

Hafnarfjörður

Útleiga á líkamsræktaraðstöðu í Ásvallalaug í Hafnarfirði 2021-2026

ÚTBOÐS- OG ÚTLEIGULÝSING
MAT Á TILBOÐUM
TILBOÐSEYÐUBLAÐ
FYLGISKJÖL



EFNISYFIRLIT

0 ÚTBOÐSLÝSING – LEIGUSKILMÁLAR.....	4
0.1 YFIRLIT.....	4
0.1.1 ÚTBOÐ	4
0.1.2 ÚTBOÐSFORM OG YFIRLIT.....	4
0.1.3 UPPLÝSINGAR UM BJÓÐENDUR.....	4
0.1.4 ALMENNT YFIRLIT YFIR HÚSNÆÐI TIL LEIGU OG AÐSTÖÐU.....	5
0.1.5 SKOÐUN Á HÚSNÆÐI.....	6
0.1.6 LEIGUSAMNINGUR	6
0.2 UPPLÝSINGAR UM LEIGUSALA	7
0.2.1 LEIGUSALI OG UMSJÓNARMAÐUR MEÐ ÚTBOÐI	7
0.2.2 ÚTBOÐSGÖGN - REGLUGERÐIR ÚTBOÐSGÖGN.....	7
0.2.3 SKÝRINGAR Á ÚTBOÐSGÖGNUM - VIÐAUKAR	7
0.2.4 KRÖFUR TIL LEIGUTAKA OG REKSTURS LÍKAMSRÆKTARSTÖÐVAR.....	7
0.2.5 HEILSUEFLANDI SAMFÉLAG.....	9
0.2.6 FRAMLLEIGA.....	9
0.2.7 PERSÓNUVERND.....	9
0.3 TILBOÐ.....	10
0.3.1 GERÐ OG FRÁGANGUR TILBOÐA	10
0.3.2 FRÁVIKSTILBOÐ.....	10
0.3.3 FYLGIGÖGN MEÐ TILBOÐI.....	10
0.3.4 AUÐKENNI TILBOÐS.....	11
0.3.5 TILBOÐSTRYGGING – GILDISTÍMI TILBOÐS.....	11
0.3.6 OPNUN TILBOÐA	11
0.3.7 MEÐFERÐ OG MAT Á TILBOÐUM.....	11
0.4 GREIÐSLUR – VERÐLAGSGRUNDVÖLLUR	12
0.4.1 FRAMLAG LEIGUSALA	12
0.4.2 AFHENDING HÚSNÆÐIS OG AFHENDINGARSKILMÁLAR	12
0.4.3 SKIL HÚSNÆÐIS OG SKILMÁLAR.....	12
0.4.4 LOK LEIGUSAMNINGS, UPPSÖGN OG RIFTUN.....	12
0.4.5 LEIGUSTAÐUR	13
0.4.6 VERÐLAGSGRUNDVÖLLUR, GREIÐSLUR OG REIKNINGSSKIL	13
0.5 ÁBYRGÐIR – TRYGGINGAR – ÁGREININGSMÁL.....	13



Hafnarfjörður

0.5.1 ÁBYRGÐ, SAMNINGSTRYGGINGAR OG LÖGBODIN GJÖLD	13
0.5.2 VEÐSETNINGAR.....	14
0.5.3 ÁGREININGSMÁL.....	14
0.6 ÖRYGGI	14
0.7 SAMVINNA VIÐ AÐRA AÐILA.....	14
0.8 SAMSKIPTI Á SAMNINGSTÍMA	14
0.9 ÚTTEKT HÚSNÆÐIS	14
1 LEIGT HÚSNÆÐI	15
1.0 ALMENNT.....	15
1.1 Ásvallalaug.....	15
TRYGGING	17
SAMNINGUR.....	18
2. TILBOÐSBLAÐ.....	19
TILBOÐSBLAÐ.....	20
VIÐAUKI.....	21



0 ÚTBOÐSLÝSING – LEIGUSKILMÁLAR

0.1 YFIRLIT

0.1.1 ÚTBOÐ

Hafnarfjarðarbær, hér eftir nefndur leigusali, óskar eftir tilboðum í leigu á aðstöðu í Ásvallalaug þar sem skal vera rekstur líkamsræktarstöðvar. Húsnæðið leigist til 5 ára með möguleika á framlengingu um 3 ár sé húsnæðið áfram notað undir sömu starfsemi og séu báðir aðilar samþykkir, samkvæmt nánari ákvæðum í leigusamningi.

Húsnæðið leigist tilbúið til notkunar, án alls lauss búnaðar, í því ástandi sem það er í og skal skila því í ekki verra ástandi að leigutíma loknum.

Nánari lýsingu hins leigða er að finna í kafla 1. Grunnteikningar sem sýna afmörkun hins leigða fylgja útboðsgögnum. Þjóðendur skulu skoða og kynna sér húsnæðið á tilboðstíma.

Tilboð skal gera á meðfylgjandi tilboðsblað sem skila skal með tilboði útprentuðu og undirrituðu. Auk þess skal skila með tilboði öllum öðrum umbeðnum upplýsingum. Tilboðum og umbeðnum fylgigögnum skal skila á íslensku.

0.1.2 ÚTBOÐSFORM OG YFIRLIT

Tilboð skulu vera á íslensku. Helstu upplýsingar um tímasetningar og framkvæmd útboðsins eru eftirfarandi:

Fyrirspurnarfrestur útrunninn	7 sólarhringum fyrir opnun, 9. júní 2021 kl. 11
Svarfrestur útrunninn	5 sólarhringum fyrir opnun, 9. júní 2021 kl. 11
Skilastaður tilboða	Þjónustuver Hafnarfjarðar, Strandgötu 6, 220 Hafnarfjörður eða raggi@hafnarfjordur.is
Skilafrestur og opnunartími tilboða	9. júní 2021 kl. 11:00
Opnunarstaður tilboða er	Þjónustuver Hafnarfjarðar, Strandgötu 6, 220 Hafnarfjörður
Afhending húsnæðis	3. ágúst 2021
Upphaf leigutíma	3. ágúst 2021
Skoðun á tilboðstíma	9. júní kl. 11:00

0.1.3 UPPLÝSINGAR UM ÞJÓÐENDUR

Sjá kafla 0.3.3 um aðrar upplýsingar sem þjóðandi skal skila með tilboði.

Fjárhagsstaða þjóðanda skal vera það trygg að hann geti staðið við skuldbindingar sínar gagnvart leigusala. Leigusali áskilur sér rétt til að kanna réttmæti upplýsinga með því að beina fyrirspurn til þar til bærra yfirvalda.

