



Borgarráð

***Gufunes, leigusamningur um skrifstofuhúsnæði.***

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Félag kvikmyndagerðarmanna um skrifstofuhúsnæði á athafnasvæði Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi verði samþykktur.

***Greinagerð:*** Auglýst var í september eftir áhugasömum aðilum til að taka á leigu húsnæði undir starfsemi tengda kvikmyndagerð eða skapandi greinum á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi. Óskað var eftir aðilum til að leigja 550 fermetra skrifstofuhúsnæði, 1.140 fermetra niðurgrafinnar skemmu og 2.300 fermetra verkstæðis- og lagerhúsnæðis. Skrifstofuhúsnæðið og skemman eru laus nú þegar, en verkstæðisbyggingin gæti losnað á næstu mánuðum. Alls skiluðu átta aðilar inn ósk um að fá húsnæði á leigu. Aðeins einn aðili óskaði eftir að fá alla skrifstofuhúsnæðið á leigu, Félag kvikmyndagerðarmanna. Unnið er að yfirfara aðrar hugmyndir um leigu á skemmu og verkstæðis- og lagerhúsi.

Samningur er ótímabundinn og uppsegjanlegur með 3ja mánaða fyrirvara. Leigukjör eru breytileg og fara hækkandi. Frá 1. janúar 2017 til 1. apríl 2017 greiðir leigutaki ekki leigu en tekur að sér að koma húsnæðinu í nothæft ástand. Frá 1. apríl 2017 greiðir leigutaki mánaðarlega krónur 200.000.-. Frá 1. apríl 2018 greiðir leigutaki mánaðarlega krónur 400.000.-.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur við Félag kvikmyndagerðarmanna um skrifstofuhúsnæði í Gufunesi, dags. 13. desember 2016.

Auglýsing dags. 2 september 2016.

Erindi Félags kvikmyndagerðarmanna vegna auglýsingar dags. 26. september 2016.

## LEIGUSAMNINGUR

Um skrifstofuhúsnæði í Gufunesi. Fastanúmer 203-8464

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á skrifstofuhúsnæði á athafnasvæði Áburðaverksmiðjunnar í Gufunesi, fastanúmer 203-8464.

### Samningsaðilar

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

Leigutaki: Félag kvikmyndagerðarmanna, kt. 650572-1229.  
Hverfisgötu 54, 101 Reykjavík.

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er skrifstofuhúsnæði á athafnasvæði Áburðaverksmiðjunnar í Gufunesi, fastanúmer 203-8464. Um er að ræða u.þ.b. 550,0 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði á annari hæð og þriðju hæð í suð-vesturenda skrifstofubýggingar auk sameignar. Sjá nánari afmörkun hins leigða á fylgiskjali 1.

### 2.gr.

#### Leigutími

Leigutímabilið hefst hinn 1. janúar 2017. Samningur þessi er ótímabundinn og uppseggjanlegur af beggja hálfu með 3 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3.gr.

#### Leigukjör

Leigukjör verða eftirfarandi:

Frá 1. janúar 2017 til 1. apríl 2017 greiðir leigutaki ekki leigu en tekur að sér að koma húsnæðinu í nothæft ástand.

Frá 1. apríl 2017 greiðir leigutaki mánaðarlega krónur 200.000.-.

Frá 1. apríl 2018 greiðir leigutaki mánaðarlega krónur 400.000.-.

Ofangreindar leigufjárhæðir miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. desember 2016 (438,5 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Húsaleiga og greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleiga skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum fjárreiðudeildar Reykjavíkurborgar og fylgja reglum deildarinnar um eindaga og vexti.

Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir.

**4.gr.**

**Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigutaka**

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, sem hann sættir sig við. Leigutaki tekur að sé að koma húsnæði í lag þar á meðal tengja öryggiskerfi, yfirfara rafkerfi og þrifa. Allar breytingar á húsnæðinu, útliti eða búnaði þess af leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og skulu verða eign leigusala að samningstíma liðnum. Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skila hreinu í lok leigutíma og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit.

**5.gr.**

**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða, s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað. Þar sem það er mögulegt notast mælaflestur greiðir leigutaki beint en annars mun Íslenska gámafélagið sjá um innheimtu.

