



BORGARHOLTSSKÓLI - MARKAÐSKÖNNUN

HÚSLÝSING
(STARFSEMISLÝSING OG KRÖFUR TIL HÚSNÆÐIS)

FRAMKVÆMDASÝSLAN - RÍKISEIGNIR
Maí 2023
Verknúmer 602 7505

Verkkaupi: MENNTAMÁLARÁÐUNEYTIÐ

Verksali: FRAMKVÆMDASÝSLAN - RÍKISEIGNIR

Notandi: BORGARHOLTSSKÓLI

Efnisyfirlit

1. Markaðskönnun.....	3
2. Lýsing á húsnæði	5
2.1 Kennslustofur	5
2.2 Verkleg kennsla	6
2.3 kaffitorg	8
2.4 Tæknirými	8
3. Almennar kröfur til húsnæðisins.....	8
3.1 Almennt.....	8
3.2 Hljóðvist og frágangur lofta	8
3.3 Fastar innréttingar.....	8
3.4 Snyrtingar.....	8
3.5 kaffitorg	9
3.6 Gluggatjöld.....	9
3.7 Pípulagnir.....	9
3.8 Loftræsikerfi	9
3.9 Raflagnir.....	9
3.10 Lýsing.....	9
3.11 Tölvu- og símalagnir	10
3.12 Öryggiskerfi.....	10
3.13 Frágangur utanhúss.....	10
3.14 Hönnun	10
4. Annað	11
4.1 Tryggingar og opinber gjöld.....	11
4.2 Merkingar	11
4.3 Tilhögun framkvæmda	11
4.4 Þrif og viðhald	11
4.5 Rekstur hins leigða á leigutíma	11
4.6 Viðhald hins leigða á leigutíma.....	12
4.7 Lög og reglur.....	12
5. Forsendur leiguverðs.....	12
5.1 Framlag leigutaka	12
5.2 Húsnæði sem boðið er til leigu	13
5.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið.....	13
5.4 Framboðið leiguverð	13
5.5 Undirskrift bjóðanda.....	14

1. MARKAÐSKÖNNUN

PÍPULAGNINGAÐEILD Í BORGARHOLTSSKÓLA - LEIGUHÚSNÆÐI

230525 Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir f.h. ríkissjóðs óska eftir að taka á leigu húsnæði fyrir pípulagningadeild í Borgarholtsskóla.

Miðað er við að húsnæðið verði tekið á leigu í **5 ár** með möguleika á framlengingu í **2–3 ár** í viðbót. Gerð er krafa um staðsetningu húsnæðis innan Grafarvogs og að það verði helst í göngufæri við aðalbyggingu skólans.

Húsnæðið skal afhendast fullbúið og tilbúið til notkunar í síðasta lagi **15. ágúst 2023**.

Heildarstærð húsnæðis, brúttó, er áætluð **500 – 520** fermetrar. Nánar um stærðir rýma og aðrar kröfur sem húsnæðið verður að uppfylla verða aðgengilegar á www.utbodsvefur.is þriðjudaginn **30. maí 2023**.

Gott aðgengi skal vera fyrir hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs, stærðar húsnæðis og skipulags þess út frá fyrirhugaðri nýtingu, öryggis, afhendingartíma, staðsetningu og aðkomu.

Fyrirspurnir varðandi verkefnið **Pípulagningadeild í Borgarholtsskóla**, skulu sendar á netfangið leiguhusnaedi@fsre.is.

Fyrirspurnarfrestur rennur út **1. júní 2023** en svarfrestur er til og með **2. júní 2023**.

Leigutilboð skal senda á leiguhusnaedi@fsre.is, eigi síðar en **kl. 13:00 föstudaginn 9. júní 2023**.

Merkja skal tilboðin; nr. 230525 – Pípulagningadeild í Borgarholtsskóla – Leigu húsnæði

Leiga á grundvelli þessarar auglýsingar er undanskilin lögum um opinber innkaup nr. 120/2016, sbr. a. lið 1. mgr. 11. gr.

