



Reykjavíkurborg

borgarlögmaður

Reykjavík, 10. febrúar 2015

R14010193

600

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Borgarlögmaður

Minnisblað um efni samninga Reykjavíkurborgar við Val og Valsmenn hf.

Upphaflegur samningur Reykjavíkurborgar og Vals 11.5.2002

Hinn 11. maí 2002 var undirritaður samningur á milli Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Vals um Hlíðarendasvæðið. Samningurinn fól í sér að hluti af heildarerfðafestulandi Vals, sem var metið 85.500 m², var látinn undir umferðarmannvirki (9.200 m²), hluti undir atvinnulóðir (16.700 m²) og yrði land Vals þá 59.900 m² og skyldi um það gerður lóðarleigusamningur til 75 ára að gerðu deiliskipulagi. Auk þess skyldi Valur fá 10.000 m² undir grasvelli og fleira af landi borgarinnar til afnota. Samningurinn gerði ráð fyrir að byggt yrði 1.800 m² íþróttahús og 1.000 m² tengibygging, aðalleikvangur Vals, gervigrasvöllur og knatthús án búningsklefa 9.000 m² endurbætur á eldri byggingum, grassvæði, lóðarfrágangur og bílastæði, að kostnaðarmati skv. fylgiskjali 780 mkr. (knatthús ekki innifalið). Samningurinn gerir ráð fyrir atvinnuhúsalóðum alls 50.000 m² á svæðinu og skuli Valur njóta tekna af sölu 22.500 m² í suðausturhluta svæðisins til að fjármagna ofangreindar byggingaframkvæmdir á svæðinu og greiðslu skulda skv. fylgiskjali. Valur fékk jafnframt heimild til að selja þennan byggingarrétt en rétthafa bar að greiða gatnagerðargjöld. Samningurinn gerði ráð fyrir að Reykjavíkurborg kæmi að fjármögnun á því sem eftir stæði skv. sérstökum samningi eftir þágildandi reglum. Nefnd á vegum Vals skyldi halda utan um tekjur af sölu byggingarréttar og uppbyggingu svæðisins í nánu samráði við ÍTR. Stefnt var að því að hefja framkvæmdir á árinu 2002. Samningur þessi var með fyrirvara um gerð deiliskipulags í samræmi við efni hans.

Viðaukasamningur Reykjavíkurborgar og Vals 17.12.2003

Í viðaukasamningi milli Reykjavíkurborgar og Vals dags. 17. desember 2003 er lagt til grundvallar nýtt kostnaðarmat á framkvæmdum, alls 715 mkr. (verðlag í september 2003) að undanskildum gervigrasvelli sem Reykjavíkurborg skyldi annast (áætlaður kostnaður 125 mkr.). Viðaukinn gerir þarfagreiningu Vals að samningsforsendu hvað varðar hönnun mannvirkja og verk- og tímaáætlun framkvæmda. Viðaukinn fjallar síðan í aðalatriðum um fjármögnun framkvæmda og nýja byggingarnefnd. Gert var ráð fyrir að Valur selji 13.000 m² af byggingarrétti á að lágmarki 260 mkr. og 9.500 m² (af svæði sem þá taldist ekki byggingarhæft vegna helgunar sem þyrfti að ryðja úr vegi) fyrir 190 mkr. Þá var gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg legði til framkvæmdanna 160 mkr. í feb. 2005, 230 mkr. í febrúar 2006 og 125 mkr. á árinu 2007. Ef Valur fengi herra m² verð en ráð var fyrir gert í samningnum vegna sölu byggingarréttar kæmi það til lækkunar á ofangreindum framlögum Reykjavíkurborgar en Reykjavíkurborg tæki á sig breytingar á byggingarkostnaði á árinu 2007 umfram áætlun. Viðaukinn gerir að lokum ráð fyrir nýrri bygginganefnd skipaðri fulltrúum Vals og Reykjavíkurborgar ásamt óhlutdrægum oddamanni sem ákveður tímasetningu og hefur umsjón með framkvæmdum og annast sölu á byggingarrétti Vals. Viðaukinn bannar Val að veðsetja lóðir eða mannvirki skv. samkomulaginu.

Samningur um sölu lóðaréttinda til Valsmanna 11.5.2005

Hinn 11. maí 2005 gerði bygginganefnd Reykjavíkurborgar og Vals samning við Valsmenn hf. um sölu byggingarréttar á alls 14.450 m² á 485 mkr. ásamt kauprétti á bygginga- og lóðaréttindum fyrir 385 mkr. og skyldi kaupandi greiða gatnagerðargjöld. Kaupsamningurinn byggði á því að greiðsla kæmi 30 dögum eftir útgáfu lóðarleigusamnings og afsal skyldi gefið út þegar lóðir væru tilbúnar, þó ekki síðar en 1. september 2005.

Viðaukasamningur Reykjavíkurborgar og Vals v/gervigrasvallar og knatthúss 4.4. 2006

Í viðaukasamningi milli Reykjavíkurborgar og Vals dags. 4. apríl 2006 var ákveðið að fella niður fyrri áform um gerð gervigrasvallar á vegum Reykjavíkurborgar. Þess í stað var landsvæðið undir völlinn fært á ný til Vals ásamt fyrirheiti um 100 mkr. greiðslu með fyrirvara um ósamþykkt þriggja ára áætlun og fyrirheiti um öll leyfi til byggingar knatthúss fyrir árslok 2006. Knatthúsið skyldi undanþegið skilmálum um veðsetningarbann og vera í eigu sérstaks félags Vals. Fjármögnun skyldi byggjast á 100 mkr. frá Reykjavíkurborg, 230 mkr. frá Val og 220 mkr. að láni. Með viðaukanum var jafnframt samið um kaup Reykjavíkurborgar á 1.800 styrkhæfum tímum í knatthúsinu og samið um verðtryggt leigugjald pr. klst. til 20 ára. Viðaukinn var jafnframt tengdur samningslega við endurskoðun á samningi Reykjavíkurborgar, Vals og Valsmanna hf. með sömu dagsetningu.

*Endurskoðun á samningi Reykjavíkurborgar, Vals og Valsmanna hf. v/Vatnsmýrarskipulags
4. apríl 2006*

Hinn 4. apríl 2006 gerðu Reykjavíkurborg, Valur og Valsmenn hf. með sér samkomulag um breytingar á eldri samningum aðila vegna breytinga á deiliskipulagi og hugsanlegra breytinga á fyrirkomulagi samgöngumannvirkja í tengslum við væntanlegt Vatnsmýrarskipulag. Samkomulagið felur í sér að Valsmönnum hf. er tryggt, þrátt fyrir væntanlegar skipulagsbreytingar, að byggingasvæði þeirra skv. eldri samningi verði áfram sjálfstæð deiliskipulagseining og muni þannig ekki þurfa að tefjast vegna hugsanlega tafa á deiliskipulagi Vatnsmýrar. Valsmenn hf. samþykkja frestun framkvæmda til allt að 31. desember 2007 og Reykjavíkurborg lofar á móti að Valsmenn hf. verði ekki fyrir frekari fjárhagslegum skaða vegna seinkunar á framkvæmdum og breytinga á skipulagi. Samkomulagið fól í sér fyrirheit um aukinn byggingarrétt Valsmanna hf., alls 16.000 m² með hærri nýtingarstuðlum ekki síðar 1. febrúar 2008 en á móti greiddu Valsmenn hf. 260 mkr. vegna framkvæmda á Valssvæðinu auk 100 mkr. framlags til barna- og unglingastarfs Vals. Þá fylgdi fyrirheit um allt að 9.000 m² byggingarrétt í næsta nágrenni við athafnasvæði Valsmanna með fyrirvara um skipulagsmöguleika en á móti greiddu Valsmenn að hámarki 34 þkr. m², alls 306 mkr., sem kæmu til lækkunar á skuld Vals vegna framkvæmda við knatthús Vals. Þá var samið um greiðslufyrirkomulag á kauprétti Valsmanna á frekari byggingarétti sbr. samningur dags. 11.5.2006 sem miðast við tvo gjalddaga, 6 og 12 mánuðum, eftir lúkningu nýs deiliskipulags. Samkomulagið gerði að lokum ráð fyrir sérstökum tafabótum, 10 mkr. á mánuði, verði tafir á lúkningu deiliskipulags og frágangi lóðarleigusamninga umfram 15. júlí 2007.

Samkomulag milli Reykjavíkurborgar, Vals og Valsmanna hf. 13. ágúst 2007

Hinn 13. ágúst 2007 gerðu Reykjavíkurborg, Valur og Valsmenn hf. með sér samkomulag á grundvelli samþykktar skipulagsráðs um aukinn byggingarrétt Valsmanna á Hlíðarendasvæði um 10.000 m². Valsmenn skyldu greiða alls 136 mkr. til byggingarnefndar, 120 mkr. til rekstrar og félagsstarfs Vals og 35 mkr. vegna nýs æfingasvæðis utan áðursamþykktis svæðis Vals. Þessar greiðslur Valsmanna koma til framkvæmda á tveimur gjalddögum, 6 og 12 mánuðum, eftir lúkningu nýs deiliskipulags en Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar skuldbundið til að greiða umsamda fjárhæð, 136 mkr., til byggingarnefndar í takt við þarfir nefndarinnar vegna lúkningar framkvæmda. Gildi samnings er háð samþykkt fyrrnefnds deiliskipulags.

Samningur milli Reykjavíkurborgar, Vals og Valsmanna hf. 20. ágúst 2008

Vegna tafa sem orðið höfðu á endanlegu deiliskipulagi Hlíðarendasvæðis, sem leiddu til tafa á uppbyggingu íþróttaaðstöðu á Hlíðarenda og leiddu til þess að ekki var hægt að hefja framkvæmdir á lóðum Valsmanna hf. eins og ráðgert hafði verið sömdu aðilar um að Reykjavíkurborg tæki að sér lagfæringu á bráðabirgðaaðkomu á íþróttasvæði Vals auk þess sem Reykjavíkurborg lagði út fyrir tilteknum skuldbindingum Valsmanna hf. gagnvart Val. Nánar tiltekið var um það samið að Reykjavíkurborg legði út fyrir 100 mkr. greiðslu vegna framkvæmdar við gerð gervigrasvallar fyrir Val, 100 mkr. framlagi til barna- og unglingastarfs Vals samkvæmt samningnum frá 4. apríl 2006, 120 mkr. framlagi til rekstrar og félagsstarfs Vals og tveimur 60 mkr. greiðslum Valsmanna hf. til Vals samkvæmt samningum félaganna vegna árána 2008 og 2009. Jafnframt tók Reykjavíkurborg yfir

skuldbindingar byggingarnefndar Vals og Reykjavíkurborgar, þá að fjárhæð 614,5 mkr. en andvirði kaupréttar Valsmanna hf. samkvæmt samningnum frá 11. maí 2006 að fjárhæð 385 mkr. ásamt verðbótum hefði annars komið á mótí kostnaði byggingarnefndarinnar. Enn fremur var kveðið á um að breytingum á deiliskipulagi og útgáfu nýrra lóðarleigusamninga skyldi lokið eigi síðar en 31. október 2009. Fram til þess að lóðarleigusamningar hefðu verið gefnir út skyldi Reykjavíkurborg greiða tafabætur að fjárhæð 10 mkr. á mánuði. Skyldu Valsmenn hf. endurgreiða Reykjavíkurborg yfirteknar og útlagðar fjárhæðir í tveimur greiðslum, sex og tólf mánuðum eftir útgáfu lóðarleigusamninga.

Samningur milli Reykjavíkurborgar, Vals og Valsmanna hf. 24. júní 2013

Eins og áður er komið fram dróst gildistaka nýs deiliskipulags til 23. desember 2010. Í framhaldi af gildistöku deiliskipulagsins reyndist ekki unnt að gefa út lóðarleigusamninga vegna deilna Valsmanna hf. við Frjálsa fjárfestingarbankann um uppgjör á skuldbindingum félagsins við bankann. Þá deildu Reykjavíkurborg og Valsmenn hf. um uppgjör milli aðila, sem m.a. laut að því í hvaða mæli Reykjavíkurborg væri rétt að krefjast umsaminna verðbóta á áður umsaminna kauprétt á viðbótarbyggingarrétti á svæðinu, sem og skyldu Reykjavíkurborgar til að greiða frekari tafabætur en Reykjavíkurborg hætti greiðslu tafabóta í október 2010 og þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að draga greiðslu umsaminna 60 mkr. til Vals vegna ársins 2009 þar til greiddist úr málum Valsmanna hf. Í framhaldi af því að Valsmenn hf. sömdu um uppgjör við Frjálsa fjárfestingarbankann og tryggðu sér lánsfjármagn sömdu aðilar um lokauppgjör vegna allra fyrri samninga 24. júní 2013. Samkvæmt samningnum skulu Valsmenn hf. greiða Reykjavíkurborg 385 mkr. vegna kaupréttarins sem samið var um milli aðila 11. maí 2005 með fjórum jöfnum greiðslum samhliða útgáfu byggingarleyfis á hverri af fjórum byggingarlóðum félagsins. Til tryggingar greiðslunni fékk Reykjavíkurborg 1. veðrétt á tveimur lóðum og 2. veðrétt á hinum tveimur lóðum félagsins. Reykjavíkurborg féll frá verðbótum á höfuðstólinn. Á mótí féllu Valsmenn hf. frá öllum frekari kröfum um tafabætur ásamt dráttarvöxtum. Vegna 220 mkr. skuldbindingar Valsmanna hf. gagnvart Val, sem Reykjavíkurborg lagði út fyrir, sbr. samning aðila frá 20. ágúst 2008, skyldu Valsmenn hf. greiða 60 mkr. innan fjögurra mánaða frá undirritun samningsins enda væri þá lokið samningum við Frjálsa fjárfestingarbankann um skuldauppgjör Valsmanna hf. og lokið frágangi á fyrirliggjandi fjármögnun en þó eigi síðar en innan eins árs frá undirritun samningsins. Eftirstöðvarnar að fjárhæð 160 mkr. skulu greiddar við útgáfu fyrsta byggingarleyfisins á lóðum félagsins. Reykjavíkurborg skyldi greiða Val 60 mkr. sem samið var um í samningi aðila 20. ágúst 2008 vegna ársins 2009, einum mánuði eftir að Valsmenn hf. greiddu fyrri hluta greiðslunnar vegna 220 mkr. skuldbindingarinnar, þ.e. 60 mkr. Reykjavíkurborg yfirtók gervigrasvöll Vals, en fyrir lá að færa þyrfti þann völl síðar vegna skipulagsins á Hlíðarendasvæðisins. Á mótí féll niður krafa Reykjavíkurborgar á hendur Valsmönnum hf. um endurgreiðslu á 100 mkr., sem Reykjavíkurborg lagði út samkvæmt samningnum 20. ágúst 2008.

