



Borgarráð

Efstaleiti - samkomulag um sölu byggingaréttar og kaup á 15 íbúðum.

Óskað er samþykkis borgarráðs á meðfylgjandi samkomulagi milli Reykjavíkurborgar eignasjóðs og Skugga 4 um kaup á fimmtán íbúðum af félaginu. Hluta kaupverðsins verður skuldajafnað með byggingarrétti sem borgin hefur áður samþykkt að selja félaginu. Reykjavíkurborg mun síðan selja allar íbúðirnar fimmtán til Félagsbústaða á sama verði og hún keypti þær á.

Greinagerð:

Á fundi borgarstjórnar þann 10. janúar 2017 var samþykkt að selja Skugga 4 byggingarrétt á lóð B á RÚV reit fyrir allt að 40 íbúðum. Hluti þess samkomulags gerði ráð fyrir kaupum á 15 íbúðum fyrir Félagsbústaði. Með samkomulagi þessu er verið að ganga frá þeim kaupum. Samið er um ákveðið fast fermetraverð vegna kaupanna og ræðst endanlegt kaupverð af stærð þeirra íbúða sem keyptar verða. Haft var samráð við Félagsbústaði vegna sammingsins.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Skugga 4 ehf. dags. 28. mars 2017

SAMKOMULAG

28. MARS 2017

milli

REYKJAVÍKURBORGAR

vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs

og

SKUGGA 4 EHF.

samkomulag vegna sölu Reykjavíkurborgar á byggingarrétti og samhlíða
kaupum á 15 íbúðum á svokölluðum Útvarpsreit í Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík (hér eftir „**Reykjavíkurborg**“) og Skuggi 4 ehf., kt. 681015-5150, Hlíðasmára 2, Kópavogi (hér eftir „**Skuggi 4**“), gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna sölu Reykjavíkurborgar á byggingarrétti og samhlíða kaupum á 15 íbúðum á svokölluðum Útvarpsreit í Reykjavík

1. Inngangur

Skuggi 4 er að undirbúa uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis á lóðum A og B á svokölluðum Útvarpsreit í Reykjavík í samræmi við gildandi deiliskipulag reitsins sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 21. júlí 2016 og birt var í B-deild stjórnartíðinda þann 29. september 2016. Deiliskipulag fyrir lóðirnar tvær er sýnt á meðfylgjandi fylgiskjali nr. 1 (hér eftir „**deiliskipulagið**“). Á lóð A er áformað að rísi fimm hús, auðkennd A1, A2, A3, A4 og A5 og á lóð B fjögur hús, auðkennd B1, B2, B3 og B4, sjá nánar staðsetningu á fylgiskjali nr. 1 með samkomulagi þessu.

Með bréfi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 19. desember 2016 var óskað eftir að borgarráð samþykkti að selja Skugga 4 byggingarrétt á RÚV reit. Fram kom að um væri að ræða 2.687,5 fermetra á lóð B2 samkvæmt skipulagi og að umsamið verð væri kr. 65.000 á hvern fermetra eða samtals kr. 174.687.500,-. Jafnframt væri um að ræða kaup á 15 íbúðum á reitnum á föstu verði.

Á fundi borgarráðs þann 22. desember 2016 var lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 19. desember 2016, og var efni þess samþykkt af hálfu borgarráðs. Var málinu enn fremur vísað til endanlegrar staðfestingar borgarstjórnar með vísan til 48. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarskóp borgarstjórnar.

Þann 10. janúar 2017 var haldinn fundur í Borgarstjórn Reykjavíkur þar sem meðal annars var lögð fram fundargerð borgarráðs frá 22. desember 2016. Var umrædd sala á byggingarrétti og kaup á íbúðum samþykkt af hálfu borgarstjórnar.

Samkomulag þetta fjallar um kaup Skugga 4 á byggingarrétti samkvæmt deiliskipulaginu að lóð B2 á svokölluðum Útvarpsreit, ásamt tilheyrandi lóðarleiguréttindum (hér eftir „**byggingarrétturinn**“), af Reykjavíkurborg og kaup Reykjavíkurborgar á 15 tilbúnum íbúðum á lóðum A og B (hér eftir „**íbúðirnar**“) af Skugga 4.

2. Úthlutun lóðar

Fyrir liggur að Reykjavíkurborg vinnur nú að útgáfu lóðaleigusamninga fyrir lóðir A og B samkvæmt deiliskipulaginu. Lóðarleigusamningurinn fyrir lóð B mun einnig taka til þess hluta lóðarinnar sem varðar byggingarréttinn sem Reykjavíkurborg selur Skugga 4.

3. Kaup á byggingarréttinum

Skuggi 4 skuldbindur sig til að kaupa og Reykjavíkurborg, eigandi byggingarréttarins, til að selja byggingarréttinn.