Gögn sem fylgja skulu tilboði þurfa m.a. að innihalda eftirfarandi upplýsingar:

- Afhendingartíma húsnæðis
- Staðsetningu, stærð og aldur húsnæðis.
- Tillöguteikningar.
- Leiguverð per/m² með VSK og heildarleiguverð með VSK m.v. brúttó stærð húsnæðis.
- Húsgjöld.
- Fjöldi bílastæða, aðkoma að lóð og byggingu.
- Gildandi deiliskipulag svæðis þ.e. lóðar og aðlægra lóða.
- Tilvísun í gildandi aðalskipulag.

- Viðhaldsáætlun leigusala.

Almenn lýsing

Borgarholtsskóli er framhaldsskóli, staðsettur við Mosaveg í Grafarvogi. Hann er framsækinn og tæknivæddur nútímaskóli með um 1200 nemendur og fjölbreytt námsframboð. Boðið er upp á dagskóla og dreifnám.

Skólinn starfar eftir lögum um framhaldsskóla, aðalnámskrá framhaldsskóla og ýmsum reglugerðum sem Mennta- og barnamálaráðuneytið gefur út.

Meðal námsgrein sem boðið er upp á er nám í pípulögnum. Kennslan er bæði bókleg og verkleg. Mikil aukning hefur verið í umsóknum um að komast í nám í pípulögnum og er aðstaða í skólanum til að bjóða upp á þetta nám þegar komin í þrot.

Áform eru um að stækka húsnæði skólans en nokkur bið verður á því og hyggst skólinn taka tímabundið á leigu húsnæði, í nálægð við skólann, fyrir þetta nám.

Stefnt er að því að taka á leigu **500 - 520** brúttó fermetra iðnaðarhúsnæði til fimm ára fyrir Borgarholtsskóla, með mögulegri framlengingu. Húsnæðið þarf að vera staðsett í Grafarvogi og að það verði helst í göngufæri við aðalbyggingu skólans.

Miðað er við að húsnæðið sem boðið er sé fullbúið, af góðum gæðum. Húsnæðið skal við afhendingu uppfylla allar lögbundnar kröfur yfirvalda um brunavarnir, öryggi, ferlimál fatlaðra og aðrar þær kröfur sem gerðar eru til opinberra bygginga.

Við skil á húsnæði er þess krafist að um sé að ræða fullbúið skólahúsnæði, tilbúið til notkunar, án lauss búnaðar. Æskilegt er að húsnæðið sé á einni hæð en þó ekki á fleiri hæðum en tveimur að því gefnu að aðgengismál séu fullnægjandi. Ef það er ekki staðsett á jarðhæð skal vera a.m.k. ein lyfta í húsinu sem uppfyllir kröfur um sjúkraflutninga samkvæmt núgildandi byggingarreglugerð.

Vísað er til gildandi reglna um húsnæði vinnustaða frá Vinnueftirliti ríkisins (gefnar út af félagsmálaráðuneytinu) og gildandi byggingarreglugerðar s.s. reglugerð um hollustuhætti á vinnustöðum, leiðbeiningablöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) m.a. um algilda hönnun, stiga og tröppur, skábrautir, aðkomuleiðir og umferðarsvæði innan lóðar, frágang handriðs, brunavarnir, merkingar o.s.frv. Við hönnun gilda IST EN staðlar og IST reglugerðir.

Forsendur

Miðað er við að á sama tíma geti verið **35 til 45** nemendur og **3 til 5 kennarar** alls **38 til 50 manns** í húsinu. Þar af er einn til tveir kennarar við bóklega kennslu og þrír til fjórir við verklega kennslu. Bókleg kennsla fer fram í tveimur kennslustofum. Verkleg kennsla fer fram í tveimur til þremur hópum og eru 12 til 14 nemendur í hverjum hóp.

Ljósleiðari skal vera í húsinu og tölvulagnir í kennslustofum fyrir þann fjölda nemenda sem þar er hverju sinni..

Öflugt loftræstikerfi skal vera í húsinu samkvæmt reglugerð þar um. Sérstak útsogskerfi þarf að vera til staðar þar sem fram fer suðuvinna hvers konar. Þessu verði komið fyrir í samráði við fulltrúa skólans.

Aðstaða þarf að vera fyrir verkfæri og lagnaefni, sjá nánar **lýsing á húsnæði**.

Útisvæði þarf að vera til staðar til að kenna frárennislagnir og snjóbræðslu.