Auk þess tekur leigutaki þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði vegna samnýtingar á inngangi, snyrtingum og lóðar á móti öðrum leigutökum. Notfæri leigutaki sér aðstöðu í mötuneyti þá taki hann þátt í sameiginlegum rekstri á því.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

**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 innanhúss meðan leigutíminn varir. Leigusali annast viðhald utanhúss. Leigutaki annast rekstur og hirðingu lóðar.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða.

**7.gr.**

**Tryggingar og ábyrgð**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

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.

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. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

**8.gr.**

**Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til rekstur kvikmyndaklasa eins og nánar og lýst í fylgikjali 2.

**9.gr.**

**Framleiga**

Leigutaka er óheimil framleiga hins leigða bæði hvað varðar húsnæði og lóð nema til félags í eigu leigutaka. Heimilt er að leigja hluta af húsnæði sem skammtímaleigu sem væri þáttur í rekstri örklasa fyrir kvikmyndagerð og nýsköpun sbr. fylgiskjal 2.

**9. gr.**

**Annað**

Um svæðið hafa verið settar umgengisreglur t.d. varðandi lausangang bifreiða og er leigutaka skylt að fara að þeim.

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.

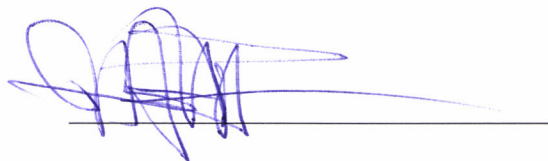
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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, 13. desember 2016.

F.h. leigutaka



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



130473-6559

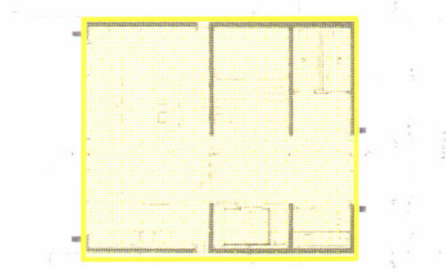
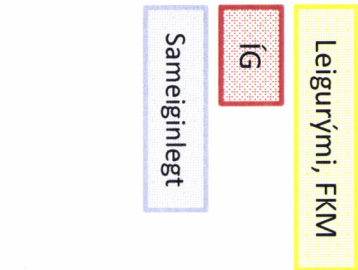
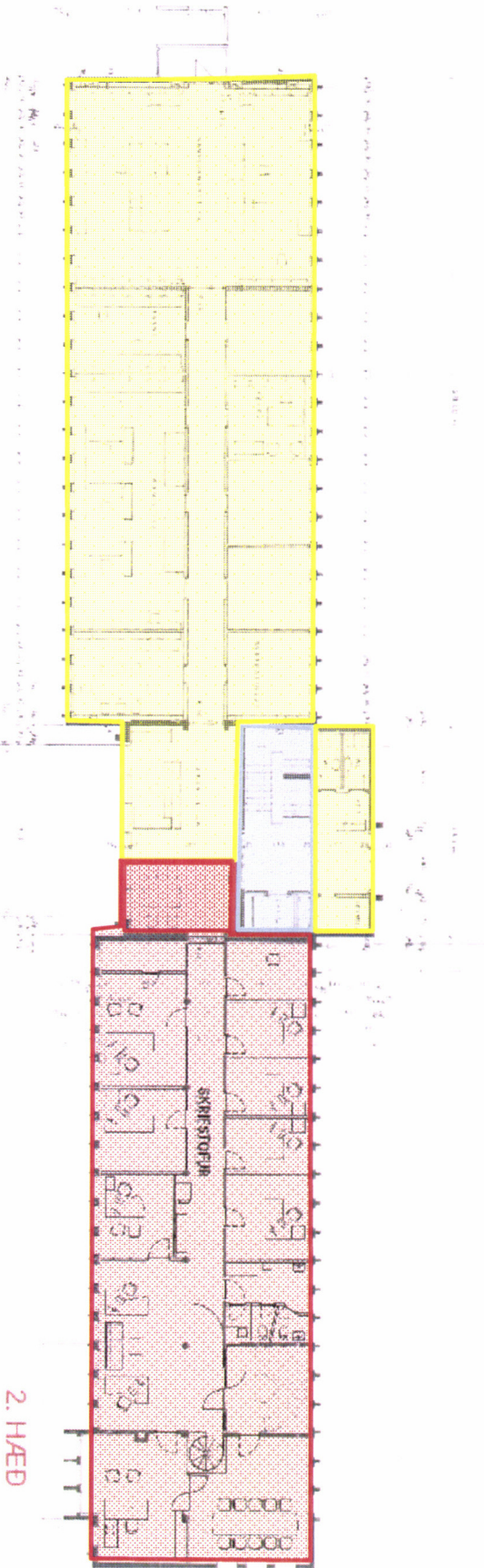
F.h. leigusala



Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



# Fylgiskjal 1



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Félag kvikmyndagerðarmanna

26. september 2016

Stofnað 1966  
Hverfisgötu 54  
101 Reykjavík



Reykjavíkurborg,  
Borgartúni 12-14,  
105 Reykjavík

Varðandi: „*Leiga í Gufunesi*“

### KVIKMYNDAKLASINN

Félag kvikmyndagerðarmanna FK í samstarfi við sjálfseignarstofnun sem yrði stofnuð sérstaklega og nefnd *Kvikmyndaklasinn*, lýsir hér með yfir áhuga á því að taka til leigu skrifstofuhúsnæði 550 fm í Gufunesi og byggja þar upp kvikmyndatengda starfsemi.

### ÖRKLASAR OG KVIKMYNDAGERÐ

Fyrst og fremst yrði lögð áhersla á það að fá starfsemi inn í húsið sem væri á sem breiðustum grundvelli og snéri að öllum þeim þáttum sem þarf til þess að fullgera kvikmynd, margmiðlun eða sjónvarpsefni svo og styðja sérstaklega við nýsköpun innan geirans. Þar er átt við að höfða til sem fjölbreyttastrar starfsemi svo sem: Einstaklinga og „örklasa“ (með örklasa er átt við 2-3 einstaklinga sem starfa saman) sem koma að framleiðslu kvikmynda, heimildamynda, sjónvarpsefnis, teiknimynda, margmiðlunar og sýndarveruleika. Enn frekar að laða að fólk sem sérhæfir sig í ýmsum stuðningsgreinum innan geirans eins og til dæmis: grafík, kvikun, hljóðupptöku- og vinnslu, stafrænni geymslu, vefsíðugerð, handritagerð, tónlist fyrir kvikmyndir, lýsingu, forritun, eftirvinnslu, litgreiningu, og öðru sem hefur með fullvinnslu á kvikmyndum að gera. Lögð er áhersla á að hver einstaklingur eða „örklasi“ myndi á einhvern leggja sitt að mörkum til þes að samstarf og samvinna innan klasans mætti bæta hvert annað uppi. Ferlið yrði framkvæmt á lýðræðislegan máta þar sem verkefni og einstaklingar gætu á hverjum tíma sótt um leigu á rými innan klasans sem hentaði þeirra starfsemi og sérstök nefnd innan kvikmyndaklasans færi yfir slíkar umsóknir og útteildi samkvæmt framsettri stefnu klasans.

### NÝSKÖPUN

Stór þáttur í uppbyggingu Kvikmyndaklasans væri að laða sérstaklega að kvikmyndgerðarmenn og verkefni sem leggja áherslu á nýsköpun. Rætt hefur verið um möguleika á að stofna til samstarfs við nýsköpunarmiðstöð í því tilliti en slíkt á alveg eftir að útfæra. Nú eru sérstaklega t.d. sóknarfæri í

nýsköpun á sviði sýndarveruleika og kvikun en örar tæknibreytingar á síðustu misserum á þeim sviðum hafa skapað rými til þróunar og nýsköpunar. Sérstaklega yrði þannig búið til andrými fyrir fólk og verkefni sem „hugsa út fyrir boxið“ í nálgun sinni til kvikmyndatengdrar upplifunar.

## **KONUR OG KVIKMYNDIR AÐRIR MINNIHLUTAHÓPAR**

Einnig yrði sérstök áhersla lögð á að styðja sérstaklega við konur í kvikmyndagerð og minnihlutahópa í vali sínu á verkefnum og starfsemi inn í klasann. Félag kvikmyndagerðarmanna gerir það enn frekar að tillögu sinni að styðja sérstaklega við kvikmyndagerð á norðuslóðum og hlúa að nýju samstarfi sem hefur verið að skapast á síðustu misserum á milli smáþjóða í norð-vestur Atlantahafinu þ.e. Færeyjar, Grænland og Ísland. Á næstu vikum verður einmitt fundur um stofnun slíks samstarfs og sjóðs í Reykjavík.

