

# HEIMAVIST FYRIR FJÖLBRAUTARSKÓLA SUÐURLANDS Á SELFOSSI

## SKAMMTÍMALEIGA

KRÖFUR TIL HÚSNÆÐIS

FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

Nóvember 2023

Verknúmer 602 7515

**Verkkaupi:** MENNTA- OG BARNAMÁLARÁÐUNEYTIÐ

**Verksali:** FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

**Notandi:** FJÖLBRAUTARSKÓLI SUÐURLAND

## Efnisyfirlit

Auglýsing .....	2
1. Lýsing á húsnæði .....	3
1.1 heimavist .....	3
1.2 Snyrtingar .....	3
1.3 matsalur/félagsrými fyrir nemendur .....	3
1.4 Tæknirými.....	3
2. Almennar kröfur til húsnæðisins .....	4
2.1 Almennt .....	4
2.2 Hljóðvist og frágangur lofta.....	4
2.3 Fastar innréttingar.....	4
2.4 Gluggatjöld .....	4
2.5 Pípulagnir.....	4
2.6 Loftræsikerfi .....	4
2.7 Raflagnir.....	4
2.8 Lýsing .....	4
2.9 Tölvu- og símalagnir .....	5
2.10 Öryggiskerfi.....	5
2.11 Frágangur utanhúss .....	5
2.12 Hönnun .....	5
3. Annað .....	6
3.1 Tryggingar og opinber gjöld.....	6
3.2 Merkingar .....	6
3.3 Tilhögun framkvæmda .....	6
3.4 Þrif og viðhald.....	6
3.5 Rekstur hins leigða á leigutíma.....	6
3.6 Viðhald hins leigða á leigutíma.....	7
3.7 Lög og reglur .....	7
4. Forsendur leiguverðs.....	7
4.1 Framlag leigutaka .....	7
4.2 Húsnæði sem boðið er til leigu.....	8
4.3 Stærð og aðrar upplýsingar um húsnæðið .....	8
4.4 Framboðið leiguverð .....	8
4.5 Undirskrift bjóðanda.....	9

## AUGLÝSING

### HEIMAVIST FYRIR FJÖLBRAUTARSKÓLA SUÐURLANDS (FSU) Á SELFOSSI - LEIGUHÚSNÆÐI

**Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir f.h. ríkissjóðs óska eftir að taka á leigu húsnæði fyrir heimavist fyrir Fjölbrautarskóla Suðurlands á Selfossi.**

Miðað er við að húsnæðið verði tekið á skammtímaleigu til **4 ára**, fullbúið til notkunar, með lausum búnaði. Leigutími er frá **15. ágúst til 15. maí ár hvert**. Gerð er krafa um staðsetningu á Selfossi eða nágrenni.

Heildarhúsrýmisþörf er áætluð **350 - 600 fermetrar**. Gert er ráð fyrir **15-20 herbergjum** með snyrtingum ásamt sturtu eða aðgengi að sameiginlegum snyrtingum með sturtu og matsal/-félagsrými.

Húsrýmisþörf fyrir hvert herbergi er um **12-20 fermetra**.

Nánar um aðrar kröfur sem húsnæðið verður að uppfylla verða aðgengilegar á [www.utbodsvefur.is](http://www.utbodsvefur.is) mánudaginn **4. desember 2023**.

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 **Heimavist fyrir Fjölbrautarskóla Suðurlands á Selfossi**, skulu sendar á netfangið [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is).

Fyrirspurnarfrestur rennur út **7. desember 2023** en svarfrestur er til og með **11. desember, 2023**.

Leigutilboð skal senda á [leiguhusnaedi@fsre.is](mailto:leiguhusnaedi@fsre.is), eigi síðar en kl. **13:00 miðviku-daginn 20. desember 2023**.

**Merkja skal tilboðin; nr. 602715 – Heimavist fyrir Fjölbrautarskóla Suðurlands á Selfossi – Leigu húsnæði**

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

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

- Afhendingartíma húsnæðis
- Staðsetningu, stærð húsnæðis og tillöguteikningar
- Fjölda bílastæða og aðkomu að lóð
- Leiguverð per/m<sup>2</sup> og heildarleiguverð
- Húsgjöld
- Gildandi deiliskipulag svæðis þ.e. lóðar og aðlægra lóða
- Tilvísun í gildandi aðalskipulag
- 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. Það skal gert áður en skrifað er undir leigusamning.

## 1. LÝSING Á HÚSNÆÐI

### 1.1 HEIMAVIST

Í heimavist skulu vera **15 - 20 herbergi** með snyrtingum ásamt sturtu eða aðgengi að snyrtingum með sturtu.

Gert er ráð fyrir að hvert herbergi verði um **12-20 fermetrar** að stærð og til staðar skal vera rúm, skrifborð, skrifborðsstóll og fataskápur.

Rafmagnstenglar og tölvutenglar skulu vera í hverju herbergi og þráðlaust net.

### 1.2 SNYRTINGAR

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

### 1.3 MATSALUR/FÉLAGSRÝMI FYRIR NEMENDUR

Í húsnæðinu skal vera matsalur/félagsrými þar sem geta verið allt að 20 nemendur á sama tíma (um 30 – 35 fermetrar). Koma skal fyrir borðum og stólum fyrir um 20 manns í rýminu. Í rýminu skulu vera tenglar fyrir tölvur og þá skal vera netaðgengi í rýminu.