Kaffiaðstaða þarf að vera í húsinu þar sem um **15** manns geta komist fyrir í einu. Til staðar skal vera eldhúsinnrétting með blöndunartækjum og frárennsli, vaski og lögnum fyrir ísskáp, örbylgjuofni, tvær hellur, vatnsvél, kaffivél o.fl.

Til að gefa hugmynd um umfang starfseminnar er birtur meðfylgjandi tækjalisti:

Speglasuðuvélar 2 stk., Snittvélar 2 stk., Suðuvélar fyrir PPR 2 stk., Handspeglar fyrir PPR 3 stk., Rafmagns handsnittivél 1 stk., Beygjuvélar 2 stk., Skrúfvélar 6 til 8 stk., Sverðsægir 2 stk., Slípurokkar 3 til 4 stk., Bandsagir 2 til 3 stk., Högg borvélar 1 til 2 stk., Pressvélar 4 til 5 stk., Hleðslutæki ásamt rafhlöðum 15 til 20 stk

2. LÝSING Á HÚSNÆÐI

2.1 KENNSLUSTOFUR

Gera skal ráð fyrir tveimur kennslustofum sem eru um **2 X 45** fermetrar (brúttó) að stærð. Í hvorri kennslustofu skal vera kennslutafla, tölvutenging fyrir myndvarpa og tenglarena með 30 tengingum.



Tússtöflur á lóðréttum brautum

Í hvorri kennslustofu skal vera tússtafla á lóðréttri braut sem fest er frá gólfi og í vegg. Tússtaflan er 4,60 metrar á breidd og rennan 2,60 metrar á hæð.



Sýningartjald á lofffestum brautum

Í kennslustofum skulu vera sýningartjöld sem dregið er niður úr lofti. Tjaldið er á lofffestri braut þannig að hægt er að draga tjaldið lárétt til hægri og vinstri. Skjávarpi er festur í lofti. Gera þarf ráð fyrir raflögnum til hans.

Gera þarf ráð fyrir rafmagnstenglum við kennaraborð þar sem kennarar nýta fartölvur í sínu starfi.

Einnig þarf að gera ráð fyrir rafmagnstenglum fyrir alla nemendur í hverri stofu til að tengja fartölvur.

Gólf í kennslustofum skulu vera parket, linoleum gólfdukur, kork, eða teppaflísar. Í votrymum t.d. snyrtingum, ræstiklefum, eða eldhúsum skal gólfefni vera vatns- og rakapolið.

Veggir og loft: Frágangur og uppbygging veggja og lofts þarf að taka mið af öllum lögboðnum kröfum um raka, eld, hljóð og jafnframt taka mið af nauðsynlegum raflögnum, loftræsikerfum, vatns- og fráveitulögnum og öllum þeim kerfum sem nauðsynleg eru starfsemi hússins.

2.2 VERKLEG KENNSLA

Það skulu verð þrír salir fyrir verklega kennslu alls u.þ.b. **380 – 390 fermetrar** (brúttó). Í hverjum sal skal vera tenglarenni fyrir 16 ampera rafmagn, fjöldi tengla skal vera a.m.k. 20. Í hverjum sal skulu vera vatnstengingar fyrir heitt og kalt vatn ásamt frárennsli.

3ja fasa rafmagn skal vera í öllum sölum.

Vinnubásar fyrir nemendur skal setja upp í öllum sölum. Miða skal við 9 bása í hverjum sal, alls 27 bása. Hver vinnubás skal vera Breidd X Dýpt X Hæð = 170 X 130 X 200 sentimetrar. Vinnubásarnir skulu vera settir saman af furu grindarefni 7 X 3,5 sentimetrar og klæddir með 2,2 sentimetra krossvið.

Í einum salnum skal koma fyrir sogkerfi til kennslu fyrir logsuðu, silfur og tin kveikingar. Í þeim sal skal vera neyðarsturta ef brunaslys verða.

Aðstaða skal vera fyrir verkfæri (hillur, skápar o.fl.) og læstir skápar fyrir verðmæt lagnaefni. Hillurekka skal koma fyrir í húsnæðinu fyrir allan fittings og annað efni sem nota skal við kennslu.

Aðstaða skal vera fyrir rörarekka í rými fyrir verklega kennslu. Áætlað rými fyrir allt lagnaefni og verkfæri er um **50 fermetrar**.

