

Til borgarráðs

Egilshöll - ósk um breytingu á leigugjaldi

Undirrituð hefur, ásamt sviðsstjóra íþróttá- og tómstundasviðs, átt í viðræðum við fulltrúa Regins fasteignafélags hf. vegna óskar félagsins um að gerður verði viðauki við gildandi leigusamning um Egilshöll. Tilfni erindisins er úthýsing félagsins á rekstrar- og stoðþjónustu Egilshallar til ISS Íslands ehf.

Sú þjónustustarfsemi ber virðisaukaskatt. Reginn fasteignafélag hf. hefur af þeim sökum óskað eftir að gera viðauka við gildandi leigusamning þar sem greiðslum Reykjavíkurborgar vegna þjónustu félagsins verður skipt upp í annars vegar endurgjald vegna þrifa, ræstingar og snjómoksturs og hins vegar leigu og aðra fasteignausmjón. Sá hluti, sem er vegna þrifa, ræstingar og snjómoksturs, bæri virðisaukaskatt, sem gæfi þá félaginu möguleika á að jafna þeim skatti á móti eigin skattgreiðslum. Slík breyting kæmi í sama stað niður fyrir Reykjavíkurborg þar sem sveitarfélög eiga á grundvelli 42. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, rétt á endurgreiddum virðisaukaskatti vegna slíkrar þjónustu. Að auki er í meðfylgjandi drögum að viðauka að finna skaðleysisákvæði, sem tryggir að Reykjavíkurborg kæmi skaðlaus út jafnvel þótt reglur eða framkvæmd innheimtu virðisaukaskatts tækju breytingum.

Undirrituð leggur því til við borgarráð að það samþykki að slíkur viðauki verði gerður við núgildandi samning, sbr. meðfylgjandi drög að viðauka.

Kristbjörg Stephensen

Hjálagt:

- Drög að viðauka við samning

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

Inngangur:

Hinn 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.

Hinn 28. mars 2014 undirrituðu sömu aðilar viðauka um byggingu 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll og í tengslum við þann samning var undirritaður viðaukasamningur hinn 24. ágúst 2015 þar sem tekið var á ýmsum atriðum sem tengdust frágangi og búnaði fimleikahúss.

Sá viðauki sem um ræðir hér er vegna breytingar á leigugjaldinu í Egilshöll vegna útvistunar á fasteignausmjón Egilshallar og skal hann teljast hluti af samningi aðila frá 19. maí 2010, ásamt síðari viðaukum.

1. gr.
Leigufjárhæð

Leiga á Egilshöll samkvæmt undirrituðum leigusamningi milli leigutaka og leigusala frá 19. maí 2010 með síðari viðaukum breytist þannig að leigugjaldið verður sundurgreint í annars vegar grunnleigugjald vegna fasteignarinnar og hins vegar gjald fyrir fasteignausmjón sem felur í sér ræstingu og þrif auk aðkeypts snjómoksturs. Fyrri liðurinn, þ.e. grunnleigugjaldið, verður eins og áður undanþeginn virðisaukaskatti en sá síðarnefndi, gjald fyrir hreingerningu og ræstingu og aðkeyptan snjómokstur, verður með virðisaukaskatti og innheimtur sérstaklega. Skal breytingin gilda frá og með 1. maí 2016.

Dæmi um hvernig leigan verður innheimt er að leiga fyrir maímánuð er nú kr. 50.214.491.- auk virðisaukaskatts en verður innheimt þannig að kr. 46.882.545.- verða innheimtar sem grunnleiga og án vsk og kr. 3.331.947- verða innheimtar með vsk enda gilda um slíka þjónustu almenn ákvæði laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sbr. 1. gr. og 1. mgr. 2. gr. laganna þar sem kveðið er á um afhendingu skattskyldrar þjónustu.

Framangreint leigugjald skal breytast til samræmis við breytingar sem verða á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu maí 2016, **432,8 stig**. Um leigugreiðslur fer samkvæmt þessum viðauka frá og með 1. maí 2016.

2. gr.

