Tillagan felur í sér aðstöðu til viðburðarhalds.
5	Tillagan felur í sér fjölbreytni í vöruframboði og þjónustu á breiðu verðbili
6	Tillaga felur í sér fjölbreytta matvöru og veitingar
7	Tillaga felur í sér hagkvæma nýtingu á húsnæði
8	Markaðsgreining og tenging við rekstur markaðar
9	Rekstraráætlun og framkvæmd
10	Sjálfbærni og samfélagsleg ábyrgð
11	Heildarmat á tillögu
	Samtals

Stig
7
7
6
7
7
6
6
6
9
7
7
75

fös, lau, sun



Reykjavík

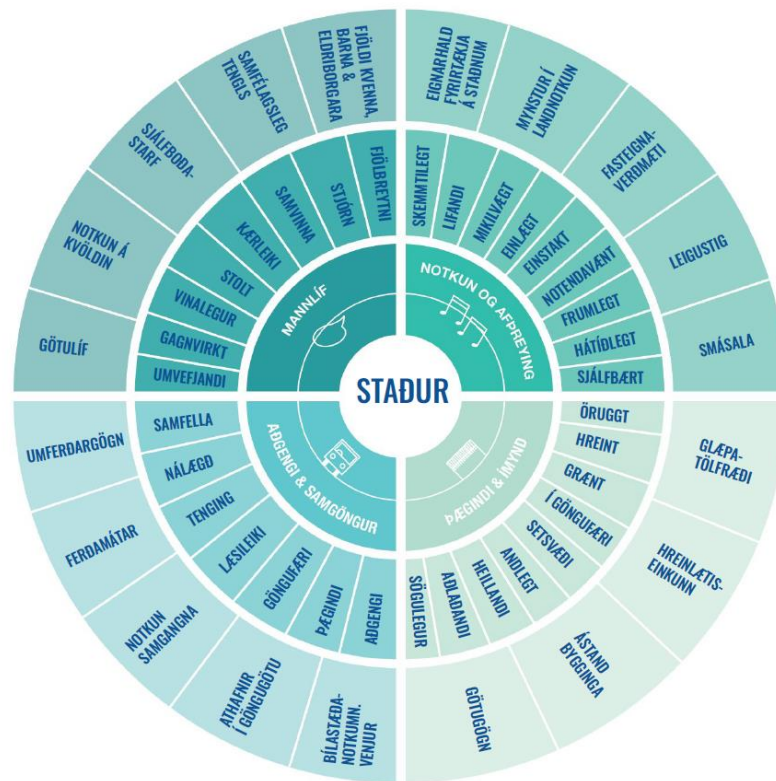
Almenningsmarkaður í miðborg

Kynning á fundi borgarráðs

Athafnaborgin
febrúar 2024

Mikilvægi almenningsmarkaða

- Skapa vettvang fyrir félagsleg tengsl
- Í hópi fárra staða þar sem fólk af mismunandi bakgrunni safnast saman
- Miðstöð mannlífs í miðborginni, þar sem fólk getur bæði verslað en einnig eytt tíma
- Staður fyrir frumkvöðla að prófa nýjar vörur og þjónustu – oft fólk af erlendum uppruna





Almenningsmarkaðir á Íslandi



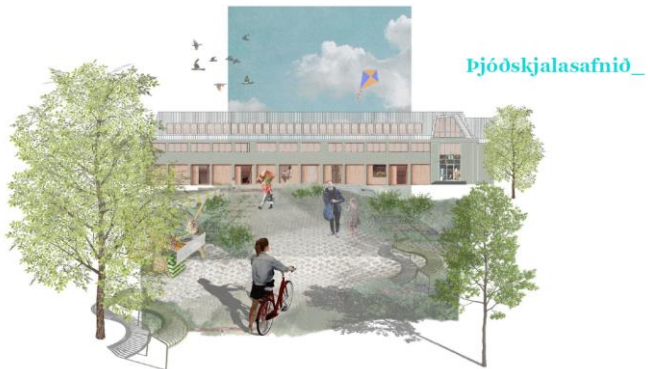


Kolaportið





Listaháskólinn í Tollhúsið



Flutningur Listaháskólans í Tollhúsið þýðir að Kolaportið mun loka og miðborgin vera án yfirbyggðs miðbæjarmarkaðar

Starfshópur skipaður til þess að rýna tækifæri í kringum þróun á almenningssmarkaði