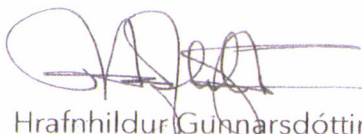
## **ENDURMENNTUN OG NÁMSKEIÐ**

Félag kvikmyndagerðarmanna sem hefur nýlega stofnað stéttarfélagsdeild og endurmenntunarsjóð myndi einnig gera það að tillögu sinni að hýsa námskeið í endurmenntun fyrir kvikmyndagerðarmenn í húsnæðinu en þessi geiri býr við þær aðstæður að mjög örar tæknibreytingar gera það að verkum að fólk í bransanum þarf að hafa sig alla við til þess að fylgjast með. Félagið myndi einnig skuldbinda sig til þess að bjóða ungu fólki upp á námskeið í kvikmyndagerð í samstarfi við félagsmiðstöðvar í Reykjavík.

## **TILLAGA**

Við gerum það að tillögu okkar að við fáum húsnæðið á mjög hóflegu verði t.d. 400 kr. fm (þyrfti að útfæra ) og eða þá styrk fyrir leigunni eins og aðrar listgreinar hafa haft möguleika á eins og t.d. myndlistarmenn með aðgangi að Korpúlfsstöðum og Marshallhúsinu og sviðslistarfólk með stuðningi borgarinnar við Tjarnarbíó. Æskilegt væri að skrifa undir a.m.k. 10 ára samning og við fengjum 1 ár í aðlögunartíma til að koma starfseminni í gang.

Fyrir hönd Félags kvikmyndagerðarmanna og Kvikmyndaklasans.



Hrafnhildur Gunnarsdóttir, 821-1110, formadur@filmmakers.is



Guðbergur Davíðsson, garpur@simnet.is







## Húsnæði fyrir kvikmyndastarfsemi

Atvinnuhúsnæði á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi er til leigu fyrir fyrirtæki eða klasa með starfsemi sem tengist kvikmyndagerð, en aðrar skapandi greinar koma einnig til greina.

Til leigu eru um 550 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði, 1.140 m<sup>2</sup> niðurgráfin skemma og 2.300 m<sup>2</sup> verkstæðis- og lagerhús. Skrifstofuhúsnæðið og skemman eru laus nú þegar, en verkstæðisbyggingin gæti losnað á næstu mánuðum.

Reykjavíkurborg gekk nýlega frá samningum við RVK-studios ehf. um kaup á hluta gömlu Áburðarverksmiðjunnar fyrir kvikmyndastúdíó. Gert er ráð fyrir að í nágrenni þess byggist upp aðstaða fyrir starfsemi sem tengist kvikmyndagerð.

Samkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðisins í heild stendur yfir og því eru ákvarðanir um nýtingu lands

og bygginga nú teknar með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Tilkynning um áhuga berist til þjónustuværs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í umslagi merktu „Leiga í Gufunesi“ fyrir kl. 12:00 **mánudaginn 26. september 2016.**

Innsend gögn verða metin í ljósi þeirra áforma að í Gufunesi byggist upp fjölbreytt og heildstæð starfsemi á sviði kvikmyndagerðar. Mikilvægt er að í gögnum komi fram skýrar hugmyndir um hvernig viðkomandi starfsemi fellur að þessum áformum.

Nánari upplýsingar um verkefnið er að finna á [reykjavik.is/leiga](http://reykjavik.is/leiga)



# Félag kvikmyndagerðarmanna



26. september 2016

Stofnað 1966  
Hverfisgötu 54  
101 Reykjavík

Reykjavíkurborg,  
Borgartúni 12-14,  
105 Reykjavík

Varðandi „Leiga í Gufunesi“

## KVIKMYNDAKLASINN

Félag kvikmyndagerðarmanna FK í samstarfi við sjálfseignarstofnun sem yrði stofnuð sérstaklega og nefnd *Kvikmyndaklasinn*, lýsir hér með yfir áhuga á því að taka til leigu skrifstofuhúsnæði 550 fm í Gufunesi og byggja þar upp kvikmyndatengda starfsemi.