Skaðleysisábyrgð

Leigusali ábyrgist að halda leigutaka skaðlausum af þessari breytingu og mun gera þær ráðstafanir sem til þarf ef leigutaki nær ekki að nýta sér heimild opinberra aðila til endurgreiðslu virðisaukaskatts, sbr. 42. gr. laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt.

3. gr.

Annað

Að öðru leyti en því sem fram kemur í viðauka þessum skulu ákvæði samnings aðila frá 19. maí 2010 og viðauka við þann samning frá 28. mars 2014 og 1. júlí 2015 gilda um viðauka þennan og skal hann ásamt þeim samningi teljast einn og sami leigusamingurinn.

Reykjavík, xx. desember 2016

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Knattballarinnar ehf.

Vottar:

Reykjavíkurborg
Kristbjörg Stephensen, borgarlögmaður
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Afrit: Íþrótt- og tómstundasvið Reykjavíkur(ÍTR)
b.t Ómars Einarssonar

1. nóvember 2016

Efni: beiðni um breytingu á leigugjaldi vegna heimilda sveitarfélags til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna aðkeyptrar ræstingar.

Vísað er til bréfs Regins hf. til íþrótt- og tómstundasviðs Reykjavíkur (ÍTR) frá 27. janúar 2016 þar sem upplýst var um stöðu mála varðandi úthýsingu á rekstrar- og stoðþjónustu Egilshallar. ISS Ísland ehf. tók síðan formlega við þeim þætti mála 1. maí 2016 en tilkynning var send út um undirritunina 15 apríl sl.

Leigugjaldið sem hefur verið innheimt af Reykjavíkurborg er án virðisaukaskatts (vsk.) og hefur Knaúthöllin engan frádráttarrétt til innskatts vegna þess virðisaukaskatts sem fellur til vegna kaupa á vörum og þjónustu til starfseminnar. Við útvistun þessarar þjónustu þá bætist ofan á kostnaðinn við fasteignausmsjónina 24% vsk. sem er ekki innifalinn í leigugjaldinu sem er innheimt af Reykjavíkurborg.

Reginn hf. óskaði eftir greinargerð frá skatta- og lögfræðisviði KPMG um hverjar væru heimildir sveitarfélaga til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna aðkeyptrar ræstingar. Samkvæmt því þá geta sveitarfélög fengið slíkan skatt endurgreiddan samanber 42. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerð nr. 248/1990, um endurgreiðslu virðisaukaskatts til opinberra aðila.

Reginn óskar því eftir að gera viðauka við núverandi leigusamning þar sem hluti af leigugjaldinu verði innheimtur sem gjald vegna fasteignausmsjónar og það verði með innheimt með vsk.

Meðfylgjandi er greinargerð KPMG frá 8. apríl 2016, bréf Regins til ÍTR um þjónustusamninginn við ISS Ísland ehf. og tillaga að viðauka við leigusamninginn.

f.h. Knaúthallarinnar ehf.


Helgi S Gunnarsson forstjóri Regins hf.

Reykjavíkurborg
Kristbjörg Stephensen, borgarlögmaður
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Afrit: Ípróttta- og tómstundasvið Reykjavíkur(ÍTR)
b.t Ómars Einarssonar

1. nóvember 2016

Efni: beiðni um breytingu á leigugjaldi vegna heimilda sveitarfélags til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna aðkeyptrar ræstingar.

Vísað er til bréfs Regins hf. til ípróttta- og tómstundasviðs Reykjavíkur (ÍTR) frá 27. janúar 2016 þar sem upplýst var um stöðu mála varðandi úthýsingu á rekstrar- og stoðþjónustu Egilshallar. ISS Ísland ehf. tók síðan formlega við þeim þætti mála 1. maí 2016 en tilkynning var send út um undirritunina 15 apríl sl.

Leigugjaldið sem hefur verið innheimt af Reykjavíkurborg er án virðisaukaskatts (vsk.) og hefur Knatthöllin engan frádráttarrétt til innskatts vegna þess virðisaukaskatts sem fellur til vegna kaupa á vörum og þjónustu til starfseminnar. Við útvistun þessarar þjónustu þá bætist ofan á kostnaðinn við fasteignaumsjónina 24% vsk. sem er ekki innifalinn í leigugjaldinu sem er innheimt af Reykjavíkurborg.

