

# Markaðskönnun fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd.

HÚSLÝSING

APRÍL 2023

# EFNISYFIRLIT

Markaðskönnun fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. ....	1
<b>EFNISYFIRLIT</b> .....	<b>1</b>
<b>1.0 Auglýsing</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0 Almenn lýsing</b> .....	<b>1</b>
2.1 Húsnæðisþörf .....	1
<b>3.0 Gæði húsnæðis</b> .....	<b>1</b>
3.1 Gæði húsnæðis .....	1
3.1. Frágangur innanhúss .....	2
3.2 Frágangur utanhúss.....	3
3.3 Hönnun .....	3
3.4 Annað .....	4
<b>4.0 Forsendur leiguverðs</b> .....	<b>5</b>
4.1 Framlag leigutaka .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu.....	5
4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið .....	6
4.4 Framboðið leiguverð .....	6
4.5 Undirskrift bjóðanda .....	7

## 1.0 Auglýsing

### MARKAÐSKÖNNUN

#### HÚSNÆÐI FYRIR UMSÆKJENDUR UM ALÞJÓÐLEGA VERND - LEIGUHÚSNÆÐI

**230419 Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir f.h. ríkissjóðs óska eftir að taka á leigu húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd.**

Miðað er við að húsnæðið verði tekið á leigu, tímabundið til allt að **2 - 5 ára** auk mögulegrar framlengingar til **2 - 3 ára**. Húsnæðið skal vera skráð í notkunarflokk 4 (gistirými) skv. byggingarreglugerð. Hægt er að bjóða húsnæði í þremur flokkum:

- A) Gistiheimili fyrir 30-50 íbúa, leigutími allt að 2 ár.
- B) Gistiheimili fyrir 51-100 íbúa, leigutími allt að 3 ár.
- C) Gistiheimili fyrir fleiri en 100 íbúa, leigutími allt að 5 ár.

Gott aðgengi skal vera fyrir hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi. Kostur er að húsnæðið sé í göngufæri við almenningssamgöngur, verslun og þjónustu.

Húsnæðið skal afhendast fullbúið og tilbúið til notkunar innan **12 mánaða** frá undirritun leigusamnings.

Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs, stærðar húss og skipulags þess út frá fyrirhugaðri nýtingu, öryggis, afhendingartíma, staðsetningu, aðkomu, fjölda einstaklinga sem komast fyrir í húsnæðinu og nálægð við þjónustuskrifstofur Vinnumálastofnunar víðs vegar um landið, sem hafa eftirlit með starfseminni.

Frekari upplýsingar um þær kröfur sem húsnæðið verður að uppfylla verða aðgengilegar á [www.utbodsvefur.is](http://www.utbodsvefur.is) þriðjudaginn, **2. maí 2023**.

Fyrirspurnir varðandi verkefnið **Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd** skulu sendar á netfangið [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is).

Fyrirspurnarfrestur rennur út **8. maí 2023** en svarfrestur er til og með **9. maí 2023**.

Leigutilboð skal senda á [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is), eigi síðar en **kl. 13:00 fimmtudaginn 11. maí 2023**.

**Merkja skal tilboðin; nr. 230419 – Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd - 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 og tillöguteikningar.
- Leiguverð per/m<sup>2</sup> og heildarleiguverð.
- Húsgjöld ef um sameign er að ræða.
- Fjöldi bílastæða, aðkomu að lóð og byggingu.
- Gildandi deiliskipulag svæðis þ.e. lóðar og aðlægra lóða.
- Tilvísun í gildandi aðalskipulag.
- Viðhaldsáætlun leigusala.
- Áskilinn er réttur til að óska eftir því við leigusala að hann leggi fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um að húsnæðið sé laust við myglu.

## 2.0 Almenn lýsing

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 gistiheimila.

Við skil á húsnæði er þess krafist að um sé að ræða fullbúið þjónustuhúsnæði, tilbúið til notkunar.

Einnig fylgi leigusamningi viðhaldsáætlun sem er lýsing á því hvernig leigusali hyggst viðhalda viðkomandi húsnæði og kerfum þess.

