

Málsnr: R16110118
Skjalasafn Ráðhúss
28. nóv. 2016
Bréfalykill: 3500

Borgarráð
Ráðhúsinu

101 Reykjavík

Reykjavík, 28. nóvember 2016

Efni: Ungmennafélagið Fjölnir- aðstöðumál – tilv. R16110118

Á fundi borgarráðs 14. apríl sl. var samþykkt eftirfarandi tillaga: "Lagt er til að sviðsstjóra ÍTR og skrifstofustjóra eigna og atvinnuþróunar verði falið að leiða viðræður við Borgarholtsskóla og Reginn um hugsanlega byggingu boltahúss við Egilshöll. Samráð verði haft við Ungmennafélagið Fjölni um efni og framgang viðræðanna".

Undanfarnar vikur hefur verið unnið að framgangi þessa máls í samvinnu SEA og ÍTR með Reginn, Fjölni og Borgarholtsskóla.

Fyrir liggur samningstilboð frá eigendum Egilshallar um leigugjald fyrir nýtt fjölnota íþróttahús fyrir inníþróttir við hlið Egilshallar. Stærð (48x60) sbr. fsk.

Lagt er til að gengið verði til samninga við Reginn um byggingu íþróttahúss við hlið Egilshallar.

Húsið gæti nýst fyrir Fjölni, Borgarholtsskóla, grunnskóla, almenning og Korpúlfa sem er félag sem heldur utan um félagsstarf eldri borgara í Grafarvogi.

Verð 48.2 m.kr. á ári fyrstu tvö árin og hækki síðan í 63.6 mkr en þá yrði búið að bæta við büningsaðstöðu og klefum.

Samningur þessi myndi ekki hafa áhrif á fjárhagsáætlun ÍTR fyrir en árið 2018.

Í verðinu er öll þjónusta innifalin, starfsmenn, þrif, rafmagn, hiti, allt viðhald, bað og büningsvarsla, auk þess fasteignagjöld, bílastæði og almenn húsvarsla.

Í dag hefur Borgarholtsskóli aðgang að íþróttahúsi í Dalskóla og sundlaug auk aðstöðu í Egilshöll. Fyrir margs konar aðstöðu í húsnæði borgarinnar í dag er skólinn ekki að greiða leigu.

Lagt er til að Reykjavíkurborg geri samning við ríkið/Borgarholtsskóla og Fjölni um áframhaldandi aðstöðu í íþróttahúsum og sundlaugum borgarinnar og Egilshöll auk aðstöðu í væntanlegu nýju íþróttahúsi við Egilshöll gegn greiðslu fastrar árlegrar leigu, vegna íþróttakademíu skólans og vegna almennrar íþróttaiðkunar nemenda skólans og samningurinn yrði til nokkurra ára

Þá hefur Borgarholtsskóli gert samning við Háskólann í Reykjavík um samstarf á sviði íþrótt- og lýðheilsu.

Gera yrði ráð fyrir því að Borgarholtsskóli hafi áfram sama aðgang að borgarmannvirkjunum en leiguupphæð sem verður til vegna væntanlegs íþróttahúss verði skipt hlutfallslega. Þar með tryggir skólinn sér aðgang að íþróttahúsinu frá klukkan 08:00 til 13:00 virka daga.

Þá liggja fyrir tillögur Regins og Fjölnis um samstaf á milli þessara aðila við að leigja út mannvirkid á móti þeim tímum sem borgin og skólinn hefðu aðgang að. Þannig myndi leigugreiðslur borgarinnar lækka verulega frá því sem þyrfti að vera, ef ekki kæmi til samstarfs þessarra aðila.

ÍTR hefur 10.0 mkr, sem væri hægt að færa á milli mannvirkja. Borgarholtsskóli og Fjölnir mun leggja 10.0 mkr til að greiða leigu, þannig væri viðbótarkostnaður borgarinnar árið 2018 um 28.2 mkr, auk þess sem fasteignaskattar af þessu mannvirki myndu nema um 12.0 mkr.

Hrólfur Jónsson

Ómar Einarsson.

Egilshöll – Alhliða Íþróttahús

Viðauki III við samning milli Reykjavíkurborgar og Knatthallarinnar ehf. um leigu á Egilshöll.