Þjóðendur skulu leggja fram með tilboði sínu eftirtalin gögn og mun leigusali kanna fjárhag þeirra þjóðenda sem til álita koma:

- Ársreikninga félagsins fyrir árið 2020 áritaðir af löggiltum endurskoðanda og endurskoðaður í samræmi við lög þar um.
- Yfirlýsingu frá viðskiptabanka um bankaviðskipti og greiðsluhæfi þjóðanda til að fjármagna uppbyggingu, þ.m.t. þann búnað sem þarf skv. 0.3.3, á líkamsræktarstöð í því húsnæði sem þessi útboðsgögn fjalla um og eru í samræmi við tilboð þjóðanda.



- c) Yfirlýsingu frá banka um að hann muni veita bjóðanda tryggingu að upphæð 10% af tilboðsupphæð.
- d) Yfirlýsingu frá viðkomandi yfirvöldum um að bjóðandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld og að hjá bjóðanda hafi ekki verið gert árangurslaust fjárnám sl. 3 ár.
- e) Staðfestingu frá lífeyrissjóðum um að bjóðandi standi skil á lífeyrissjóðsiðgjöldum vegna starfsmanna sinna.
- f) Yfirlýsingu frá viðkomandi yfirvöldum þar sem bjóðandi á varnarþing um að bjóðandi hafi ekki leitað heimildar til greiðslustöðvunar eða nauðasamninga og að beiðni um að bjóðandi verði tekinn til gjaldþrotaskipta hafi ekki verið lögð fram sl. 3 ár.
- g) Viðskiptasögu bjóðanda: Bjóðandi skal gera grein fyrir viðskiptasögu sinni. Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til að kanna fjárhag bjóðanda, s.b.r. gr. 16 í innkaupareglum Hafnarfjarðarbæjar.

Ef eitt eða fleiri af eftirtöldum atriðum á við bjóðanda verður ekki gengið til samninga við hann:

- a) Bjóðandi er í vanskilum með opinber gjöld.
- b) Bjóðandi er í vanskilum með eigin lífeyrissjóðsiðgjöld og/eða iðgjöld starfsmanna sinna.
- c) Bjóðandi sætir nauðasamningum eða er undir gjaldþrotaskiptum.

Með ofangreindar upplýsingar verður farið með sem trúnaðarmál.

Ef í ljós kemur við yfirferð tilboða að leigusali telji sig þurfa frekari gögn til að meta tilboð áskilur leigusali sér rétt til að óska eftir þeim gögnum.

0.1.4 ALMENNT YFIRLIT YFIR HÚSNÆÐI TIL LEIGU OG AÐSTÖÐU

Hafnarfjarðarbær á og rekur þrjár sundlaugar í bæjarfélaginu, Sundhöll Hafnarfjarðar við Herjólfsgötu, Suðurbæjarlaug við Suðurgötu og Ásvallalaug, Ásvöllum 2. Í húsnæði síðarnefndra lauganna er aðstaða ætluð fyrir rekstur líkamsræktarstöðva og hafa einkaaðilar rekið þar líkamsræktarstöðvar.

Nú er boðin út leiga á aðstöðu undir líkamsræktarstöð í húsnæði Ásvallalaugar. Húsnæðið leigist frá og með 3. ágúst 2021 og er leigutíminn 5 ár. Möguleiki er á framlengingu leigusamningsins um 3 ár, sé húsnæðið áfram nýtt undir sömu starfsemi og ef báðir aðilar eru sammála um framlengingu.

Húsnæðið leigist án alls búnaðar og leggur leigutaki til þann búnað sem þarf til starfsemi líkamsræktarstöðvar. Leigutaki tekur við húsnæðinu í núverandi ástandi, án lauss búnaðar. Í rýminu eru speglar, hljóðkerfi og sérútbúnað innstungur fyrir hlaupabretti/hjól sem eru hluti af föstum búnaði. Leigutaki leggur til allan annan búnað sem hann þarfnast til rekstursins. Rafmagnskapla frá vegg að tækjum leggur leigutaki til. Allt almennt viðhald sem tengist starfsemiinni sem og þrif á hinu leigða rými er á höndum leigutaka, sbr. kafla 0.2.4. Einnig eru allar breytingar á húsnæðinu háðar samþykki leigusala. Að leigutíma loknum skal leigutaki fjarlægja allan búnað og hann skal skila húsnæðinu í ekki verra ástandi en hann tók við því.

Starfmenn Hafnarfjarðarbæjar hafa ekki aðgang að hinu leigða húsnæði, nema í undantekningartilvikum, til að komast að búnaði eða sinna nauðsynlegu viðhaldi.

Í hinu leigða rými er leigutaka einungis heimilt að starfrækja líkamsræktarstöð. Líkamsræktarstöðin skal vera með gilt starfsleyfi frá heilbrigðiseftirliti. Óheimilt er að stunda þar annan rekstur, t.d. verslun eða veitingarekstur nema með samþykki leigusala.



Leigusali gerir kröfu um að sú líkamsræktarstöð sem sett verður upp í húsnæðinu sé að lágmarki útbúin sambærilegum tækjum og búnaði og er í núverandi líkamsræktarstöð við Suðurbæjarlaug. Hafi leigjandi áhuga á að breyta starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar (tegund líkamsræktar) á leigutímanum skal það ekki gert nema með samþykki leigusala og skal um hana gerður sérstakur samningur.

Í tilboði sínu skal leigutaki gera grein fyrir gerð og áætlaðs fjölda búnaðar og tækja sem hann hyggst setja upp í stöðinni. Leigusali mun fylgjast með að sá búnaður sem settur verður upp í stöðinni sé samskonar og sá sem tiltekinn er í tilboðinu. Það skal tekið fram ólympískar lyftingar í stöðinni, á þann veg að lóðum sé lyft og þeim svo sleppt á gólfið, eru bannaðar þar sem þeim fylgir gríðarlegur hávaði og titringur í húsinu sem veldur ótta hjá þeim sem eru búningsklefum á 1. hæð hússins og skemmdum á gólfi.

Líkamsræktaraðstaðan er aðskilin frá öðrum hlutum húsnæðisins með sér bað- og búningsklefum sem leigutaki sér alfarið um þrif á. Önnur aðstaða er samnýtt með sundlauginni en leigutaki greiðir sérstaklega fyrir aðgang að lauginni þegar korthafar líkamsræktarstöðvarinnar sækja hana. Hafnarfjarðarbær sér um talningu gesta og sendir leigutaka reikning reglulega. Aðgengi leigutaka að hinu leigða og opnunartími líkamsræktarstöðvarinnar skal fylgja opnunartíma Ásvallalaugar, nema um annað sé samið.