Reginn hf. óskaði eftir greinargerð frá skatta- og lögfræðisviði KPMG um hverjar væru heimildir sveitarfélaga til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna aðkeyptrar ræstingar. Samkvæmt því þá geta sveitarfélög fengið slíkan skatt endurgreiddan samanber 42. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerð nr. 248/1990, um endurgreiðslu virðisaukaskatts til opinberra aðila.

Reginn óskar því eftir að gera viðauka við núverandi leigusamning þar sem hluti af leigugjaldinu verði innheimtur sem gjald vegna fasteignaumsjónar og það verði með innheimt með vsk.

Meðfylgjandi er greinargerð KPMG frá 8. apríl 2016, bréf Regins til ÍTR um þjónustusamninginn við ISS Ísland ehf. og tillaga að viðauka við leigusamninginn.

f.h. Knatthallarinnar ehf.



Helgi S Gunnarsson forstjóri Regins hf.



KPMG ehf.
Borgartún 27
105 Reykjavík

Sími 545 6000
Fax 545 6001
Vefang www.kpmg.is

Til Reginn hf.
Helgi S. Gunnarsson

Dags. 8. apríl 2016

Frá Skatta- og lögfræðisviði KPMG
Soffía Eydís Björgvinsdóttir

Efni: Heimildir sveitarfélaga til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna aðkeyprar ræstingar

KPMG hefur tekið saman greinargerð þessa að beiðni Regins hf. vegna breytinga á fyrirkomulagi ákveðinna þjónustubátta í starfsemi Knatthallarinnar ehf., dótturfélagi Regins, í Egilshöll í Reykjavík.

Reykjavíkurborg hefur leigt Egilshöll af Knatthöllinni ehf. undir aðstöðu til íþróttariðkunnar síðastliðin ár og er í leigugjaldinu innifalin þjónusta svo sem þrif og ræsting ásamt baðvörslu og fleiru (hér eftir atvikum nefnt „þjónustan“). Hefur þessi þjónusta verið veitt af starfsmönnum Knatthallarinnar. Í tengslum við útvistun þessara þjónustubátta til utanaðkomandi aðila er nauðsynlegt að skoða áhrif þess á leigugjaldið m.t.t. virðisaukaskatts en við þessa ráðstöfun mun sá aðili sem tekur við þessari fasteignaumsjón innheimta virðisaukaskatt af þjónustunni.

Leigugjald það sem Knatthöllin innheimtir af Reykjavíkurborg er án virðisaukaskatts og hefur Knatthöllin engan frádráttarrétt til innskatts vegna þess virðisaukaskatts sem fellur til vegna kaupa á vörum og þjónustu til starfseminnar. Til þessa hefur það ekki verið vandkvæðum bundið þar sem Knatthöllin hefur sinnt þjónustunni sjálf. Við útvistun þessarar þjónustu er því staðan orðin önnur hjá Knatthöllinni því ofan á kostnaðinn við fasteignaumsjónina bætist 24% virðisaukaskattur sem er ekki innifalinn í leigugjaldinu sem er innheimt af Reykjavíkurborg.

Endurgreiðslur til opinberra aðila sbr. 42. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt

Í lögum um virðisaukaskatt, nr. 50/1988 (hér eftir „vskl“), er mælt fyrir um endurgreiðslur til opinberra aðila, þ.m.t. sveitarfélaga, vegna virðisaukaskatts sem er greiddur vegna ákveðinna þátta. Í almennum athugasemdum með frumvarpi til virðisaukaskattslaga segir að með virðisaukaskattskerfinu sé komið í veg fyrir uppsöfnun skatts með því að greiddur skattur komi til frádráttar innheimtum skatti hjá öllum nema endanlegum neytanda. Tilgangur heimildarinnar er að raska ekki samkeppnisstöðu og að skatturinn hafi áhrif á endanlegt val neytanda á vöru og þjónustu. Ríki, sveitafélög og stofnanir þeirra njóta samskonar heimildar í formi endurgreiðslu virðisaukaskatts og er sú heimild byggð á sömu rökum.