Inngangur:

Þann 19. maí 2010 undirrituðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, (hér eftir vísað til sem „leigutaki“) og Knatthöllin ehf., kt. 521009-2170, (hér eftir vísað til sem „leigusali“), samning um leigu á íþróttamannvirkjum í Egilshöll, gerðar voru minniháttar breytingar á þeim samning 16. júní 2011. Þann 28. mars 2014 undirrituðu sömu aðilar viðauka um byggingu 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll og í tengslum við þann samning var undirritaður viðaukasamningur þann 24. ágúst 2015 sem tók á ýmsum atriðum sem tengdust frágangi og búnaði Fimleikahúss

Samkomulag er um að leigusali byggi sérstakt 2.930 m² (60X48 m) Alhliða-íþróttahús við Egilshöll sem leigutaki tekur á leigu að hluta. Samhliða yrði búningaöstaða eflid og bætt með því að koma upp „þurrklefum“ með bekkjum og snögum fyrir 2 X 20 börn og að tveimur árum liðnum verður einnig bætt við fullbúnum búningasklefum fyrir 2 x 30 manns. Af þessu tilefni gera leigusali og leigutaki með sér viðaukasamning þennan og skal hann teljast hluti af samningi aðila frá 19. maí 2010.

Samkomulag byggir á því að leigutaki tryggir leigusala hluta þeirra tekna sem nauðsynlegar eru til að verkefnið beri sig. Leigusali þarf því að hafa eðlilegt svigrúm, innan tímatöflu, til að skapa sér þær viðbótartekjur sem þörf er á.

1. gr.

Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu viðbyggingu sem leigusali mun byggja við Egilshöll. Um verður að ræða 2.930 m² alhliða Íþróttahús sem tengist núverandi húsnæði þannig að inngangur og sameiginleg rými mun nýtast viðbyggingunni. Innifalið í leigu er allur kostnaður við fasteignina, rekstur hennar, húsumsjón, ræstingar og þrif.

Fyrir liggja frumhugmyndir um umfang og útfærslur íþróttahússins og er þá vísað til minnisblaðs frá leigusala dags. 22. janúar 2015. Á grunni þess minnisblaðs hafa verið unnar frekari hugmyndir að húsinu og nágrenni, vísað er til teikninga Alark arkitektar ehf. dags. 8. júní 2016 tillögu „L“. Ennfremur deiliskipulagstillögu sem byggð er á þeirri tillögu. Frágangur og útfærsla byggingar verður sambærileg og núverandi fimleikahúss. Á gólfi húss verður viðurkennt gólfefni sem hentar notkun hússins t.d. parket. Sal hússins verður skipt upp með tjaldi.

Allt efnisval s s gólfefni o fl verður eins og best gerist í húsum af þessu tagi samkvæmt mati leigutaka og leigusala Með hinu leigða fylgja handbolta og körfuboltamörk í samræmi við skilalýsingu

Aðilar skulu hafa undirritað frekari skilalýsingu fyrir 10. janúar 2017.

2. gr.

Leigutími

Reiknað er með að húsnæðið verði tilbúið í desember 2017 og að leigutíminn hefjist þann 1. janúar 2018. Viðauki þessi skal fylgja gildistíma samnings aðila frá 19. maí 2010, þ e. gildir til 1. apríl 2027. Ef framkvæmdatími tefst tekur leigusamningur gildi við afhendingu húsnæðis

3. gr.

Notkunarheimildir leigutaka.

Hið leigða skal falla undir það sem flokkast sem „samnotarými“ og fjallað er um í grein 5.2. B. í samningi aðila frá 19. maí 2010. Notkun / Nýting á íþróttahúsinu er skipt upp í þrjá flokka:

- A. leigt (nýtt) af ÍTR f.h. Reykjavíkurborgar undir starfsemi íþróttafélaga
- B. leigt af Reykjavíkurborg fyrir nýtingu af öðrum aðilum t.d. Borgarholtsskóla, íþróttastarfs aldraðra o.fl.
- C. Leigusali leigir til þriðja aðila undir ýmsa starfsemi

Aðilar skulu ár hvert koma sér saman um nýtingu hússins á grundvelli framangreindra flokka og tímatöflu sem gerð er og endurskoðuð árlega í ágúst ár hvert. Aðilar skulu, að fremsta megni, taka tillit til sjónarmiða hvers annars við vinnslu tímatöflu. Fylgiskjal 5 „Áætlun yfir leigu (nýtingu) hússins“ og Fylgiskjal 6 „Tímatafla yfir áætlaða nýtingu á Íþróttahúsi“ eru settar fram sem viðmið og ber að endurskoða ár hvert.