Sjá nánari í lýsingu í kafla 1 og á grunnteikningum sem fylgja útboðinu í viðauka og sýna afmörkun hins leigða.

0.1.5 SKOÐUN Á HÚSNÆÐI

Þjóðandi getur kynnt sér hið leigða húsnæði á tilboðstíma. Sjá gr. 0.1.2

0.1.6 LEIGUSAMNINGUR

Leigusali og sá þjóðandi sem leigusali velur gera með sér skriflegan leigusamning í samræmi við eyðublað fyrir leigusamning. Útboðsgögnin eru hluti leigusamnings. Lengd leigusamnings er 5 ár. Möguleiki er á framlengingu um 3 ár, sé húsnæðið áfram nýtt undir sömu starfsemi og ef báðir aðilar eru sammála.



0.2 UPPLÝSINGAR UM LEIGUSALA

0.2.1 LEIGUSALI OG UMSJÓNARMAÐUR MEÐ ÚTBOÐI

Leigusali er: Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, 220 Hafnarfjörður, sími 585 5500, www.hafnarfjordur.is

Umsjónarmaður útboðs: Guðmundur Ragnar Ólafsson, innkaupastjóri. Netfang: raggi@hafnarfjordur.is

0.2.2 ÚTBOÐSGÖGN - REGLUGERÐIR ÚTBOÐSGÖGN

Útboðsgögn eru þessi:

- Útboðs- og húslýsing.
- Teikningar
- Tryggingar og leigusamningur.
- Tilboðsblað.
- Húsaleigulög nr. 36/1994, nema þar sem er á annan veg samið. Stangist ákvæði laga- og útboðsgagna gilda ákvæði útboðsgagna.
- Innkaupareglur Hafnarfjarðarbæjar (<http://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/innkaupareglur.pdf>)
- Önnur gögn sem vísað er til.
- Viðaukar, ef einhverjir eru og sendir verða út á tilboðstíma.

Athygli er vakin á því að öll notkun útboðsgagna í öðrum tilgangi en þeim er varða útleigu á húsnæði undir líkamsræktaraðstöðu er óheimil.

0.2.3 SKÝRINGAR Á ÚTBOÐSGÖGNUM - VIÐAUKAR

Óski bjóðandi eftir frekari upplýsingum og/eða skýringum á útboðsgögnum eða hann verður var við ósamræmi í útboðsgögnum, skal hann senda leigusala skriflega fyrirspurn eigi síðar en 7 sólarhringum fyrir opnun tilboða á umsjónarmann leigusala á netfang: raggi@hafnarfjordur.is.

Leigusala er heimilt að gefa út viðauka við útboðsgögnin. Sérhver viðauki, svo og fyrirspurnir og samhljóða svarbréf verða send, í tölvupósti (á netfang uppgafið þegar útboðsgögn voru sótt), öllum þeim sem fengið hafa útboðsgögnin, eigi síðar en 4 sólarhringum fyrir opnun tilboða. Fyrirspurnir og svör og viðaukar verða hluti af útboðsgögnunum.

0.2.4 KRÖFUR TIL LEIGUTAKA OG REKSTURS LÍKAMSRÆKTARSTÖÐVAR

a. Leigusali gerir kröfu um að sú líkamsræktarstöð sem sett verður upp í húsnæðinu sé að lágmarki útbúin sambærilegum tækjum og búnaði og er í núverandi líkamsræktarstöð við Suðurbæjarlaug. Hafi leigjandi áhuga á að breyta starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar (tegund líkamsræktar) á leigutímanum skal það ekki gert nema með samþykki leigusala og skal um hana gerður sérstakur samningur. Leigutaka er ekki heimilt að framleigja aðstöðuna eða hluta hennar, nema hafa fyrir því samþykki leigusala.

b. Leigusali kaupir lögboðnar tryggingar vegna húsnæðisins og greiðir af því opinber gjöld. Ef leigutaki óskar eftir frekari tryggingum á húsnæði og búnaði en leigusali hefur í dag ber leigutaki kostnað af



þeim. Leigutaki skal bera allan kostnað vegna trygginga á starfsfólki og þeirra sem sækja líkamsræktarstöðina.

c. Hið leigða húsnæði er tilbúið til notkunar með dúk og parketi á gólfum og án alls lauss búnaðar og afhendist í núverandi ástandi. Leigutaki skal sjá um allt almennt viðhald á hinu leigða húsnæði og gólfi og skilar því í ekki verra ástandi en þegar hann tók við því. Allur búnaður sem leigutaki setur upp í húsnæðinu er eign hans nema annað sé samið um við leigusala. Að leigutíma loknum skal leigutaki fjarlægja búnað á sinn kostnað og koma því í upprunalegt ástand og kostar leigutaki hugsanlegar endurbætur á hinu leigða vegna þessa. Allar breytingar á húsnæðinu skulu háðar samþykki leigusala. Sinni leigutaki ekki eðlilegu viðhaldi á húsnæði og leigusali gert athugasemdir getur leigusali, með eðlilegum fyrirvara, framkvæmt viðhald á kostnað leigutaka. Þrif á hinu leigða eru á höndum leigutaka en leigusali sér um þrif á sameiginlegum rýmum.

e. Sundfélag Hafnarfjarðar, Íþróttfélagið Fjörður og Ásmegin sjúkráþjálfun hafa aðstöðu í húsinu og félagar/viðskiptavinir þeirra æfa í því. Gert er ráð fyrir samlegðaráhrifum af því að líkamsræktarstöð hafi aðstöðu í húsinu og að félagar/viðskiptavinir þeirra geti notið sérkjara og að sérstaklega verði samið um þau.

f. Hafnarfjarðarbær er aðili að verkefninu Heilsuefandi samfélag á vegum Landlæknis sem miðar að því að þróa samfélagslegan ramma utan um markvissa og heilðræna heilsuefningu. Eitt af megin markmiðum verkefnisins er að veita íbúum gott aðgengi að líkamsrækt á hagstæðu verði.

h. Leigutaki getur keypt aðgang að sundlaug og greiðir gjald pr. heimsókn eða semur við forstöðumann sundstaða um fyrirkomulag.

i. Leigutaki á ekki rétt á fjárhagslegum bótum vegna seinkunar á uppsetningu búnaðar eða þann tíma sem æfingatæki eru óstarfhæf eða í viðgerð.

j. Leigutaki á ekki rétt á neinum fjárhagslegum bótum verði sundlaug lokað vegna bilana, vatnsskorts, verkfalla og/eða atvika sem þriðji aðili veldur.