Einnig skal vera eldhúsinnrétting í rýminu, eldavél með háfi, uppþvottavél, ísskápur, frystiskápur, örbylgjuofn, samlokugrill, kaffivél og vatnsvél sem eru aðgengileg nemendum.

Þá skal vera allur borðbúnaður vera til staðar í matsalnum þ.m.t. pottar og pönnur og annar borðbúnaður.

Ílát skulu vera til staðar fyrir fimm mismunandi flokkun sorps.

### 1.4 TÆKNIRÝMI

Gera þarf ráð fyrir tæknirými sem er aðgengilegt í húsnæðinu.

## 2. ALMENNAR KRÖFUR TIL HÚSNÆÐISINS

### 2.1 ALMENNT

Húsnæðið skal uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar og reglur Vinnueftirlitsins um stærð og búnað. Ef húsnæðið er á annarri hæð eða ofar skal vera lyfta í húsnæðinu samkvæmt Byggingarreglugerð. Húsnæðið skal vera myglufrítt.

### 2.2 HLJÓÐVIST OG FRÁGANGUR LOFTA

Hljóðvist skal fylgja hljóðvistarkröfum IST45/2016 um skólabyggingar. Sérstaklega þarf að gæta þess að ekki sé gylmjandi frá göngum og félagsrymum.

### 2.3 FASTAR INNRETTINGAR

Almennt gildir um fastar innréttingar að þær séu vandaðar. Þær skulu vera endingargóðar og þannig útbúnaðar að þær henti notkun.

### 2.4 GLUGGATJÖLD

Opnanleg fög skulu vera í öllum rýmum. 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. Það skal vera möguleiki á að ná fullri myrkvun í rýmum.

### 2.5 PÍPULAGNIR

Ofnar skulu vera af viðurkenndri gerð, fullmálaðir. Heimilt er að nota gólfhitakerfi.

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

Þvottavél og þurrkarar skulu vera til staðar ásamt aðstöðu til þurrkunar. Leigusali leggur til og kemur fyrir.

Leigusali skal uppfylla og staðfesta að kröfur eldvarnaryfirvalda um brunavarnir séu uppfylltar sérstaklega hvað varðar flóttaleiðir. Brunaslöngur, slökkvitæki og brunaboða skal leigusali leggja til og setja upp samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

### 2.6 LOFTRÆSIKERFI

Vélrænt loftræsikerfi skal vera í öllum lokuðum rýmum.

### 2.7 RAFLAGNIR

Raflagnir skulu vera aðgengilegar. Tölvur séu á sérstakri grein og lekaliða. Strengi skal merkja í báða enda þ.e. við vinnustöðvar og í töfluskápum.

### 2.8 LÝSING

Nemendum og starfsfólki skal tryggð dagsbirta í öllum rýmum.

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

## 2.9 TÖLVU- OG SÍMALAGNIR

Leigusali skal leggja til og setja upp tölvu- og símalagnir í öllu húsnæðinu.

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

Netlagnir skulu vera aðgengilegar í veggjum. 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 raflagnateikningar 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.

## 2.10 ÖRYGGISKERFI

Aðgangskerfi skal vera við innganga, og á sameiginlegum svæðum. Kerfinu skal vera skipt upp í svæði í samráði við leigjanda. Myndavélar skulu vera til staðar í sameiginlegum rýmum.

Leigusali skal hanna og setja upp leiðbeiningarmyndir sem sýna rýmingaráætlun vegna aðsteðjandi hættu. Leigusali skal sjá til þess að haldinn verði bruna- og rýmingaræfing tvisvar á vetri.

Myndavélar skulu vera til staðar við innganga og í sameiginlegum rýmum. Leigusali leggur til og setur upp.

## 2.11 FRÁGANGUR UTANHÚSS

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

Aðstaða skal vera til að flokka sorp í fimm mismunandi flokka.

Aðstaða þarf að vera fyrir 18 – 20 bílastæði.

## 2.12 HÖNNUN

Þjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar/frumdrög (mkv 1:200), sem sýni í meginráttum 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.

### **3. ANNAÐ**

#### **3.1 TRYGGINGAR OG OPINBER GJÖLD**

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

#### **3.2 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.

#### **3.3 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, töfum 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 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.

#### **3.5 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 m.a. greiða, ef það á við, 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, snjó-moksturs 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.

### 3.6 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 vátryggingartaka 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.

### 3.7 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. 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 FRAMLAG LEIGUTAKA

Leigutaki greiðir kostnað við eftirtalda verkþætti:



## 4.2 HÚSNÆÐI SEM BOÐIÐ ER TIL LEIGU

Hér skal tilgreina staðsetningu þess húsnæðis sem boðið er:

Götunafn \_\_\_\_\_  
Hæð/hæðir í húsi \_\_\_\_\_  
Þinglýstur eigandi \_\_\_\_\_

## 4.3 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Brúttóflatarmál í sameign \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Brúttó flatarmál húsnæðis hins legða húsnæðis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Byggingaár \_\_\_\_\_

## 4.4 FRAMBOÐIÐ LEIGUVERÐ

Undirritaður leigusali býður hér með til leigu ofangreint húsnæði fyrir Fjölbrotarskóla Suðurlands á Selfossi, 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. 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: \_\_\_\_\_

#### 4.5 UNDIRSKRIFT BJÓÐANDA

\_\_\_\_\_  
Staður og dagsetning

\_\_\_\_\_  
Nafn leigusala og kennitala

\_\_\_\_\_  
Undirskrift

\_\_\_\_\_  
Heimilisfang

\_\_\_\_\_  
Sími

\_\_\_\_\_  
Tölvupóstfang