**Tekið skal fram að hér er ekki um útboð að ræða, heldur markaðskönnun eftir húsnæði til leigu. Því verður ekki haldinn opnunarfundur og engar upplýsingar birtar úr þeim svörum sem berast.**

**Orðskýringar: Eigandi húsnæðis er hér eftir nefndur leigusali og sá sem tekur húsnæðið á leigu, leigjandi.**

### 2.1 Húsnæðisþörf

Þjóða má húsnæði af þremur stærðarflokkum.

- A. Gistiheimili fyrir 30-50 íbúa,
- B. Gistiheimili fyrir 51-100 íbúa og
- C. Gistiheimili fyrir fleiri en 101 íbúa

## 3.0 Gæði húsnæðis

### 3.1 Gæði húsnæðis

Vísað er til gildandi reglna um húsnæði í notkunarflokki 4 í byggingarreglugerð nr 112/2012.

Við efnisval innan og utanhúss skal almennt við það miðað að ending sé góð, þannig að viðhaldskostnaður verði í lágmarki og rekstur hagkvæmur t.d. m.t.t. þrifa.

**Athugið að húslýsing þessi er þarfalýsing ekki verklýsing en á að lýsa gæðum þess húsnæðis sem leitað er eftir og sem skulu að lágmarki vera jafn góð eða betri en kröfur segja til um.**

### 3.1. Frágangur innanhúss

#### 3.1.1 Gólf

**Gólf** skulu vera með yfirborðsfrágangi sem hér segir:

**Gólfdukur:** Í almennum rýmum skal vera vínilparket, linoleum gólfdukur, korkur, eða teppaflísar. Í votrymum t.d. snyrtingum, ræstiklefum, eða eldhúsum skal gólfefni vera vatns- og rakapolið.

**Flísar:** Anddyri geta verið flísalögð með slitsterkum vönduðum gólfflísum.

Þess skal gætt við yfirborðsmeðhöndlun fyrrnefndra gólfefna að þau séu auðveld í þrifum og ekki hál.

Val á gólfefnum skal gert í samráði við leigjanda.

#### 3.1.2 Hljóðvist

Þess skal gætt að hljóðvist uppfylli kröfur samkvæmt IST45:2016 staðlinum og Byggingarreglugerð fyrir valinn hljóðflokk húsnæðis og notkun þess sbr. kafli 10.

#### 3.1.3 AÐSTAÐA OG INNRETTINGAR

Almennt gildir um fastar innréttingar að þær séu vandaðar, án íburðar. Leigusali skal leggja til og setja upp allar fastar innréttingar í húsnæðið. Leigusali skal tryggja að allar lagnir (hvort sem þær tengist rafmagni, vatni eða fráveitu) séu til staðar svo aðstaða, innréttingar og búnaður geti uppfyllt hlutverk sitt.

Eldunaraðstaða skal vera í herbergjum eða í sameiginlegu rými. Borð og stólar skulu fylgja með eldunaraðstöðu. Ísskápar skulu vera í öllum herbergjum ásamt fataskáp.

Brunaslöngur, slökkvitæki og annar slökkvibúnaður skal leigusali setja upp samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

#### 3.1.4 Snyrtingar

Á snyrtingum skal allur fastur búnaður fylgja, s.s. speglar, snagar, höldur fyrir pappír, snagar fyrir fót og pappírurúluhandþurrkur í viðeigandi boxum. Á salernum fyrir fatlaða skal allur viðeigandi búnaður vera fyrir hendi. Klósettrúluhaldara, sápuskammtara, klósettbursta, snaga og hurðastoppa skal setja upp í samræmi við val á búnaði og í samráði við leigjanda.

### 3.1.5 GLUGGATJÖLD

Leigusali skal leggja til myrkvunargluggatjöld. Gluggatjald skal falla vel að innréttingum og öðrum búnaði hússins og vera aðgengileg, auðþrífanleg.

Tryggt skal vera að hægt sé að birgja innsýn frá götu inn í húsnæðið.

### 3.1.6 FJARSKIPTALAGNIR

Leigusali skal leggja til, setja upp og tengja ljósleiðara fyrir háhraðatengingu inn í húsið og skal inntak vera staðsett þar sem aðgengi er gott fyrir leigutaka.

### 3.1.7 Þráðlaust Netkerfi (WiFi)

Gert er ráð fyrir öflugu þráðlausu netsambandi í öllum rýmum.