k. Leigusali skal útvega öll tilskilin opinber leyfi sem nauðsynleg eru til að húsnæðið uppfylli skilyrði um rekstur líkamsræktarstöðvar og sinnir þeim opinberu skyldum gagnvart þeim opinberu aðilum er málið varðar, að undanskyldu starfsleyfi.

l. Leigutaki sér um að hafa gilt starfsleyfi frá viðkomandi yfirvaldi fyrir rekstur sinn.

m. Séu ákvæði leigusamnings ekki uppfyllt er hann uppsegjanlegur með þriggja mánaða fyrirvara. Komi upp ágreiningur um túlkun eða útfærslu á þessum samningi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

n. Um skil leiguhúsnæðis fer skv. XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Að leigutíma loknum skal leigutaki fjarlægja á sinn kostnað lausan búnað og tæki sem hann hefur sett upp í hinu leigða og er eign hans og koma því í upprunalegt ástand þannig að húsnæði sé ekki skilað í verra ástandi en leigutaki tók við því og kostar leigutaki hugsanlegar endurbætur á hinu leigða vegna þessa. Fastar innréttingar verða eign leigusala að leigutíma loknum, leigusala að kostnaðarlausu.

o. Leigutaki skal hafa samráð við leigusala um hönnun og útfærslu auglýsingaherferðar og/eða markaðssetningu á starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar. Uppsetning auglýsinga í sameiginlegu rými



eða utan byggingar eða á er háð skriflegu leyfi leigusala. Gjaldtaka vegna auglýsinga leigutaka í húsnæði sundlaugarinnar er samkomulagsatriði milli aðila.

p. Allur frágangur og umhirða utanhúss er á höndum leigusala. Leigutaka er óheimilt að skilja nokkuð utandyra án leyfis leigusala.

q. Leigutaki hefur aðgang að sorpgeymslu, en sér sjálfur um að kaupa þjónustu fyrir sinn úrgang. Leigutaki skal kynna sér flokkun á úrgangi hjá leigusala og innleiða sambærilegt kerfi fyrir sinn rekstur.

0.2.5 HEILSUEFLANDI SAMFÉLAG

Hafnarfjörður varð heilsueflandi samfélag árið 2017. Embætti landlæknis hefur sett upp ramma heilsueflandi samfélags og gátlista sem unnið er eftir. Í þeirri stefnumótun er leitast við að efla heilsu allra bæjarbúa í Hafnarfirði með ýmsum leiðum meðal annars með skoðun á aðgengi.

Ein af viðurkenndum leiðum í undirbúningi lýðheilsustefnu er að auka aðgengi íbúa að hinum ýmsu heilsueflandi aðgerðum. Hreyfing spilar þar stórt hlutverk þar sem kyrrseta ógnar heilsu manna og er ört vaxandi vandamál. Kostnaður er einn sá þáttur sem mest hefur áhrif þegar aðgengi er skoðað. Hár kostnaður minnkar aðgengi en lægri kostnaður eykur aðgengi samkvæmt þekktum lögmálum í hagfræði og í þessu tilfalli, lýðheilsufræða. Stefna Hafnarfjarðar miðar við að geta boðið öllum íbúum bæjarins, sérstaklega ungu fólki, eldri borgurum og öryrkjum upp á gott aðgengi að heilsueflingu á sem lægsta verði.

0.2.6 FRAMLEIGA

Framleiga hins leigða er óheimil nema með samþykki leigusala, sbr. kafla 0.2.4, a-lið

0.2.7 PERSÓNUVERND

Þar sem einhver þeirra gagna sem óskað er eftir frá þjóðendum kunna að innihalda persónuupplýsingar skal það tekið fram að fyllsta öryggis verður gætt við meðhöndlun og geymslu þeirra gagna. Enginn óviðkomandi mun hafa aðgang að þeim gögnum er innihalda persónuupplýsingar og þær geymdar á tryggum stað hjá Hafnarfjarðarbæ. Gögnin verða ekki afhent þriðja aðila né verða þau flutt út fyrir EES svæðið.



0.3 TILBOÐ

0.3.1 GERÐ OG FRÁGANGUR TILBOÐA

Tilboð skulu gerð eins og því er lýst í útboðsgögnum.

Tilboð skulu gerð í íslenskum krónum. Sjá nánar um mat á tilboðum í kafla 0.3.7 og greiðslur í kafla 0.4.6 og 1.3.

Tilboð skulu sett fram samkvæmt meðfylgjandi tilboðsblaði, sjá kafla 2, tilboðsbók. Tilboð skulu vera dagsett og undirrituð af bjóðendum.

Fylla skal út tilboðsblað eins og texti segir til um. Sé tilboðsblað ekki að fullu útfyllt áskilur leigusali sér rétt til að hafna tilboði. Tilboðsupphæð er fundin sem summa margfeldis magntalna og viðeigandi einingaverða. Ef margföldunar og/eða samlagningarskekkjur finnast í útfylltu tilboðsblaði, skal gera viðeigandi leiðréttingar á niðurstöðutölu tilboðs. Aðeins einingarverð eru bindandi.

Í tilboðsblaði er vísað í húslýsingu og þar er gerð grein fyrir þeim atriðum sem miða skal við í tilboðsgerð. Í lýsingum er gerð grein fyrir greiðsluskilmálum.

0.3.2 FRÁVIKSTILBOÐ

Frávikstilboð eru leyfð.

0.3.3 FYLGIGÖGN MEÐ TILBOÐI

Bjóðandi skal skila með tilboði sínu gögnum samkvæmt eftirfarandi lýsingu. Athygli skal vakin á að leigusali áskilur sér rétt til að ganga ekki til samninga við bjóðanda sem ekki leggur fram þau fylgigögn sem krafist er að fylgja skuli með tilboðinu.

1. Almennar upplýsingar um bjóðanda og fyrirtæki. Meðal annars: nafn fyrirtækis, kennitala, heimilisfang, símanúmer, stjórnskipulag, nafn umsjónaraðila tilboðs og netfang vegna samskipta um tilboð og starfsemi.
2. Upplýsingar um reynslu bjóðanda af sambærilegum rekstri. Hér skal leggja fram upplýsingar um rekstur sem bjóðandi hefur komið að og er sambærilegur þeim sem rekinn verður í hinu leigða. (Mest 5 stig í mati)
3. Fyrirhuguð verðskrá líkamsræktarstöðvarinnar á tilboðsdegi. (Mest 5 stig í mati)
4. Upplýsingar um búnað sem bjóðandi hyggst hafa í líkamsræktarstöðinni og gerðir. Leigusali mun hafa eftirlit með að sami búnaður og boðinn er verði settur upp í aðstöðunni. (Mest 5 stig í mati)
5. Fyrirhuguð þjónusta og samstarf við aðra starfsemi sem rekin er í húsnæði sundlaugarinnar eins og íþróttafélög. (Mest 8 stig í mati)
6. Almenn lýsing þeirrar starfsemi sem bjóðandi hyggst reka í húsnæðinu, þjónustuframboð, markhóp, opnunartíma sem og framtíðarsýn. (Mest 5 stig í mati)
7. Annað efni sem bjóðandi kys að leggja með (s.s. bæklingar og þess háttar). (Mest 2 stig í mati)

Leigusali metur tilboð bjóðanda m.a. af ofangreindum upplýsingum og eru þær bindandi fyrir þann bjóðanda sem samið verður við og honum óheimilt að víkja frá þeim án samþykkis leigusala.