Gólf skulu vera með yfirborðsfrágangi miða við það álag sem á þeim er. Þess skal gætt við yfirborðsmeðhöndlun gólfefna að þau séu auðveld í þrifum og ekki hál. Val á gólfefnum skal gert í samráði við leigutaka.

Möguleika með útisvæði verður að vera til staðar til að kenna frárennslislagnir og snjóbræðslu.



Aðstaða frá núverandi starfsemi, til upplýsinga



Aðstaða frá núverandi starfsemi, til upplýsinga

2.3 KAFFITORG

Kaffitorg með eldhúsinnréttingu skal vera í húsnæðinu þar sem um **15** manns geta komist fyrir í einu. Til staðar skal vera eldhúsinnrétting með blöndunartækjum og frárennsli, vaski og lögnum fyrir ísskáp, örbylgjuofni, tvær hellur, vatnsvél, kaffivél o.fl.



2.4 TÆKNIRÝMI

Gera þarf ráð fyrir tæknirými sem er aðgengilegt í húsnæðinu.

3. ALMENNAR KRÖFUR TIL HÚSNÆÐISINS

3.1 ALMENNT

Húsnæðið skal vera myglufrítt. Gólf – Veggir - loft

3.2 HLJÓÐVIST OG FRÁGANGUR LOFTA

Hljóðvist skal fylgja hljóðvistarkröfum IST45/2016 um skólabyggingar eftir að grunnskóla lýkur. Sérstaklega þarf að gæta þess að ekki sé glymjandi frá göngum inn í kennslustofur.

3.3 FASTAR INNRÉTTINGAR

Almennt gildir um fastar innréttingar að þær séu vandaðar. Þær skulu vera endingargóðar og þannig útbúnar að þær henti notkun. **Leigusali leggur til allar fastar innréttingar og kemur þeim fyrir.**

3.4 SNYRTINGAR – RÆSTING

Á snyrtingum skal allur fastur búnaður fylgja, s.s. speglar, snagar, höldur fyrir pappír, snagar fyrir föt og pappírsrhandpurkur í viðeigandi boxum. Á salerni fyrir fatlaða fylgi þar til gerðar slár. Fatasnagar á snyrtingum skulu vera úr ryðfríu stáli.

Í ræstihærbergi skal vera aðstaða fyrir ræstivagn. Á vegg skal vera ræstivaskur með heitu og köldu vatni ásamt frárennsli og hillur fyrir ræstivörur.

3.5 KAFFITORG

Kaffitorg skal búið einfaldri eldhúsinnréttingu með tengingum fyrir ísskápi með frysti, kaffivél, vatnsvél, örbylgjuofni og uppþvottavél (heimilisvél). Innrétta skal kaffitorg í samráði við fulltrúa skólans.

Í innréttingu skal koma fyrir aðstöðu fyrir flokkun sorps í 5 flokka.

Leigusali leggur rafmagn og vatn að fyrrnefndum tækjum í eldhúsinnréttingu.

3.6 GLUGGATJÖLD

Leigusali skal leggja til lausn á skermun glugga og skal skermunin samþykkjast af leigjanda. Skermunin skal falla vel að innréttingum og öðrum búnaði hússins og vera aðgengileg, auðþrífanleg og veita viðunandi vörn gegn sólarálagi án fullrar myrkvunar.

Þó er gerð krafa um að í kennslustofum séu rafstýrð myrkvunargluggatjöld, sem ýmist er hægt að stýra í sitt hvoru lagi eða saman.

3.7 PÍPULAGNIR

Ofnar skulu vera af viðurkenndri gerð, fullmálaðir. Heimilt er að nota gólfhitakerfi en það skal þó vera í samræmi við óskir leigjanda, þ.e. hvar því er fyrirkomið m.t.t. notkunar rýma.

Gera skal ráð fyrir að hægt sé að setja uppþvottavél á kaffistofu og skal leggja kalt vatn að þeim stað auk frárennslis. Koma skal fyrir vaski ásamt blöndunartækjum í aðliggjandi skáp og við hliðina á uppþvottavélinni.

Brunaslöngur og slökkvitæki skal leigusali setja upp samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

3.8 LOFTRÆSIKERFI

Öflugt vélrænt loftræsikerfi skal vera í öllu húsnæðinu. Í einum salnum skal koma fyrir sogkerfi til kennslu fyrir logsuðu, silfur og tin kveikingar.