1. ágúst - 31. maí ár hvert.

Mánudaga til föstudaga frá kl. 08:00-22:00, laugardaga og sunnudaga frá kl. 09:00-19:00

Nýtingarrétti og hlutfallsleg skipting á hámarksfjölda tíma á viku ásamt áætlaðri skiptingu /niðurdeilingu sala er lýst í töflu í viðauka 5. Með hækkandi leigu eykst nýtingarréttur leigutaka af heildarfjölda tíma og nýtingarréttur leigusala til að afa sér sértekna minnkar. Leigutaki hefur nýtingarrétt á 52% tíma fyrstu tvö ár viðaukasamnings þessa og hækkar eftir tvö ár eins og lýst er í töflu í viðauka 5 og fer þá í 69%. Í fylgiskjölum 5 er að finna nánari niðurdeilingu á þessu.

Sumartími

Frá 1. júní - 30. júlí 09:00-18:00 Mánudaga til laugardaga

Tímatafla sem sýnir þá tíma sem eru leigutaka til ráðstöfunar er að finna í fylgiskjali merkt 5 og 6 með viðauka þessum. Nýtingarréttur er hlutfallslega samsvarandi og yfir vetrartíma.

Um almennan lokunartíma húsnæðisins fer eftir grein 5.3. í samningi aðila frá 19. maí 2010.

4. gr.

Leigufjárhæð

Árlegt grunnleigugjald vegna húsnæðis, að teknu tilliti til nýtingarréttar, þess sem viðauki þessi tekur til skal nema 48 200.000,- kr. fyrstu tvö ár frá afhendingu. Að tveimur árum liðnum verður grunnleigugjald skv. samningi þessum 63 600.000,- kr. m.a. vegna nýrra bað- og búningsklefa sbr. lýsingu í inngangi.

Til að standa straum af byggingu 48x60 m² boltahúss mun Reginn í samstarfi við aðra samstarfsaðila en Reykjavíkurborg afa sértekna með leigu til þriðja aðila. Áætlanir gera ráð fyrir að það taki nokkur ár að ná upp fullri nýtingu á húsinu. Hlutfallslegur nýtingarréttur leigutaka byggist á heildar leigugreiðslum af fullnýttu boltahúsi. Með hækkun leigufjárhæðar eykst nýtingarheimildin á kostnað tíma sem skilgreindar eru fyrir sértekujuöflun á vegum Regins og samstarfsaðila.

Leigugjaldið ber ekki vsk. Framangreint leigugjald skal breytast til samræmis við breytingar sem verða á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 435,5 júlí 2016.

5. gr.

Sérstök heimild leigusala

Leigusali mun á næstu vikum og mánuðum klára hönnun fyrirhugaðrar viðbyggingar og afla tilboða í gerð hennar. Verði niðurstaða þess útboðs / samninga óásættanleg, fyrir leigusala skal hann hafa heimild til að falla frá skuldbindingum samkvæmt viðauka þessum, enda verði leigutaka tilkynnt um það fyrir 15. febrúar 2017. Berist ekki slík tilkynning til leigutaka innan framangreindra tímamarka er leigusali skuldbundinn samkvæmt viðauka þessum.

6. gr.

Annað

Að öðru leyti en því sem fram kemur í viðauka þessum skulu ákvæði samnings aðila frá 19. maí 2010 gilda um viðauka þennan og skal hann ásamt þeim samningi teljast einn og sami leigusamningurinn

Eftirfarandi skjöl teljast fylgiskjöl með viðauka þessum:

Fylgiskjal 1: Minnisblað frá Reginn hf. dags. 22. janúar 2015.

Fylgiskjal 2: Alark arkitektar ehf. dags. 8. júní 2016. Tillöga „L“.

Fylgiskjal 3: Deiliskipulagstillaga unnin af Alark arkitektum ehf. dags. 17. júní 2016.

Fylgiskjal 4: Alark arkitektar ehf. dags. 8. júní 2016. Tillöga „L“.

Reykjavík, 2016.

F.h. Reykjavíkurborgar

F h Knatthallarinnar ehf.

F.h Fjölfnis

Vottar:

Samþykkt í borgarráði.