



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 30. ágúst 2020
R20080174

Borgarráð

Verklagsregla um kaup og sölu fasteigna hjá Reykjavíkurborg

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi verklagsreglu um kaup og sölu fasteigna hjá Reykjavíkurborg FMS-VLR-141, útgáfu 2.0.

Greinargerð:

Verklagsregla um kaup og sölu fasteigna var orðin úrelt eftir breytingar á stjórnkerfi Reykjavíkurborgar. Eins kom ábending frá innri endurskoðun sem tekið er tillit til í þessari endurskoðun.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Verklagsregla um kaup og sölu fasteigna hjá Reykjavíkurborg FMS-VLR-141 útg. 2.0.



Númer skjals:	FMS-VLR-141
Skjalalykill:	01.01 Stefnumörkun og skipurit
Útgáfa:	2.0
Útgáfudags:	03.09.2020
Síðast rýnt / næst rýnt:	03.09.2020 / 03.09.2021
Ábyrgðarmaður:	Sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs

FMS-VLR-141 REGLUR UM KAUP OG SÖLU FASTEIGNA HJÁ REYKJAVÍKURBORG

1. Tilgangur og gildissvið

Að tryggja samræmdar og faglegar aðgerðir við undirbúning og framkvæmd við kaup og sölu eigna Reykjavíkurborgar. Að skerpa á hlutverki **eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar (ESR)** sem stefnumótunaraðila við undirbúning ákvarðana um kaup og sölu eigna og/eða löggiltra fasteignasala sem umsjónaraðila.

2. Ábyrgðarskipting

Borgarráð tekur ákvörðun um að hefja sölumeðferð eigna. Borgarráð samþykkir tilboð í sölu eigna og samþykkir tilboðsfjárhæð vegna kaupa eigna.

ESR gerir tillögu til borgarráðs um kaup og sölu eigna. **ESR** gerir einnig tillögu um ásett verð og söluskilmála, við sölu eigna Reykjavíkurborgar, og eftir atvikum samþykkir tilboð með fyrirvara um samþykki borgarráðs. **ESR** gerir samninga um kaup og sölu á eignum, með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

3. Lýsing

3.1 Ákvörðun um athugun á kaup eða sölu eigna.

- Hugmyndir og tillögur um kaup og sölu eigna geta m.a. verið vegna breytinga skipulags, færslu stofnana eða sviða Reykjavíkurborgar eða annarra ástæðna víðsvegar innan borgarmarkanna. Slíkum hugmyndu og tillögum skal beint til **ESR** sem gerir tillögu til borgarráðs um framhald málsins eftir atvikum.
- ESR** getur að höfðu samráði við borgarstjóra, haft frumkvæði að kaupum og sölu eigna ef líkur eru á að slíkt þjóni hagsmunum Reykjavíkurborgar í fyrirsjáanlegri framtíð s.s. með uppkaupum eigna innan og utan deiliskipulagðra svæða. Samningar skulu ávallt gerðir með fyrirvara um samþykki borgarráðs þegar samþykki fyrir kaupum og sölu liggur fyrir.

3.2 Ferli við sölu eigna.

- Borgarráð** ákveður að hefja sölumeðferð eigna og vísar málinu til meðferðar **ESR** sem annast sölu eignarinnar eða útvísar verkefninu til löggilts fasteignasala. Semja skal um sölupóknun við löggiltan fasteignasala áður en sölufarlið hefst. Fer það eftir atvikum hverju sinni hvort heimilað er að eign skuli auglýst. Borgarráð getur ákveðið að verð skuli vera fastákveðið eða ákveðið lágmarksverð með útboðsfyrirkomulagi.