Sjá einnig um fylgigögn sem fylgja skulu með tilboði í kafla 0.1.3.



Áhersla er lögð á að bjóðendur skili öllum umbeðnum upplýsingum með tilboði sínu. Leigusali áskilur sér rétt til að hafna þeim tilboðum þar sem verulega vantar á upplýsingar. Leigutaki áskilur sér rétt til að óska eftir upplýsingum sem vantar með tilboði.

0.3.4 AUÐKENNI TILBOÐS

Tilboðum skal skilað til raggi@hafnarfjordur.is eða þjónustuværs Hafnarfjarðar, Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði í lokuðu umslagi greinilega merktu viðkomandi útboði og bjóðanda, þannig:

Hafnarfjarðarbær

Útleiga á líkamsræktaraðstöðu við Ásvallalaug

TILBOÐ

Bjóðandi: „Nafn fyrirtækis“

„Heimilisfang“

„Póstnr. og sveitarfélag“

Leigusali vill vekja sérstaka athygli bjóðenda á að ef þeir merkja ekki umslög sem innihalda tilboð með nafni bjóðanda eiga þeir á hættu að tilboðum þeirra verði vísað frá.

0.3.5 TILBOÐSTRYGGING – GILDISTÍMI TILBOÐS

Farið er fram á 10% tryggingu af tilboðsupphæð vegna þessa útboðs.

Tilboð bjóðenda skal gilda í allt að 7 vikur eftir opnun (2. júní 2021)

0.3.6 OPNUN TILBOÐA

Tilboð skulu hafa borist til þjónustuværs Hafnarfjarðar, Strandgötu 6 fyrstu hæð fyrir tíma, sjá gr. 0.1.2, og verða þau opnuð þar í viðurvist þeirra bjóðenda sem óska eftir að vera viðstaddir. Lesin verð upp af tilboðsblaði nöfn bjóðenda og tilboðsupphæð leigu pr. fermetra.

Þau tilboð sem berast eftir að framangreindur opnunartími er liðinn verða ekki opnuð. Þó verða þau tilboð opnuð sem borist hafa með símbréfi eða tölvupósti á opunarstað tilboða áður en skilafrestur er runninn út, enda hafi gögn sem fylgja eiga tilboði verið póstlögð með ábyrgðarsendingu a.m.k. degi áður en opnun tilboða fer fram. Sendi bjóðandi tilboð með símbréfi eða tölvupósti skal hann tilkynna umsjónarmanni leigusala um sendingu tilboðs símleiðis fyrir opnunartíma tilboða.

0.3.7 MEÐFERÐ OG MAT Á TILBOÐUM

Frestur leigusala til að taka tilboði er 7 vikur frá opnun tilboða.

Samanburður tilboða fer fram í íslenskum krónum, með virðisaukaskatti þar sem það á við. Reikningar verða gefnir út með virðisaukaskatti þar sem það á við.

Leigusali áskilur sér fullan rétt einhliða til að hafna öllum tilboðum og fella útboðið úr gildi.



Hagstæðasta tilboðið sem uppfyllir kröfur útboðsgagna, að mati leigusala, verður tekið. Við mat á tilboðum gildir eftirfarandi:

- Leiguverð (Liður 1.1)) 70%
- Einkunn valnefndar 30%

Reynsla bjóðanda af sambærilegum rekstri og framtíðarsýn:

Sérstök valnefnd verður skipuð og leggur mat á reynslu, ætlanir og framtíðarsýn bjóðanda sjá gr. 0.3.3 og gefur tilboðum einkunn á bilinu 0-30. Sjá möguleika á stigagjöf í gr. 0.3.3.

0.4 GREIÐSLUR – VERÐLAGSGRUNDVÖLLUR

0.4.1 FRAMLAG LEIGUSALA

Leigusali leggur til eftirfarandi:

Nauðsynlegar teikningar

Nauðsynlegar upplýsingar um búnað húsnæðisins

0.4.2 AFHENDING HÚSNÆÐIS OG AFHENDINGARSKILMÁLAR

Aðstaða undir rekstur líkamsræktarstöðvar verður afhent leigutaka 3. ágúst 2021. Húsnæðið afhendist nýjum leigjanda í núverandi ástandi. Leigutaki annast endurnýjun og innréttingu á húsnæði á eigin kostnað. Núverandi leigutaki skilur eftir í húsnæðinu allan fastan búnað svo sem spegla, hátalara og innstungur fyrir hlaupabretti og hjól. Fulltrúar leigusala og leigutaka gera úttekt á hinu leigða við upphaf leigusamnings og skrá þar ástand húsnæðisins þegar leigutaki tekur við því. Skrá skal niður ástand aðstöðunnar og athugasemdir og taka ljósmyndir af húsnæðinu. Fulltrúar beggja aðila skulu staðfesta úttektina með undirskrift sinni.

0.4.3 SKIL HÚSNÆÐIS OG SKILMÁLAR

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila leigusala húsnæðinu í ekki verra ástandi en í upphafi leigutíma þegar tekið er við húsnæðinu. Eins og í byrjun leigutímans gera fulltrúar leigusala og leigutaka úttekt á húsnæðinu og skrá þar ástand húsnæðisins þegar leigutaki skilar því. Skrá skal niður ástand aðstöðunnar og athugasemdir og taka ljósmyndir af húsnæðinu. Fulltrúar beggja aðila skulu staðfesta úttektina með undirskrift sinni. Sé ástand húsnæðisins verra en þegar leigutaki tók við því skal það lagfært á kostnað leigutaka. Allur fastur búnaður sem ekki verður fjarlægður verður eign leigusala í lok samningstíma. Fjarlæggi leigutaki einhvern búnað skal hann ganga þannig frá að ekki sjái á húsnæðinu.

0.4.4 LOK LEIGUSAMNINGS, UPPSÖGN OG RIFTUN

Lok leigusamnings er 5 árum eftir afhendingu húsnæðis, þ.e. 31. júlí 2026. Séu báðir aðilar samþykkir er hægt að framlengja leigusamninginn um 3 ár, sé húsnæðið áfram nýtt undir sömu starfsemi.