Í ákvarðandi bréfi ríkisskattstjóra nr. 1034/2003 dagsettu 27. maí 2003 kemur tilgangur heimildarinnar enn betur í ljós en þar segir að samkvæmt 3. mgr. 42. gr. vskl og 12. gr. reglugerðar nr. 248/1990, um virðisaukaskatt af skattskyldri starfsemi opinberra aðila, skal endurgreiða ríki, sveitarfélögum og stofnunum þeirra virðisaukaskatt sem þau hafa greitt við kaup tiltekinnar þjónustu. Tilgangur endurgreiðslunnar er að virðisaukaskattur raski ekki samkeppnisstöðu atvinnufyrirtækja sem eiga í viðskiptum við opinbera aðila sem geta þjónustað sig sjálfir. Endurgreiðsluréttur opinberra aðila er nátengdur skyldu sömu aðila til að skila virðisaukaskatti af

vörum sem þeir framleiða til eigin nota og af þjónustu sem þeir inna af hendi í eigin þágu. Hvort tveggja byggir á samkeppnissjónarmiðum.

Breyting á leigusamningi um Egilshöll

Með vísan til þess sem að framan greinir og samkvæmt 2. tölulið 12. gr. reglugerðar nr. 248/1990, sem segir að endurgreiða skuli ríki, sveitafélögum og stofnunum þeirra virðisaukaskatt sem þau greiða við kaup á ræstingu, er það mat KPMG að með breytingu á fyrirkomulagi leigusamnings Reykjavíkurborgar og Knatthallarinnar megi lágmarka þau áhrif sem virðisaukaskattur vegna útvistunar fasteignaumsjónar hefði annars haft. Leigugjaldi yrði þá sundurgreint í annars vegar grunnleigugjald vegna fasteignarinnar og hins vegar fasteignaumsjónar, þ.e. ræstingar og þrifa ásamt annarri þjónustu. Fyrirnefndi liðurinn myndi eftir sem áður vera undanþeginn virðisaukaskatti en sá síðarnefndi, fasteignaumsjónin, yrði með virðisaukaskatti. Svipað fyrirkomulag þekkist í nágrannasveitarfélögum þar sem leigugjaldið er sundurgreint á svipaðan máta. Reykjavíkurborg gæti þá á grundvelli reikninga vegna fasteignaumsjónar sótt um endurgreiðslu á þar til gerðum eyðublöðum (RSK 10.23) vegna þess þáttar sem er endurgreiðslubær, þ.e. ræstinga og þrifa.

Með þessu breytta fyrirkomulagi á endurgjaldi fyrir útleigu Egilshallar safnast ekki innskattur upp í rekstri Knatthallarinnar heldur nýtist hann til endurgreiðslu hjá Reykjavíkurborg.

Virðingarfyllst,



sbjorgvinsdottir@kpmg.is

Íþróttá- og tómstundasvið Reykjavíkur(ÍTR)
b.t Ómars Einarssonar

27. janúar 2016

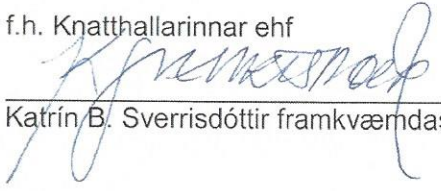
Reginn hf. Þjónustusamningur Knatthallarinnar ehf við ISS Íslands ehf.

Vísað er til leigusamnings milli ÍTR, f.h. Reykjavíkurborgar og Knatthallarinnar ehf. frá maí 2010. Í gr. 10 kveður á um að leigusali skuli tilkynna leigutaka ef leigusali hyggst feli undirverktökum að sinna þeim skyldum sem á leigusala hvíla samkvæmt leigusamning milli aðila.

Það tilkynnist hér með að ákveðið hefur verið að ganga til samninga við ISS Ísland ehf. um yfirtöku á meginhluta þeirra rekstrar og stoðþjónustu sem leigusali hefur sinnt með eigin starfsmönnum. Um er að ræða stoð- og þjónustustarfsemi sem tilheyrir Egilshöll s.s. ræstingar og þrif, sorp og förgun, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla ásamt rekstri og hluta viðhalds fasteigna auk orkustýringar. Þetta breytir engu í samningssambandi milli aðilana og mun ekki skaða eða rýra þjónustu sem leigutaka er veitt, þvert á móti er gert ráð fyrir bættri kostnaðarstýringu og stöðugra þjónustustigi.