- Ef **ESR** er falið að selja eignina tekur borgarráð, eftir tillögu frá **ESR**, ákvörðun hvert eftirtalinna söluferla verði notað við sölna:
 - i. eign er auglýst á söluvef skrifstofunnar á föstu verði og með almennum auglýsingum í blöðum;
 - ii. eign er auglýst með útboðsfyrirkomulagi á söluvef **ESR** og með almennum auglýsingum í blöðum og seld hæstbjóðanda eða bjóðanda sem uppfyllir tiltekin skilyrði í útboðsauglýsingu, s.s. við val á starfsemi eða val á flutningshúsi;
 - iii. leitað er tilboða eftir forvali á líklegum kaupendum með auglýsingum í blöðum í lokuðu útboði sem hafa þekkingu og fjárhagslega getu til þess að kaupa umrædda eign. Gerður er síðan samningur við hæstbjóðanda;
 - iv. samið er við þriðja aðila án auglýsingar ef málefnalegar ástæður mæla með því. Dæmi um slíkar ástæður gætu verið: að greiða fyrir framgangi skipulags, til að mæta skipulagssjónarmiðum um að velja tiltekna starfsemi inná tiltekið skipulagssvæði eða tryggja aðstöðu fyrir starfsemi sem á að flytja til. Ekki er um tæmandi upptalningu að ræða, heldur gildir það meginsjónarmið að sé valið að selja eign án auglýsingar skulu málefnaleg sjónarmið fyrir þeirri ákvörðun rökstudd í tillögu til borgarráðs.

Við sölu fasteignar skal leita eftir og hafa hliðsjón af, verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala eða sérfróðra aðila. Söluverð ákvarðast annað hvort beint með hærra verðmati af tveimur eða með meðaltalsverði tveggja verðmata sem eru fyrirbyggjandi eða óbeint með hliðsjón af upplýsingum um markaðsverð sambærilegra eigna/eignar.

3.2.1. Gagnaöflun, verð og skjalagerð.

- Afla skal verðmats sérfróðra aðila, aldrei færri en tveggja. Verðmöt skulu ekki vera eldri en 6 mánaða en víkja má frá því þegar eign hefur verið lengi í sölu og kautilboð berst í eign. Borgarráð getur óskað eftir verðmötum í slíkum tilvikum.
- Útbúa skal og yfirfara söluleg atriði s.s. nauðsynlegar lagfæringar fasteignar, opinberar skráningar fasteignar, teikningar, kvaðir, veðbönd o.þ.h.
- **ESR** gerir tillögu til borgarráðs um ásett verð og aðra söluskilmála.
- Að fengnu samþykki borgarráðs hefst söluferli, eign er auglýst, myndir settar á söluvef **ESR**, dreifiefni sett á söluvefinn o.þ.h.
- **ESR** samþykkir tilboð og/eða gagntilboð með fyrirvara um samþykki borgarráðs.
- Eftir að tilboð er samþykkt er það lagt fyrir **borgarráð** til staðfestingar eða synjunar.
- Að lokinni staðfestingu er samþykktu tilboði fylgt eftir með gerð kaupsamnings sem **ESR** útbýr og aflar rétttra undirskrifta og fer með kaupsamning/afsal til þinglýsingar. Í framhaldi af því eru greiðslur innheimtar og gengið frá afhendingu, mælaálestri, uppgjöri gjalda og að lokum afsali.

3.3 Ferill við kaup eigna.

- **ESR** ákveður að höfðu samráði við borgarstjóra að falast eftir eign.
- Upplýsingar um ástand eignarinnar og nauðsynlegt viðhald skulu liggja fyrir svo og annað sem kann að hafa áhrif á verðgildi eignarinnar.
- **ESR** ákveður tilboðsfjárhæð með fyrirvara um samþykki borgarráðs.
- Eftir að tilboð er samþykkt er það lagt fyrir borgarráð til staðfestingar eða synjunar.
- Að lokinni staðfestingu er samþykktu tilboði fylgt eftir með gerð kaupsamnings, sem **ESR** annast, til þinglýsingar og í framhaldi af því greiðslur inntar af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamnings og gengið frá yfirtöku, mælaálestri, uppgjöri gjalda og að lokum afsali og þinglýsingu þess.
- Við kaup fasteignar skal leita eftir og hafa hliðsjón af, verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala eða sérfróðra aðila þegar því verður við komið. Kaupverð ákvarðast annað hvort beint með lægra verðmati af tveimur eða með meðaltalsverði tveggja verðmata sem eru fyrirbyggjandi eða óbeint með hliðsjón af upplýsingum um markaðsverð sambærilegra eigna/eignar.

4. Tilvísanir

Reglur þessar eru endurskoðun á reglum FMS-VLR-141 útgáfu 1.0 sem falla úr gildi þegar borgarráð hefur samþykkt verklagsreglur þessar.

Samþykkt í borgarráði xx september 2020