Viðræður um framlengingu skulu hefjast milli aðila í upphafi lokastarfsárs og ganga þarf frá framlengingu í það minnsta 6 mánuðum áður en leigutíma lýkur.

Um uppsögn og riftun fer samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 6 mánuðir. Sé um að ræða vanefndir á samningi þessum er uppsagnarfrestur 3 mánuðir. Uppsagnir skulu vera skriflegar og rökstuddar.



0.4.5 LEIGUSTADUR

- Ásvallalaug, Ásvellir 2, 221 Hafnarfjörður

0.4.6 VERÐLAGSGRUNDVÖLLUR, GREIÐSLUR OG REIKNINGSSKIL

Stofn að greiðslu heildarleigu fyrir hvern mánuð mynda þeir þættir sem lýst er í kafla 1. Fyrst er það húsaleigan sjálf sem greidd er fyrir hvern fermetra af leigu húsnæði. Leigutaki greiðir einnig fyrir aðgang að sundlaug skv. verðskrá eða samkomulagi við forstöðumann.

Leiga verðbreytist samkvæmt vísitölu neysluverðs í janúar hvers árs, í fyrsta sinni í janúar 2022 og gildir út árið. Gjald fyrir aðgang að sundlaug breytist skv. breytingum á verðskrá Hafnarfjarðarbæjar hverju sinni.

Gjalddagi vegna húsaleigu mánaðarins á undan er 10. hvers mánaðar og eindagi 15. hvers mánaðar. Leigusali gerir reikning á leigutaka fyrir aðgang að sundlaug miðað við raunfjölda gesta líkamsræktarstöðvarinnar, sem nýtir sundlaugina skv. talningu að frádregnum fjölda aldraðra og öryrkja (um 10%), reglulega. Gjalddagar og eindagar eru þeir sömu og fyrir húsaleigu.

Reikningar leigutaka skulu vera rafrænir.

Fjármálasvið Hafnarfjarðar sér um greiðslur reikninga fyrir Hafnarfjörð með rafrænum hætti. Upplýsingar um verður hægt að nálgast með fyrirspurn á netfangið fjarreidudeild@hafnarfjordur.is eða í síma 585-5500.

0.5 ÁBYRGÐIR – TRYGGINGAR – ÁGREININGSMÁL

0.5.1 ÁBYRGÐ, SAMNINGSTRYGGINGAR OG LÖGBOÐIN GJÖLD

Varðandi allar tryggingar skal bjóðandi leita samþykkis leigusala.

Áður en gengið er til samninga skal bjóðandi sýna leigusala fram á að hann hafi fullnægjandi tryggingu frá banka samkvæmt íslenskum lögum fyrir efndum samnings. Upphæð tryggingarinnar skal vera 10% af tilboðsupphæð.

Bjóðandi ber sjálfur ábyrgð á því tjóni, sem hann kann að verða fyrir við framkvæmd verksins, þ.e. við flutning tækja og annars inn í hið leigða og ábyrgð á þeim skemmdum sem kunna að verða á húsnæðinu.

Leigusali kaupir og greiðir allar lögbundnar tryggingar sem tengjast húsnæðinu. Leigutaki sér sjálfur um og kostar allar frekari tryggingar sem hann þarfnast vegna hins leigða, tækja og búnaðar og gesta sinna. Þannig er krafa gerð um að leigutaki sé með ábyrgðartryggingu vegna starfsemi sinnar vegna tjóns sem þriðji aðili kann að verða fyrir vegna starfsemi leigutaka og vinnu starfsmanna hans. Leigutaki skal afhenda leigusala afrit af öllum tryggingum og greiðsluseðlum fyrir iðgjöldum trygginga verði þess óskað.

Bjóðandi mun tryggja að allir starfsmenn sem koma munu að verkinu, hvort sem er sem starfsmenn bjóðanda eða undirverktaka, fái laun og starfskjör í samræmi við gildandi kjarasamninga hverju sinni og aðstæður þeirra séu í samræmi við löggjöf á sviði vinnuverndar. Hvenær sem er á samningstíma mun bjóðandi geta sýnt verkkaupa fram á að öll réttindi og skyldur gagnvart þessum starfsmönnum séu uppfyllt. Bjóðandi samþykkir að ef hann getur ekki framvísað gögnum eða sýnt eftirlitsmanni verksins fram á að samningsskyldur séu uppfylltar innan 5 daga frá því ósk um slíkt er borin fram af verkkaupa getur verkkaupi rift verksamningi án frekari fyrirvara eða ákveðið að beita dagsektum sem



nemur 0,1% af samningsupphæð fyrir hvern dag sem umbeðnar upplýsingar skortir. Beiting þessara vanefndaúrræða hefur ekki áhrif á gildi verktryggingar.

0.5.2 VEÐSETNINGAR

Þjóðanda er óheimilt að binda leigusala á nokkurn hátt af lánum eða öðrum skuldbindingum sem þjóðandi kann að taka á sig vegna verkefnisins.

0.5.3 ÁGREININGSMÁL

Ágreiningi, sem samningsaðilar ná ekki að leysa sín á milli, skal vísað til Héraðsdóms Reykjaness.

Um útboð þetta og væntanlegan samning gilda íslensk lög.

0.6 ÖRYGGI

Leigutaki er ábyrgur fyrir öryggismálum sínum og gesta sinna.

0.7 SAMVINNA VIÐ AÐRA AÐILA

Þjóðandi skal tilnefna umsjónarmann sem fulltrúa sinn í samskiptum við leigusala. Leigusali mun tilnefna sinn umsjónarmann.

0.8 SAMSKIPTI Á SAMNINGSTÍMA

Þegar kominn er á samningur mun Aðalsteinn Hrafnkelsson forstöðumaður sundstaða annast samskipti við leigutaka fyrir hönd leigusala.

0.9 ÚTTEKT HÚSNÆÐIS

Leigusali og leigutaki gera úttekt á hinu leigða við afhendingu húsnæðis og skil. Gera skal úttektarskýrslu fyrir báðar úttektir og taka og innifela ljósmyndir af hinu leigða. Fulltrúar beggja aðila skulu undirrita þær skýrslur.

Sé niðurstaða úttektar að úrbóta sé þörf skal veita frest til úrbóta og skal hann tilgreindur í úttektarskýrslunni. Um ábyrgð og kostnað vegna úrbóta vísast til kafla 0.4.3. Fulltrúar beggja aðila staðfesta síðan að úrbótum sé lokið á fullnægjandi hátt og gefa síðan út viðeigandi vottorð.