Kaupverð fyrir byggingarréttinn er kr. 174.687.500,- (krónur hundrað sjötíu og fjórar milljónir sex hundruð áttatíu og sjö þúsund og fimm hundruð). Endanlegt kaupverð byggingarréttarins tekur breytingum í samræmi við grein 8 samkomulags þessa.

Kaupverð byggingarréttarins skal greitt með skuldajöfnun, sbr. grein 6 samkomulags þessa, eigi síðar en við útgáfu afsals á byggingarréttinum.

Reykjavíkurborg skal afhenda byggingarréttinn ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, eigi síðar en við útgáfu lóðarleigusamnings, skv. grein 2 samkomulags þessa. Skal Skugga 4 veittur fullur ráðstöfunarréttur yfir lóðinni frá og með þeim tíma. Að undangengnu samþykki lánveitanda Skugga 4 skulu gefin út allt að þrjú tryggingabréf með veði í lóðarréttindum á lóð B (Efstaleiti 4). Skulu tryggingabréfin vera á samhliða 1. veðrétti með lánveitanda Skugga 4 vegna framkvæmda á lóð B. Skulu aðilar leitast við að útgáfa tryggingabréfanna fari fram eigi síðar en í lok árs 2017. Samanlögð fjárhæð tryggingabréfanna þriggja við útgáfu skal endurspeglja kaupverð byggingarréttarins, að frádreginni þeirri fjárhæð sem eftir atvikum hefur þegar verið greidd með skuldajöfnun, sbr. grein 6. samkomulags þessa, þar af skal eitt nema fjárhæð allt að 70 m.kr. en hin tvö nema allt að 53 m.kr. Skal sérhverju tryggingabréfi aflýst um leið og eftirstöðvar kaupverðs byggingarréttarins, að teknu tilliti til skuldajöfnunar, verða tryggðar með því/þeim tryggingabréfi/-um sem eftir stendur/standa og skal þeim öllum aflýst eigi síðar en þegar kaupverð byggingarréttarins hefur verið greitt að fullu með skuldajöfnun. Skugga 4 skal á hverjum tímapunkti heimilt að greiða eftirstöðvar kaupverðs byggingarréttarins, að teknu tilliti til þess sem greitt hefur verið með skuldajöfnun, gegn aflýsingu tryggingabréfanna.

Við útgáfu afsals skal eignarréttur að byggingarréttinum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum færast til Skugga 4 veðbandalaus. Engar kvaðir skulu fylgja byggingarréttinum umfram það sem kveðið er á um í deiliskipulaginu, án samþykkis Skugga 4. Afsal skal gefið út eftir að byggingarréttindin (ásamt lóðarréttindunum) eru veð og þinglýsingartæk fyrir Skugga 4, þ.á.m. í kjölfar útgáfu og þinglýsingar mæliblaðs og eigi síðar en að kaupverð byggingarréttarins er að fullu greitt með skuldajöfnun, sbr. grein 6 samkomulags þessa.

4. Kaup á íbúðunum

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að kaupa og Skuggi 4 til að selja íbúðirnar. Íbúðirnar skulu vera samtals 15, hver að stærð á bilinu 45-60 fermetrar að birtu flatarmáli auk geymslu sem skal vera 5-7 fermetrar og skulu þær vera á lóðum A og B samkvæmt deiliskipulaginu. Nánar tiltekið skal staðsetning íbúðanna vera með þeim hætti að í húsum á lóð A verða keyptar 7 íbúðir og í húsum á lóð B verða keyptar 8 íbúðir. Val á íbúðunum skal að öðru leyti vera að vali Skugga 4, svo fremi sem íbúðirnar liggi ekki saman og eru innan ofangreindra stærðarmarka.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúðunum (ásamt meðfylgjandi geymslu) er kr. 438.400. Endanlegt kaupverð fyrir íbúðirnar tekur því mið af endanlegum fermetra fjölda íbúðanna og skal taka breytingum í samræmi við grein 8 samkomulags þessa.

Dæmi um útleiðslu kaupverðs íbúðanna:

Ef gengið er út frá því að meðalfermetra stærð íbúðanna sé 55 fermetrar (og heildarfermetra íbúðanna verði því 825 fermetrar) skal kaupverð íbúðanna reiknast með eftirfarandi hætti: $825 \text{ m}^2 \times 438.400 \text{ kr.} = \underline{\text{kr. 361.680.000,-}}$.

Kaupverð íbúðanna skal að hluta greitt með skuldajöfnun, sbr. grein 6 samkomulags þessa, og eftirstöðvar kaupverðs íbúðanna með reiðufé inn á reikning að vali Skugga 4.