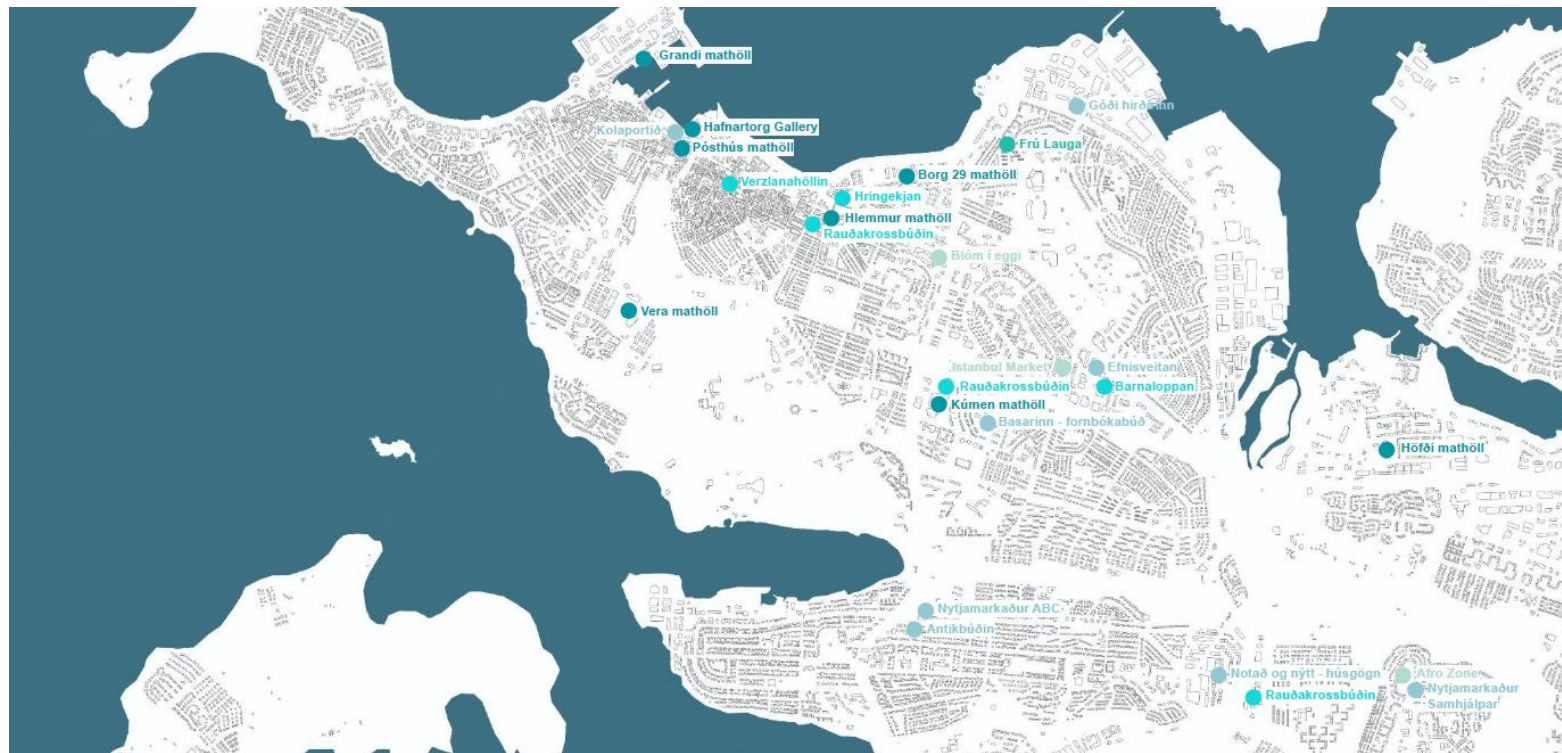
Helstu verkefni starfshóps:

- Þarfagreining á húsnæði undir flóamarkað
- Kortleggja mögulegar staðsetningar
- Framkvæma markaðskönnun
- Viðræður við aðila sem svara markaðskönnun
- Senda borgarráði tillögu að næstu skrefum





Sambærileg starfsemi





Hvað viljum við sjá í nýjum markaði?

- Breidd í vöruframboði
- Ferskvöru og veitingar í bland
- Fjölbreytt úrval ferskra matvæla – beint frá hafi og haga – en einnig sem endurspeгла samfélagið okkar
- Breytilegur markaður – nýjungar og viðburðir
- Svæði með sölubása í afmarkaðan tíma – eftir þema hverju sinni
- Líka svæði með fasta sölubása
- Svæði undir flóamarkað
- Viðburðarsvæði





Áhugaverðar staðsetningar



Af þessum sex staðsetningum voru **fjórar sérstaklega skoðaðar** í greiningarvinnunni þegar fyrrnefnd viðmið voru tekin inn í myndina.



Næstu skref

- Framkvæmda markaðskönnun og skoða hvaða aðilar hafa áhuga á því að þróa almenningsmarkað
- Starfshópur fái uppfært erindisbréf til þess að vinna markaðskönnunina – ræða nánar við aðila sem svara könnuninni og leggja niðurstöður fyrir borgarráð





Reykjavík

Almenningsmarkaður í miðborg

Kynning á fundi borgarráðs

Athafnaborgin
febrúar 2024