Séu úrbætur á ábyrgð leigutaka og eitthvað er vangert eða ekki í samræmi við samningsgögnin (t.d. við skil húsnæðis) skal það metið af fulltrúum leigusala og dregið frá tryggingafé leigutaka.



1 LEIGT HÚSNÆÐI

1.0 ALMENNT

Hafnarfjarðarbær á og rekur þrjár sundlaugar í sveitarfélaginu; Sundhöll Hafnarfjarðar við Herjólfsgötu, Suðurbæjarlaug við Suðurgötu og Ásvallalaug við Ásvelli 2. Við Ásvallalaug er aðstaða undir rekstur einkaaðila á líkamsræktarstöð. Aðstaða líkamsræktarstöðvar er aðskilin frá öðru rými í húsnæðinu með sér búnings- og baðaðstöðu. Leigðu rými og aðstöðu er lýst hér og á meðfylgjandi teikningum.

1.1 Ásvallalaug

Ásvallalaug er staðsett að Ásvöllum 2 í Hafnarfirði.

Húsnæði sundlaugarinnar er á 2 hæðum. Hið leigða er á 2. hæð sundlaugarinnar. Aðstaðan samanstendur af móttöku, búningaþstöðu, tveimur æfingasölum, ræstikompu og aðstöðu fyrir starfsmenn líkamsræktarstöðvar.

Skipting rýma er eftirfarandi, skv. grunnteikningu:

1) Þreksalur	191,1 m ²
2) Þolfimisalur	158,7 m ²
3) Búningsherbergi KK	56,3 m ²
4) Búningsherbergi KVK	56,3 m ²
5) Afgreiðsla	16,5 m ²
6) Starfsfólk	8,4 m ²
7) Ræsting	2,1 m ²
8) Gangur	46,6 m ²
9) Gangur við búningsherbergi	17,3 m ²
Samtals	553,3 m²

Á 2. hæð hafa Sundfélag Hafnarfjarðar, Íþróttafélagið Fjörður og Ásmegin sjúkráþjálfun einnig aðstöðu. Anddyri Ásvallalaugar er sameiginlegt rými allra þar sem er að finna móttöku fyrir almenna sundlaugargesti. Aðgengi að hinu leigða hafa einungis þeir sem starfsmenn líkamsræktarstöðvar veita aðgengi. Starfsmenn sundlaugarinnar hafa almennt ekki aðgengi að hinu leigða. Allar fyrirhugaðar breytingar á húsnæðinu eru háðar samþykki leigusala.

Í þreksal er dúkur á gólfi og parket á þreksal, búningaklefar eru flísalagðir en steipt gólf í öðrum rýmum. Speglar á veggjum, hátalarar og veggtenklar fyrir hlaupabretti og hjól eru hluti af föstum búnaði. Rafmagnskapla leggur leigutaki til. Að öðru leyti er húsnæðið án búnaðar. Lýsingu, skjái, hljóðkerfi, spegla (aðra en þá sem eru fyrir) leggur leigutaki til. Skal hann fjarlægja þann búnað að leigutíma loknum og ganga þannig frá að engin sjáanleg ummerki séu á húsnæðinu. Húsnæðinu skal skilað í ekki verra ástandi að leigutíma loknum. Allt eðlilegt viðhald á hinu leigða er á höndum leigutaka. Leigutaki sér sjálfur um sínar tryggingar en leigusali kaupir allar lögbundnar tryggingar.

Búnings- og sturtuástaða er hluti af aðstöðunni og aðeins notuð af notendum líkamsræktarstöðvar. Tröppur liggja úr búningaklefum niður til sundlaugar. Rekstur (þrif, viðhald og annað) á sameiginlegu rými (s.s. stigagangi) er á höndum leigusala en rekstur (þrif, viðhald og annað) á hinu leigða á höndum leigutaka. Leigutaki greiðir leigusala fyrir hverja notkun notenda líkamsræktarstöðvarinnar á sundlaug eða samkvæmt samkomulagi við forstöðumann, sbr. lýsingu í kafla 1.3.



Hafnarfjörður

Innfalið í leigu er rafmagn, hiti, ræstingu á sameiginlegum rýmum og opinber gjöld.

Í viðauka má sjá grunnteikningu af sundlauginni þar sem hið leigða er afmarkað sérstaklega.

Magn: fermetrar

Leiguverð skal greiða mánaðarlega pr. fermetra/hlutdeild seldra korta sbr. 0.1.2 fyrir þá húsnæðisaðstöðu sem að leigð er undir rekstur líkamsræktarstöðvar. Boðið leiguverð skal miðast við vísitölu neysliverðs í tilboðsmánuði og verður það verðbætt árlega á leigutímanum, í fyrsta skipti í janúar 2021. Leigutaki sér um dagleg þrif hins leigða. Gjaldið innifelur einnig allar lögbundnar tryggingar.

Boðið leiguverð skal færa í lið nr. 1 í tilboðsskrá.



Hafnarfjörður

TRYGGING

Trygging vegna leigusamnings

Undirritaður lýsir því hér með yfir að hann ábyrgist Hafnarfjarðarbæ sem leigusala, greiðslu á allt að kr.

_____, sem tryggingu fyrir því, að _____ (nafn leigutaka)

_____ (kennitala leigutaka) inni í einu og öllu af hendi samningskyldur sínar

sem bjóðandi samkvæmt útboðsgögnum: **Útleiga á líkamsræktaraðstöðu við Ásvallalaug**

Verktrygging þessi gildir frá undirritun samnings.

Leigusali getur krafist undirritaðan um greiðslu tryggingarfjársins að einhverju eða öllu leyti, einhliða og án undangengins dóms, ef hann telur það nauðsynlegt vegna vanefnda eða til greiðslu á hvers konar kostnaði, sem leigusali hefur orðið fyrir vegna vanefnda leigutaka á ákvæðum leigusamnings og skal greiðslan fara fram innan 14 daga frá því hennar er krafist.

Undirskrift f.h. banka og stimpill

Vottar:



SAMNINGUR

Leigusamningur

Undirritaðir aðilar, annars vegar Hafnarfjarðarbær kt.: 590169-7579, sem leigusali, og hins vegar _____ kt: _____, hér eftir í samningi þessum nefnt/nefndur leigutaki, gerum með okkur eftirfarandi leigusamning.