Skuggi 4 skal að öðru leyti afhenda íbúðirnar í samræmi við efni kaupsamnings um þær og skal eignarréttur að íbúðunum færast til Reykjavíkurborgar veðbandalaus við útgáfu afsals.

5. Skil og val á íbúðunum

Innréttingar og frágangur íbúðanna skal vera sambærilegur við aðrar íbúðir í sama húsi - þó skal íbúðunum ekki skilað með gólfefnum (öðrum en flísum á baðherbergjum), uppþvottavélum, ísskápum eða ljósum. Sameign, hús að utan og lóðir skulu vera fullfrágengnar. Stæði í bílageymslum fylgja ekki með íbúðunum. Afhendingartími íbúðanna, nánari skilalýsing o.fl. verða hluti af kaupsamningunum.

Val á íbúðunum skal fara þannig fram að innan mánaðar eftir að fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir vegna lóðar A og fastanúmer þeirra íbúða liggur fyrir skal Skuggi 4 leggja fram val sitt á þeim 7 íbúðum seldar verða til Reykjavíkurborgar og boða til kaupsamnings vegna þeirra. Reykjavíkurborg hefur einn mánuð til að gera athugasemdir við val íbúða ef það er ekki í samræmi við ofangreind skilyrði en því næst skal gerður kaupsamningur um eignirnar á því formi sem fram kemur í fylgiskjali 2 með samkomulagi þessu. Sama fyrirkomulag skal eiga við um val á þeim 8 íbúðum sem verða á lóð B samkvæmt deiliskipulaginu.

6. Greiðsla vegna kaupa á byggingarréttinum og íbúðunum

Skuggi 4 og Reykjavíkurborg eru sammála um að greiðsla kaupverðs fyrir byggingarréttinn að fjárhæð kr. 174.687.500,-, skuli skuldajafnað við hluta kaupverðs íbúðanna í samræmi við þá greiðslutilhögun sem mælt er fyrir um í lið i.-iv. hér að neðan.

Eftirstöðvar kaupverðs íbúðanna skal greitt hlutfallslega af hálfu Reykjavíkurborgar með reiðufé inn á reikning að vali Skugga 4 í samræmi við eftirfarandi greiðslutilhögun:

- i. Við undirritun kaupsamnings 20% af kaupverði íbúðanna
- ii. Við útgáfu fokheldisvottorðs 30% af kaupverði íbúðanna
- iii. Við afhendingu 45% af kaupverði íbúðanna
- iv. Við afsal 5% af kaupverði íbúðanna (innan mánaðar eftir afhendingu)

7. Félagsleg blöndun og leiguíbúðir

Reykjavíkurborg mun selja þær 15 íbúðir sem hún kaupir af Skugga 4 til Félagsbústaða hf. Skuggi 4 mun enn fremur stefna á að selja 40 íbúðir til leigufélaga til að stuðla að félagslegri blöndun á svæðinu. Í því sambandi liggur fyrir að þegar hafa 18 íbúðir verið seldar til félags sem áformar langtímaleigu á þeim íbúðum í Jaðarleiti sem er lóð C samkvæmt deiliskipulaginu. Þá hafa Leigufélög þegar lýst yfir áhuga á að kaupa nokkuð magn af íbúðum á lóðum A og B samkvæmt deiliskipulaginu þannig að flest bendir til þess að þar verði mikið framboð af leiguíbúðum eftir að framkvæmdum er lokið.

8. Framreikningur fjárhæða

Framangreindar fjárhæðir kaupverðs samkvæmt grein 3 (byggingarrétturinn) og 4 (íbúðirnar) eru miðuð við vísitölu neysluverðs er gilti í janúar 2017, (436,5 stig) og skulu þær framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samningsins til greiðsludags.

9. Samkomulag um jarðvinnu

Fyrir liggur að Veitur ohf., Ríkisútvarpið ohf., Míla ehf., og Gagnaveita Reykjavíkur ehf. hafa gert með sér sérstakt samkomulag um jarðvinnu á skipulagssvæðinu. Greiðsluskuldbinding Reykjavíkurborgar í 2. mgr. gr. 5.1.9 í samkomulaginu um jarðvinnu vegna „Reykjavíkurbúsa“ yfirtekur og greiðir Skuggi 4 sem kaupandi byggingarréttarins, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum á reit B2 samkvæmt deiliskipulaginu.

10. Vanefndaúrræði

Um vanefndaúrræði fer eftir almennum reglum kröfuréttar, þó þannig að skaðabótaréttur skal ætíð takmarkaður við beint tjón. Óbeint tjón, þ.á. m. samningshagsmunatjón (missir hagnaðar), skal þannig aldrei bætt.

11. Kostnaður

Skuggi og Reykjavíkurborg skulu hvorugur bera kostnað hins í tengslum við samkomulag þetta og önnur tengd málefni.