## ÖRKLASAR OG KVIKMYNDAGERÐ

Fyrst og fremst yrði lögð áhersla á það að fá starfsemi inn í húsið sem væri á sem breiðustum grundvelli og snéri að öllum þeim þáttum sem þarf til þess að fullgera kvikmynd, margmiðlun eða sjónvarpsefni svo og styðja sérstaklega við nýsköpun innan geirans. Þar er átt við að höfða til sem fjölbreytta starfsemi svo sem Einstaklinga og „örklasa“ (með örklasa er átt við 2-3 einstaklinga sem starfa saman) sem koma að framleiðslu kvikmynda, heimildamynda, sjónvarpsefnis, teiknimynda, margmiðlunar og sýndarveruleika. Enn frekar að laða að fólk sem sérhæfir sig í ýmsum stuðningsgreinum innan geirans eins og til dæmis: grafik, kvikun, hljóðupptöku og vinnslu, stafrænni geymslu, vefsíðugerð, handritagerð, tónlist fyrir kvikmyndir, lýsingu, forritun, eftirvinnslu, litgreiningu, og öðru sem hefur með fullvinnslu á kvikmyndum að gera. Lögð er áhersla á að hver einstaklingur eða „örklasi“ myndi á einhverjum leggja sitt að mörkum til þess að samstarf og samvinna innan klasans mætti bæta hvert annað uppí. Ferlið yrði framkvæmt á lýðræðislegan máta þar sem verkefni og einstaklingar gætu á hverjum tíma sótt um leigu á rými innan klasans sem hentaði þeirra starfsemi og sérstök nefnd innan kvikmyndaklasans færi yfir slíkar umsóknir og útteildi samkvæmt framsettri stefnu klasans.

## NÝSKÖPUN

Stór þáttur í uppbyggingu Kvikmyndaklasans væri að laða sérstaklega að kvikmyndgerðarmenn og verkefni sem leggja áherslu á nýsköpun. Rætt hefur verið um möguleika á að stofna til samstarfs við nýsköpunarmiðstöð í því tilliti en slíkt á alveg eftir að útfæra. Nú eru sérstaklega til söknarfæri í

nýsköpun á sviði sýndarveruleika og kvikun en örar tæknibreytingar á síðustu misserum á þeim sviðum hafa skapað rými til þróunar og nýsköpunar. Sérstaklega yrði þannig búið til andrými fyrir fólk og verkefni sem „hugsa út fyrir boxið“ í nálgun sinni til kvikmyndatengdrar upplifunar.

## **KONUR OG KVIKMYNDIR AÐRIR MINNIHLUTAHÓPAR**

Einnig yrði sérstök áhersla lögð á að styðja sérstaklega við konur í kvikmyndagerð og minnihlutahópa í vali sínu á verkefnum og starfsemi inn í klasann. Félag kvikmyndagerðarmanna gerir það enn frekar að tillögu sinni að styðja sérstaklega við kvikmyndagerð á norðuslóðum og hlúa að nýju samstarfi sem hefur verið að skapast á síðustu misserum á milli smáþjóða í norð-vestur Atlantahafinu þ.e. Færeyjar, Grænland og Ísland. Á næstu vikum verður einmitt fundur um stofnun slíks samstarfs og sjóðs í Reykjavík.

## **ENDURMENNTUN OG NÁMSKEIÐ**

Félag kvikmyndagerðarmanna sem hefur nýlega stofnað stéttarfélagsdeild og endurmenntunarsjóð myndi einnig gera það að tillögu sinni að hýsa námskeið í endurmenntun fyrir kvikmyndagerðarmenn í húsnæðinu en þessi geiri býr við þær aðstæðum að mjög örar tæknibreytingar gera það að verkum að fólk í bransanum þarf að hafa sig alla við til þess að fylgjast með. Félagið myndi einnig skuldbinda sig til þess að bjóða ungu fólki upp á námskeið í kvikmyndagerð í samstarfi við félagsmiðstöðvar í Reykjavík.

## **TILLAGA**

Við gerum það að tillögu okkar að við fáum húsnæðið á mjög hóflegu verði t.d. 400 kr. fm (þyrfti að útfæra ) og eða þá styrk fyrir leigunni eins og aðrar listgreinar hafa haft möguleika á eins og t.d. myndlistarmenn með aðgangi að Korpúlfsstöðum og Marshallhúsinu og sviðslistarfólk með stuðningi borgarinnar við Tjarnarbíó. Æskilegt væri að skrifa undir a.m.k. 10 ára samning og við fengjum 1 ár í aðlögunartíma til að koma starfsemiinni í gang.

Fyrir hönd Félags kvikmyndagerðarmanna og Kvikmyndaklasans.

Hrafnhildur Gunnarsdóttir, 821-1110, formadur@filmmakers.is

Guðbergur Davíðsson, garpur@simnet.is