3.9 RAFLAGNIR

Raflagnir skulu vera aðgengilegar öllum nemendum hvar sem þeir sitja inni í kennslustofu og við kennaraborð. Jafnframt skal vera tenglarenni á veggjum, með fjórum rafmagnstenglum á u.þ.b. 1,5 metra millibili. Tölvur séu á sérstakri grein og lekaliða. Strengi skal merkja í báða enda þ.e. við vinnustöðvar og í töfluskápum.

Leggja þarf 3ja fasa rafmagn að þeim tækjum sem þess þurfa.

3.10 LÝSING

Nemendum og starfsfólki skal tryggð dagsbirta og vinnulýsing í öllum rýmum. Lýsing skal miða við góða vinnulýsingu og að hún henti til kennslu. Nauðsynlegt er að hægt sé að stýra lýsingu í hverri stofu. Einnig þarf lýsing að vera þannig að ekki glampi á tússtöflur eða að lýsing standi beint á kennara þegar hann stendur fyrir framan bekkinn.

Brunaviðvörunarkerfi skal leigusali leggja til og setja upp samkvæmt byggingarreglugerð. Þetta skal gert í samráði við leigjanda.

3.11 TÖLVU- OG SÍMALAGNIR

Leigusali skal leggja til og setja upp dreifiskápa ásamt krosstengibrettum og raflögnum að skápum, ásamt rafmagnsdreifingu innan skáps. Stærð dreifiskápa skal vera fullnægjandi þannig að krosstengibrettum, deilum (e. switch) verði komið fyrir. Þeir skulu vera læsanlegir og aðgreindir frá annarri starfsemi í húsnæðinu. Stærð skápa skal ákveða í samráði við leigjanda. Við val á viftu í dreifiskápum skal taka tillit til búnaðar í skápum.

Leigusali skal tryggja og bera allan kostnað af að koma upp netlögnum í húsnæðinu.

Netlagnir skulu vera aðgengilegar á veggjum. Netlagnir og tenglar skulu vera til staðar eins og eðlilegt má teljast fyrir viðkomandi starfsemi (Cat -6A staðall eða sambærilegt). Fjórir (4) nettenglar skulu vera á nánar tilteknum prentstöðvum. Í húsnæðinu skulu vera tenglar fyrir þráðlausa senda, fjöldi og staðsetning tengla skal ákveðin á samráði við leigjanda.

Teikningar eða kerfismynd af netlagnakerfi skal vera til og aðgengilegt. Allar raflagna-teikningar skulu vera aðgengilegar leigjanda, bæði á pappír og á tölvutæku formi t.d. PDF formi.

Strengi og búnað skal merkja í báða enda þ.e. við vinnustöðvar og á krosstengibrettum.

Á netlagnakerfi skal gera formlegar prófanir eða úttekt og gögn mælinga skulu liggja fyrir til skoðunar fyrir leigjanda.

3.12 ÖRYGGISKERFI

Öryggiskerfi skal vera í húsinu hannað í samráði við leigjanda. Kerfinu skal vera skipt upp í svæði í samráði við leigjanda. Borgarholtsskóli er í dag með **öryggiskerfi frá Securitas** og er því æskilegt að hægt sé að samræma það við öryggiskerfi leigusala.

Leigusali skal hanna og setja upp leiðbeiningarmyndir sem sýna rýmingaráætlun vegna aðsteðjandi hættu.

3.13 FRÁGANGUR UTANHÚSS

Umhirða og frágangur utanhúss er alfarið á hendi leigusala. Gerð er krafa um snyrtilegt og frágengið umhverfi og auðvelt aðgengi fyrir alla, hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi. Huga skal að aðstöðu fyrir hjólandi og að þeir geti geymt hjól sín í öruggri aðstöðu.

3.14 HÖNNUN

Bjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar/frumdrög (mkv 1:200), sem sýni í megindráttum skipulag húsnæðisins miðað við þarfir leigjanda. Leigjandi áskilur sér rétt til að gera á þeim meiri eða minni breytingar ef hann telur þess þurfa. Komi til samninga um leigu húsnæðisins, lætur leigusali vinna allar nauðsynlegar teikningar á sinn kostnað og leggur þær fyrir viðkomandi byggingaryfirvöld til samþykktar. Þetta á einnig við um þær

breytingar á teikningum hönnuða sem gera þarf samkvæmt tillöguteikningum leigutaka. Endanlegar teikningar teljast fylgiskjal með húslýsingu þessari og væntanlegum samningi.