### 3.1.8 BRUNAVARNIR

Brunahólfun, flóttaleiðir, gaumljós, brunaviðvörðunarkerfi og viðbragðsáætlanir skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Húsnæðið skal vera í samræmi við kröfur laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerðar um sömu efni frá 30. Desember 2017

Leigusali skal bera kostnað við hönnun og uppsetningu á ofangreindum þáttum.

### 3.1.9 AÐGANGS- OG ÖRYGGISKERFI

Aðgangs- og öryggiskerfi skal vera í húsnæðinu, sett upp af leigusala ef um er að ræða sameign með öðrum. Tilgangur aðgangskerfis er að takmarka aðgang óviðkomandi að húsnæðinu og skapa visst öryggi meðal íbúa.

Einstök herbergi skulu vera læsanleg með rafrænum hætti, s.s. með hótélkerfi eða sambærilegum lausnum.

Útfærsla skal unnin í samráði við leigutaka sem skilgreinir aðgang að húsnæðinu og einstökum rýmum þess, staðsetningar kortalesara, gerð þeirra og virkni.

## 3.2 Frágangur utanhúss

Umhirða og frágangur utanhúss er alfarið á hendi leigusala. Gerð er krafa um snyrtilegt og vel frágengið umhverfi og auðvelt aðgengi fyrir alla, hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

## 3.3 Hönnun

Þjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar, 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.

### 3.4 Annað

#### 3.4.1 Tryggingar og opinber gjöld

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

#### 3.4.2 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.

#### 3.4.3 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 forsögn 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.

#### 3.4.4 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.

#### 3.4.5 Rekstur hins leigða á leigutíma

Um skiptingu rekstrarkostnaðar á leigutímabili skal almennt fara eftir reglum gildandi húsaleigulaga, sbr. nú **5. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994**, nema að öðru leyti sé mælt í húslýsingu þessari.

Í því felst að leigjanda er aðeins skylt að greiða vatns-, hita- og rafmagnskostnað fyrir hið leigða húsnæði.

Leigusali greiðir allan annan rekstrarkostnað þ.m.t. framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þ.e. ef sameign er til staðar í húsinu. Þá skal leigusali m.a. greiða rekstur allra sameiginlegra kerfa í leiguhúsnæði þ.á.m. lyftu-, aðgangs-, vatnsúðakerfa. Að auki skal leigusali greiða vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign og allan kostnað vegna endurbóta og reksturs á húseign og lóð, þ.m.t. vegna

umhirðu lóðar. Leigusali skal greiða allan fastan kostnað sem tengist eignarhaldi hins leigða og öll opinber gjöld og brunatryggingariðgjald.

#### 3.4.6 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 og hreinsun niðurfalla.

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, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar 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 vátryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar, skal leigusali ætíð bera.

Á hverju ári skal leigusali gera viðhaldsáætlun fyrir hið leigða rými og kynna hana fyrir leigutaka. Annast 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.

#### 3.4.7 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.

## 4.0 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.

### 4.1 Húsnæði sem boðið er til leigu

Hér skal tilgreina staðsetningu þess húsnæðis sem boðið er:

Götunafn \_\_\_\_\_



Hæð/hæðir í húsi \_\_\_\_\_

Þinglýstur eigandi \_\_\_\_\_

## 4.2 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 sem nýtist **starfseminni** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

 Brúttóflatarmál í sameign \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

 Brúttó flatarmál húsnæðis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

## 4.3 Framboðið leiguverð

Undirritaður leigusali býður hér með til leigu ofangreint húsnæði fyrir **umsækjendur um alþjóðlega vernd**, samkvæmt húslýsingu þessari, meðfylgjandi tillöguteikningum og greinargerð leigusala.

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

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

 Leiguverð pr. m<sup>2</sup> miðað við brúttóflatarmál húsnæðis \_\_\_\_\_ kr./m<sup>2</sup>

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: \_\_\_\_\_

#### 4.4 Undirskrift bjóðanda

---

Staður og dagsetning

---

Nafn leigusala og kennitala

---

Undirskrift

---

Heimilisfang

---

Sími

Tölvupóstfang