12. Tilkynningar og samskipti

Aðilar þessa samkomulags skulu vera sammála um allar opinberar tilkynningar í tengslum við söluna og kaupin og skal aðilum óheimilt að senda út tilkynningu nema báðir aðilar hafi samþykkt.

Tilkynningar sem aðilar samkomulags þessa senda sín á milli og ætlað er að hafa réttaráhrif samkvæmt samkomulagi þessu skulu vera skriflegar.

13. Gildandi lög, varnarþing o.fl.

Um samkomulag þetta gilda íslensk lög. Komi upp ágreiningur milli aðila um framkvæmd eða túlkun samkomulags þessa skal mál vegna slíks ágreinings rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Breytingar verða ekki gerðar á samkomulagi þessu nema með skriflegum hætti og skulu allar breytingar samþykktar af báðum aðilum.

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn aðila.

Aðilar skulu setja upphafsstafi sína á allar síður þessa samkomulags.

Til staðfestingar á öllu framangreindu, rita aðilar undir samkomulag þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík,

2017

F.h. Reykjavíkurborgar,
vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Skuggi 4 ehf.
Samkvæmt stjórnarsamþykkt (fylgir
með samningi þessum)

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu,
fjárræði og undirskrift:

Kaup á byggingarreit

Total fjöldi seldra fm miðað við tillögur Arkþings	2.338	Fjöldi íbúða á svæði A	7
Hlutfall seldra fm í total fm	87%	Fjöldi íbúða á svæði B	8
Brúttó áætlaðir fm til grundvallar greiðslu	2.687		<u>15</u>
Kaupverð pr. Brúttó fm kr/fm brúttó	65.000	Kaupsamningum ekki þinglýst, aðeins afsöllum	
Kaupverð bílakjallara (spjglun RÚV samn)	-	Lóðagjöldum skuldajafnað á móti kaupum á íbúðum	
Heildar kaupverð reits mv forsendur	174.685.632	Kaufverð og lóðagjöld verðtryggð m.t.t. VNV	

Samningar taka til kaupa á seldum fm en íbúðir ákveðnar síðar þegar hönnun liggur fyrir og íbúðir hafa fengið fastanúmer
 Seljandi ræður vali seldra íbúða svo fremi sem íbúðir liggja ekki saman og eru innan stærðarmarka (t.d. 45-65 fm)
 Skil íbúða skal vera með sama hætti til FB eins og annarra kaupenda í sama húsi þó skal ekki skila með (gólfefnum, uppþvottavélum, frágengnum ljósum eða ísskápum)

Sala á íbúðum til Félagsbústaða*Kostnaðarviðmið Reykjavíkurborgar*

pr. seldan fm	
Kostnaðarviðmið byggingarkostnaðar	220.000
Greiðsla pr íbúð 5 mkr	90.909
Lóðakostnaður	74.713
Gatnagerðargjöld	12.687
Fjármagnskostnaður	20.000
	<u>418.309</u>

Greiðsla FB vegna sölu íbúða skal vera með eftirfarandi hætti

Undirritun kaupsamnings	20% kaupsamningur eigi síðar en mánuði eftir að fastanúmer á viðkomandi reit liggja fyrir.
Við fokheldi íbúðar	30% Fokheldisvottorð
Við afhendingu	45%
Við afsal	5% Afsal skal halda innan mánaðar frá afhendingu eða þegar sameign og lóð hefur verið frágengin hvort sem er á undan.

Áætlaður raunkostnaður lítlar íbúðir

pr. seldan fm	
Kostnaðarviðmið byggingarkostnaðar	320.000
Áætlaður viðbótarkostn vegna lítilla íbúða	20.000
Lóðakostnaður	74.713
Gatnagerðargjöld	12.687
Fjármagnskostnaður	20.000
	<u>447.400</u>

Tímasetningar

Áætlaðir kaupsamningar vegna íbúða á A reit er júlí 2017	Áætluð upphæð til skuldajöfnunar
Áætlaðir kaupsamningar vegna íbúða á B reit eru október 2017	34.449.800
	<u>39.371.200</u>
	<u>73.821.000</u>

* Nánar verður kveðið á um afhendingartíma íbúða í kaupsamningum

Söluverð lítilla íbúða á markaði (kr/fm)	600.000
Boðið söluverð lítilla íbúða til FB (kr/fm)	447.400
Álagning ofaná áætlaðan raunkostnað	0%

Fjöldi seldra íbúða til FB	15
Áætluð meðalstærð íbúða til FB (fm)	55
Seldir fm til FB (kemur nákvæmar í ljós síðar)	825

Áætlað heildar söluvirði íbúða til FB	369.105.000
Lóðagjöld sem til frádráttar koma	- 174.685.632
	<u>194.419.368</u>