Gert er ráð fyrir að núverandi starfsmenn sem sinna þessum verkefnum flytjist yfir til ISS Íslands ehf. Samingsferlið er enn í gangi og ekki hefur verið skrifað undir samning við ISS Ísland. Ef allt gengur upp þá er gert ráð fyrir að ISS Íslands taki við á vormánuðum. Tilkynnt verður sérstaklega þegar samningar verði undirritaðir og fyrir liggur nákvæm tímasetning á yfirtöku þjónustunnar.

f.h. Knatthallarinnar ehf


Katrín B. Sverrisdóttir framkvæmdastjóri

Viðauki 2

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. Þann 28. mars 2014 undirrituðu sömu aðilar viðauka við samninginn frá 19. maí 2010.

Með undirritun á Viðauka frá 28 mars 2014 voru aðilar að ramma inn samkomulag um ýmiss atriði vegna nýbyggingar þ.e. 2.250 ferm. fimleikahúss við Egilshöll sem leigutaki hefur tekið á leigu. Sömmuleiðis var undirritaður Viðauki frá 1. júlí 2015 um viðbótarleigugjald við fimleikahús vegna endanlegs og samþykktan áhalda- og búnaðarlista ásamt breytingum honum tengdum í fimleikahúsinu.

Viðauki sem um ræðir hér er vegna breytingar á innheimtu á leigugjaldinu í Egilshöll vegna útvistunar á faseignaumsjón Egilshallar og skal hann teljast hluti af samningi aðila frá 19. maí 2010, viðauka frá 28. mars 2014 og viðauka frá 1 júlí 2015.

1. gr.

Leigufjárhæð

Leiguverð á Egilshöll skv. undirrituðum leigusamningi milli leigutaka og leigusala frá 19 maí 2010, með síðari viðaukum, breytist þá þannig að leigugjaldið verður sundurgreint í annars vegar grunnleigugjald vegna fasteignarinnar og hins vegar fasteignaumsjónar, þ.e. ræstingar og þrifa ásamt annarri þjónustu. Fyrri liðurinn þ.e. grunnleigugjaldið yrði eins og áður undanþegið virðisaukaskatti en sá síðarnefndi, fasteignaumsjónin, yrði með virðisaukaskatti. Skal breytingin gilda frá og með 1. maí 2016. Gjald vegna fasteignaumsjónar er því kr 4.405.413 á mánuði auk vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Dæmi um hvernig leigan yrði innheimt er að leiga fyrir októbermánuð var kr. 50.632.173 sem myndi þá skiptast með eftirfarandi hætti: kr. 46.226.760 ISK væri grunnleiga og án vsk og kr 4.405.413 væri innheimt með vsk þar sem þættir fasteignaumsjónarinnar eru virðisaukaskattsskyldir skv. lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

Framangreint leigugjald skal breytast til samræmis við breytingar sem verða á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu maí 2016, **432,8**. Leigugreiðsla skv. þessum viðauka gildir frá og með 1. maí 2016.

2. gr.

Skadleysisábyrgð

Leigusali ábyrgist að halda leigutaka skadlausum af þessari breytingu og mun gera þær ráðstafanir sem til þarf ef leigutaki nær ekki að nýta endurgreiðslu til opinberra aðila sbr. 42. gr. laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt.

3. gr.

Annað

Að öðru leyti en því sem fram kemur í viðauka þessum skulu ákvæði samnings aðila frá 19. maí 2010 og viðauka við þann samning frá 28. mars 2014 og 1. júlí 2015 gilda um viðauka þennan og skal hann ásamt þeim samningi teljast einn og sami leigusamningurinn. Skjöl sem teljast fylgiskjöl með viðauka þessum eru greinagerð frá skatta og lögfræðisviði KPMG frá 8 apríl 2016.

Reykjavík, 01.11.2016

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Knatthallarinnar ehf.

Vottar:

