



Borgarráð

Gufunesvegur 19, sala

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á Gufunesvegi 19 til Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf. kt. 511017-0410 fyrir krónur 205.000.000.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti þann 23. september s.l. heimild til að ganga til samninga við Fasteignapróunarfélagið Spildu ehf. um kaup á Gufunesvegi 19 á grundvelli tilboðs. Meðfylgjandi eru drög að kaupsamningi.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529, og Fasteignaþróunarfélagið Spilda ehf., kt. 511017-0410, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „kaupandi“), gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðangreinda fasteign, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

Formáli

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl 2021 að hefja söluferli vegna Gufunesvegur 19. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu var metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var bjóðendum.

Þann 30. september 2021 veitti borgarráð eignaskrifstofu Reykjavíkur heimild til að ganga til samninga við kaupanda um kaup á Gufunesvegi 19 á grundvelli tilboðs kaupanda, dags. 3. ágúst 2021.

Við kaup þessi er gert ráð fyrir að kaupandi starfræki í nánustu framtíð klasa skapandi greina sem og aðra starfsemi í hluta húsnæðis að Gufunesvegi 19 í samræmi við kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021.

1. gr.

Hið selda

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina Gufunesvegur 19, matshluti 15, fasteignanúmer Fxxxxx, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber. Hið selda er einn matshluti, skráður 2.520 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 1.

Landeignanúmer lóðar er Lxxxxx og er stærð lóðar skráð x fermetrar skv. Þjóðskrá Íslands. Lóðin er hins vegar áætluð 6.170 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 2. Lóðin er ekki hnitsett sérstaklega þar sem endanleg stærð og lögun lóðar verður ákvörðuð í nýju deiliskipulagi en kaupsamningur þessi tekur mið af fyrrgreindri áætlaðri stærð lóðar. Komi til þess að áætluð stærð lóðar eða lega breytist frá því sem kemur fram í fskj. nr. 2 skulu aðilar semja sérstaklega um breytingarnar.

2. gr.

Nýting lóðar

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni umfram núverandi mannvirki. En seljanda er kunnugt um áhuga kaupanda á uppbyggingu á svæðinu, sbr. kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021, sjá fskj. nr. 3. Óski kaupandi eftir auknu byggingarmagni á lóðinni skulu aðilar semja um það sérstaklega. Verði byggingarréttur samþykktur skulu aðilar tilnefna tvo óháða löggilta fasteignasala til að verðmeta markaðsvirði byggingarréttar.

3. gr.

Skipulag hins selda

Seljandi mun sjá um og kosta breytingu á deiliskipulagi, uppbyggingu gatna, gangstíga utan

lóðar og frágang opinna grænna svæða og annars sem tengist hinu deiliskipulagða svæði.

4. gr.

Lóðarleigusamningur

Lóðaleigusamningur til 50 ára verður gerður þegar kaupverð hefur verið greitt að fullu og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni. Lóðarleiga ákvarðast samkvæmt gjaldskrá seljanda á hverjum tíma.

Eftir gildistöku deiliskipulags skv. 3. gr. mun seljandi beita sér fyrir því að gengið verið frá gatna- og lagnakerfi á svæðinu tengdu fasteigninni til að tryggja að starfsemi kaupanda geti farið fram í fasteigninni með eðlilegum hætti m.v. áætlanir kaupanda.

5. gr.

Ástand hins selda

Hið selda er selt í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega, m.a. með því að láta vinna ítarlega ástandsskoðun (fskj. nr. 4) og sættir sig við ástand þess í alla staði.

Komi í ljós mengun á jarðvegi innan lóðar mun seljandi kosta hreinsun jarðvegar.

Seljandi skal veita heimild fyrir sitt leyti vegna bráðabirgðaheimtauga að hinu selda, telji kaupandi þess þörf áður en gengið hefur verið frá varanlegum heimtaugum.

6. gr.

Kaupverð

Umsamið kaupverð fyrir hið selda er krónur 205.000.000,- skrifað tvöhundruðogfimmilljónir.

Um greiðslufyrirkomulag og greiðsluskilmála kaupverðs gildir eftirfarandi:

- | | |
|--|-----------------|
| a. Við undirritun kaupsamnings og afhendingu | kr. 20.000.000 |
| b. Við útgáfu afsals eigi síðar en 1. febrúar 2023 | kr. 185.000.000 |

Kaupandi skal greiða kaupverðið inn á bankareikning Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, nr. 0334-26-054780, kt. 570480-0149.

7. gr.

Afhending hins selda

Afhending hins selda skal fara fram við undirritun kaupsamnings þessa. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinni seldu eign og greiðir af henni skatta og skyldur.

Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal fer fram þegar kaupandi hefur greitt lokagreiðslu skv. b-lið 6. gr.

8. gr.

Yfirtaka leigusamninga

Kaupanda er kunnugt um 10 leigusamninga milli seljanda og leigutaka um leigu á afmörkuðum rýmum í hinu selda, sjá fskj. nr. 5.

Frá afhendingu hins selda yfirtekur kaupandi öll réttindi og tekur á sig allar skyldur seljanda samkvæmt framangreindum leigusamningum og sættir sig að fullu og öllu leyti við efni þeirra.

9. gr.

Þinglýsing og greiðsla gjalda

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða. Engin veðbönd eða kvaðir hvíla á hinu selda, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 6.

10. gr.

Breytingar á samningi og fyrirvari

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningi þessum taka ekki gildi fyrr en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

11. gr.

Varnarþing

Um samning þennan gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Rísi ágreiningur um túlkun samnings þessa skal bera hann undir Héraðsdóm Reykjavíkur til úrlausnar.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda sínu eintaki. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar eða forsvarsmenn þeirra nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík, 24. janúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf.

Vottar að rétttri dags., hæfi
og undirskrift aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

- Fskj. nr. 1: Fasteignayfirlit frá Þjóðskrá Íslands
- Fskj. nr. 2: Stofnskjal lóðar og uppdráttur
- Fskj. nr. 3: Kynning kaupanda, dags. 3. ágúst 2021
- Fskj. nr. 4: Ástandsskoðun fulltrúa kaupanda, dags. í október 2021
- Fskj. nr. 5: Listi yfir leigutaka og leigusamningar
- Fskj. nr. 6: Veðbandayfirlit

DRÖG