Við afhendingu húsnæðis skal leigusali leggja fram allar þær loka hönnunarskýrslur sem leigjandi óskar og staðfesta endanlegar kröfur til húsnæðis.

Húsrýmisáætlun er viðmið fyrir stærðir rýma og leigusali skal gera ráð fyrir því í forhönnun, í samráði við leigjanda, þar sem fjöldi og gerð rýma geti breyst í forhönnunarfasanum. Heildar fermetrafjöldi er viðmið og gera má ráð fyrir að fermetrafjöldi geti breyst.

4. ANNAÐ

4.1 TRYGGINGAR OG OPINBER GJÖLD

Leigusali skal kaupa lögboðnar tryggingar vegna húsnæðisins og greiða af því opinber gjöld þ.m.t. fráveitugjöld.

4.2 MERKINGAR

Leigjanda skal vera heimilt í samráði við leigusala að setja á sinn kostnað merkingar á fasteignina, bæði innan- og utanhúss og einnig á lóð hennar. Leigjandi skal fjarlægja merkingar og laga ummerki þegar leigutöku lýkur.

4.3 TILHÖGUN FRAMKVÆMDA

Leigjandi og leigusali skulu tilnefna sinn hvorn aðilann sem fram að afhendingu hins leigða skulu hafa milligöngu um öll samskipti vegna hönnunar og framkvæmda samkvæmt forsogn og húslýsingu þessari og væntanlegum samningi. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerð. Á fundunum skal bera upp tillögur um allar breytingar og aðlaganir sem óskað er eftir á gögnum þessum, ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, tölum eða öðru sem áhrif hefur á framkvæmdina. Á fundunum skal án tafa gerð ítarleg grein fyrir, og bókað í fundargerð, ef fulltrúi leigusala telur að ákvarðanir eða breytingar hafi í för með sér kostnaðarauka fyrir leigjanda. Áætlaður kostnaður skal liggja fyrir áður en ákvörðun er tekin um breytinguna og leigusali hefur framkvæmdir. Leigusali skal á verkfundum reglulega leggja fram heildaryfirlit yfir þann kostnað sem fallinn er á verkið og leigusali hefur í hyggju að krefjast greiðslu fyrir.

4.4 ÞRIF OG VIÐHALD

Leigusali skilar húsnæðinu eftir að fullnaðarþrif hafa átt sér stað bæði innanhúss og utan. Það á einnig við um loftræstikerfi hússins sem skal vera nýhreinsað, yfirfarið og með nýjum síum.

4.5 REKSTUR HINS LEIGÐA Á LEIGUTÍMA

Leigusali greiðir allan rekstrarkostnað þ.m.t. framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þ.e. ef sameign er til staðar í húsinu. Þá skal leigusali greiða fyrir rekstur allra kerfa í leiguhúsnæði þ.á.m. lyftu-, aðgangs-, vatnsúða-, og brunaviðvörunar-, öryggis-, og myndavélakerfis. Að auki skal leigusali greiða vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign svo og allan kostnað vegna endurbóta og reksturs á húseign og lóð, þ.m.t. vegna umhirðu lóðar, snjómoksturs o.fl. Leigusali skal greiða allan annan fastan kostnað sem

tengist eignarhaldi hins leigða svo og öll opinber gjöld og brunatryggingariðgjald og lög- og samningsbundnar úttektir þjónustuaðila á öllum kerfum hins leigða þ.á.m. bruna-, lyftukerfis o.fl.

4.6 VIÐHALD HINS LEIGÐA Á LEIGUTÍMA

Um viðhaldsskyldur aðila á leigutímabili skal almennt fara eftir reglum gildandi húsaleigulaga, sbr. nú **4. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994**, nema að öðru leyti sé mælt í húslýsingu þessari.

Í því felst að leigjanda er aðeins skylt að annast á sinn kostnað minniháttar viðhald svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum. Leigusali skal annast á sinn kostnað allt annað viðhald og viðgerðir á húsnæðinu og öllum kerfum þess, bæði innan- og utanhúss. Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigjanda eða fólks á hans vegum.

Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera. Við gerð leigusamnings skal leigusali gera grein fyrir hvernig hann hyggst viðhalda húsnæðinu út leigutímann og leggja fram, með tilboði um leiguverð, fastmótaða viðhaldsáætlun þar sem fram komi viðhaldsverkþættir ásamt tíðni endurnýjunar/viðhalds. Á hverju ári skal leigusali gera viðhaldsáætlun fyrir hið leigða rými og kynna hana fyrir leigutaka. Annist leigusali ekki eðlilegt viðhald hins leigða rýmis er leigjanda heimilt að nota leigugreiðslur í það viðhald sem leigusali annast ekki.

Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur. Leigjandi skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigjanda.

4.7 LÖG OG REGLUR

Um réttarsamband leigutaka og leigusala skulu almennt gilda reglur húsaleigulaga nr. 36/1994 nema á annan hátt sé kveðið í húslýsingu þessari.

5. FORSENDUR LEIGUVERÐS

Í eftirfarandi köflum eru töflur og upplýsingareitir sem bjóðandi húsnæðis skal fylla út. Vanti upplýsingar um einhverja þætti getur það leitt til þess að boðið skoðast ógilt og verði ekki metið frekar.

Áskilinn er réttur til að ganga til viðræðna við hvaða aðila sem er eða hafna öllum.

5.1 FRAMLAG LEIGUTAKA

Leigutaki greiðir kostnað við eftirtalda verkþætti:

5.2 HÚSNÆÐI SEM BOÐIÐ ER TIL LEIGU

Hér skal tilgreina staðsetningu þess húsnæðis sem boðið er:

Götunafn _____
Hæð/hæðir í húsi _____
Þinglýstur eigandi _____

5.3 STÆRÐ OG AÐRAR UPPLÝSINGAR UM HÚSNÆÐIÐ

Flatarmál húsnæðis, sem tilgreint er í húsaleigusamningi, skal miðast við brúttó flatarmál húsnæðis (D8) í skráningartöflu hússins. Í skjalinu „Skráning mannvirkja, reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa“ sem er á vef Þjóðskrár (skra.is) kemur m.a. fram hvernig á að reikna brúttó flatarmál húsnæðis (sjá bls. 11, Dálkur 8), en notuð er eftirfarandi formúla: $D8 = D5 + D5M - D7$, þar sem D8 er brúttó flatarmál húsnæðis, D5 er botnflötur húsnæðis, D5M er milliflötur og D7 eru op í plötu.

Tilgreina skal eftirfarandi upplýsingar er varða stærð þess húsnæðis sem verið er að bjóða til leigu:

Brúttóflatarmál séreignar _____ m²
Brúttóflatarmál í sameign _____ m²
Brúttó flatarmál húsnæðis hins leigða húsnæðis _____ m²
Byggingaár _____

5.4 FRAMBOÐIÐ LEIGUVERÐ

Undirritaður leigusali býður hér með til leigu ofangreint húsnæði fyrir Borgarholtsskóla, samkvæmt húslýsingu, meðfylgjandi tillöguteikningum/frumdrög og greinargerð leigusala.

Koma skal skýrt fram hvort virðisaukaskattur kemur til með að leggjast á leiguverðið eða ekki.

Boðið leiguverð skal miðast við vísitölu neysluverðs (v/verðbóta) á tilboðsdegi og verður það verðbætt skv. þeirri vísitölu á leigutímanum.

Leiguverð pr. m² miðað við brúttóflatarmál húsnæðis _____ kr./m²
Heildarleiga pr. mánuð _____ kr.
Afhendingartími _____ mán. _____ ár
Gjöld í hússjóð pr. mánuð* _____ kr.

* Ef greiða þarf gjöld í sameiginlegan hússjóð skal tilgreina hér hve há þessi gjöld eru og fyrir hvað er verið að greiða. Upptalningin þarf að vera tæmandi.

Vegna: _____

Tilgreina skal hvort virðisaukaskattur leggst ofan á ofangreindar fjárhæðir:

Já / Nei: _____

5.5 UNDIRSKRIFT BJÓÐANDA

Staður og dagsetning

Nafn leigusala og kennitala

Undirskrift

Heimilisfang

Sími

Tölvupóstfang