1. Leigusamningur: Útleiga á líkamsræktaraðstöðu við Ásvallalaug
2. Eftirtalin skjöl eru hluti samnings:
 - a) Útboðs- og húslýsing.
 - b) Tilboðsskrá og tilboðsblað leigutaka.
 - c) Trygging leigutaka.
 - d) Fundargerðir samningafunda
3. Leigutaki skuldbindur sig til að greiða fyrir leigu og aðgangs- og þjónustugjöld í samræmi við tilboð sitt og samkvæmt skilmálum útboðsgagna.
4. Tilboðsupphæð er (kr.) _____, auk viðbótar vegna notkunar gesta líkamsræktarstöðvar á sundlaug.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila, og skal hvort um sig teljast fullgilt frumrit samningsins.

_____, dags. _____ 2021

F.h. leigusala

F.h. leigutaka

Vottar:



Hafnarfjörður

2. TILBOÐSBLAÐ

Skila skal tilboðsblaði útprentuðu og undirrituðu með tilboði.



Hafnarfjörður

TILBOÐSBLAÐ

Tilboðsblað

Undirritaður gerir hér með Hafnarfjarðarbæ tilboð í: Útleiga á líkamsræktaraðstöðu við Ásvallalaug í samræmi við útboðslýsingu.

Verð skal tilgreint með virðisaukaskatti þar sem það á við.

Nr.	Tilv.	Lýsing	Eining	Stærð (m ²)	Verð (kr./m ²)	Mánaða-fjöldi	Heild pr. ár kr.
1	1.1	Leiguverð pr. m ² á aðstöðu í Ásvallalaug	m ²	553,3 m ²		12	

Með tilboðsblaði fylgja önnur gögn sem beðið er um í útboðs- og húslýsingu.

Staður, dags. _____

Nafn fyrirtækis

Kennitala

Heimilisfang

Sími

Póstnúmer, staður

Bréfsími

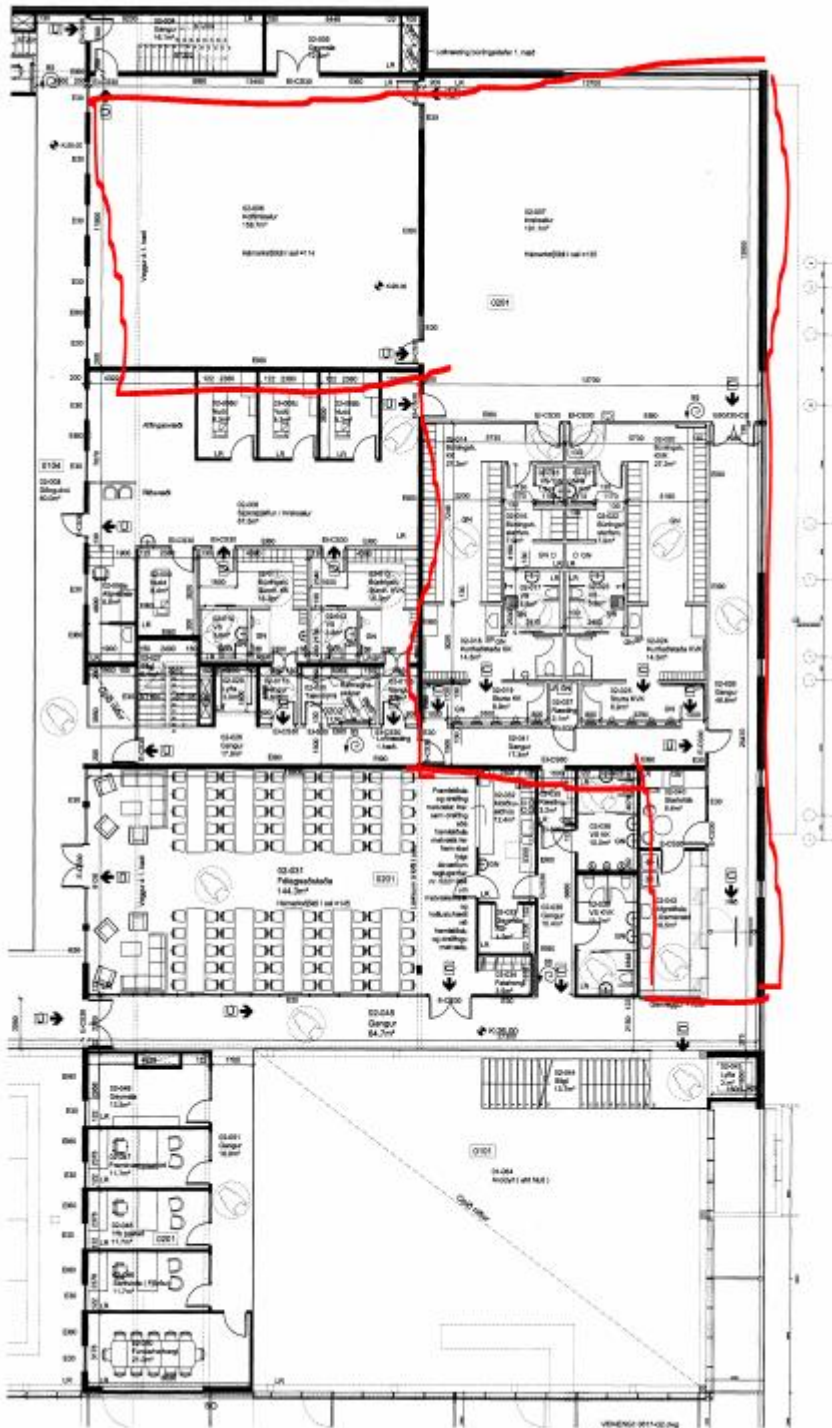
Undirskrift

Netfang



VIÐAUKI

Grunnmynd af Ásvallalaug, önnur hæð, svæði sem leigt er út er markað rauðu:





Hafnarfjörður

Var eftirfarandi gögnum skilað með umsókn?

- Ársreikningur 2020
- Yfirlýsingu frá viðskiptabanka um bankaviðskipti og greiðsluhæfi bjóðanda til að fjármagna uppbyggingu
- Yfirlýsingu frá banka um að hann muni veita bjóðanda tryggingu að upphæð 10% af tilboðsupphæð
- Yfirlýsingu frá viðkomandi yfirvöldum um að bjóðandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld og að hjá bjóðanda hafi ekki verið gert árangurslaust fjárnám sl. 3 ár.
- Staðfestingu frá lífeyrissjóðum um að bjóðandi standi skil á lífeyrissjóðsiðgjöldum vegna starfsmanna sinna.
- Yfirlýsingu frá viðkomandi yfirvöldum þar sem bjóðandi á varnarþing um að bjóðandi hafi ekki leitað heimildar til greiðslustöðvunar eða nauðasamninga og að beiðni um að bjóðandi verði tekinn til gjaldþrotaskipta hafi ekki verið lögð fram sl. 3 ár.