



Borgarráð

## **Hlésgata 1 og 2**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að rifta samningi Vesturbugtar ehf., kt. 430317-0910 og Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149 um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg frá 18. apríl 2017 og að afturkalla úthlutun til Vesturbugtar ehf. á lóðinni Hlésgata 1 (lóð 03), lóðarnr. 226171, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 7. desember 2017. Vesturbugt ehf. hefur ekki tekist að fá fjármögnun á uppbyggingu á lóðunum, að leggja fram tryggingu til Reykjavíkurborgar um afhendingu íbúða og bílastæða til Reykjavíkurborgar eða að vinna að byggingarframkvæmdum í samræmi við ákvæði samnings um uppbyggingu og byggingafresti.

Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að annast endurgreiðslu á greiddu gatnagerðargjaldi í samræmi við ákvæði laga um gatnagerðargjald. Jafnframt er skrifstofu borgarstjóra og borgarritara falið að bjóða út að nýju lóðirnar Hlésgötu 1 og 2 í Vesturbugt.

Óskað er eftir trúnaði á tillögnum þar til lóðarhafa hefur verið tilkynnt riftun og afturköllun.

Greinargerð.

Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborg undirrituðu, að undan gengnum samkeppnisviðræðum, samning um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg þann 18. apríl 2017.

Samkvæmt samningnum, selur Reykjavíkurborg Vesturbugt ehf. byggingarétt á tveimur lóðum í Vesturbugt og sem greiðslu fyrir byggingarréttinn skyldi félagið afhenda Reykjavíkurborg með skuldajöfnun 74 íbúðir, samtals um 4.010 fermetrar að stærð, og 170 bílastæði í bílageymslum húsanna.

Tveir viðaukar hafa verið samþykktir við samninginn frá 2017 um breytingu á umsamdri tímaáætlun, sérstakt búsetuúrræði, vanefndir o.fl.

Vesturbugt ehf. hefur frá undirritun unnið að undirbúningi, hönnun, útvegum trygginga fyrir efndum á samningnum og fjármögnun framkvæmdanna. Félaginu hefur ekki tekist að fá fjármögnun á uppbyggingu á lóðunum, að leggja fram tryggingu til Reykjavíkurborgar um afhendingu íbúða og bílastæða til Reykjavíkurborgar eða að vinna að byggingarframkvæmdum í samræmi við ákvæði samnings um uppbyggingu og byggingafresti. Með bréfi, dags. 14. febrúar 2023, sem LOGOS lögmannsþjónusta sendi f.h. Reykjavíkurborgar, var vanefndum Vesturbugtar ehf. á skyldu sinni til að hefja framkvæmdir lýst og félaginu veittur lokafrestur til 7. mars 2023 til að sýna fram á með trúverðugum hætti að framkvæmdir á reitnum muni hefjast sem allra fyrst. Áskildi Reykjavíkurborg sér rétt til að grípa til allra viðeigandi vanefndaúrræða,



þ.m.t. riftunar samningsins, afturköllun úthlutunar og/eða fyrirheits um úthlutun lóðanna án fyrirvara og strax að loknum fresti, févíta skv. 15. gr. samningsins eða annarra samnings- og lögbundinna úrræða. Vesturbugt ehf. brást ekki við áskorunum innan fyrrgreinds frests með örðu en svarbréfi, dags. 6. mars 2023, þar sem kröfum Reykjavíkurborgar var mótmælt.

Stuttu eftir móttöku svarbréfsins var Reykjavíkurborg tilkynnt að samkomulag hefði náðst um breytingar í eigendahópi Vesturbugar ehf. Var í framhaldinu óskað eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um framhald verkefnisins af hálfu nýrra eigenda Vesturbugar ehf. Það var auðsótt og hafa nokkrir fundir átt sér stað undanfarnar vikur þar sem aðilar hafa reynt að finna lausn sem leitt getur til þess að farið verði í framkvæmdir sem allra fyrst. Reykjavíkurborg hefur, sem fyrr, lýst sig reiðubúna til að leita hvers kyns lausna svo lengi sem hagsmunir Reykjavíkurborgar séu tryggðir með ásættanlegum hætti líkt gert var ráð fyrir í samningnum og ítrekað hefur komið fram í öllum samskiptum fulltrúa Reykjavíkurborgar við fulltrúa Vesturbugar ehf.

Umsamdir frestir eru liðnir og því er lagt til að skrifstofu borgarstjóra og borgarritara sé veitt heimild til að rifta samningnum við Vesturbugt ehf. og afturkalla úthlutun lóðarinnar Hlésgötu 1.

Ívar Örn Ívarsson

*Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara*

Hjálagt:

Samningur dags. 18. apríl 2017.

Viðauki dags. 2. apríl 2019.

Viðauki nr. 2 dags. 21. ágúst 2020.

Uppbygging í Vesturbugt, bréf LOGOS lögmannsþjónustu f.h. Reykjavíkurborgar, dags. 14. febrúar 2023.

Bréf Vesturbugar ehf., dags. 6. mars 2023.

Drög að bréfi LOGOS lögmannsþjónustu f.h. Reykjavíkurborgar

Undirritaðir, annars vegar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, og hins vegar Vesturbugt ehf., kt. 430317-0910, Borgartúni 20, 108 Reykjavík, sem tilboðsgjafi, gerum með okkur svohljóðandi,

## s a m n i n g

um

### uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg

#### 1. gr.

##### Samningsverkið

Verkefnið nær til uppbyggingar í Vesturbugt ásamt öllum öðrum verkefnum sem tilgreind eru í neðangreindum samningsgögnum:

Verkefnið er nánar skilgreint í útboðsgögnum nr. 13659 útgefnum af innkaupadeild – Fjármála-skrifstofu Reykjavíkurborgar, fyrir verkið: „UPPBYGGING VESTURBUGT Í REYKJAVÍK“.

Verk þetta skal vinna samkvæmt gögnum samkeppnisviðræðna nr. 13659 og neðangreindum gögnum:

1. *Útboðsgögnum nr. 13659* Uppbygging Vesturbugt í Reykjavík dags. í júlí 2016, fylgiskjal 1.
2. *Sex viðaukum við útboðsgögn nr. 13659*, fylgiskjal 2.
3. *Tilboði VSÓ Ráðgjafar ehf. f.h. óstofnaðs félags* sem barst innkaupadeild 20.12.2016, sem innihélt boðna lausn og verðtilboð í hana, fylgiskjal 3.
4. *Sex fundargerðum*, fylgiskjal 4.
5. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar.* sem barst innkaupadeild þann 4.10.2016 ásamt fylgiskjali „m20161003 viðbót.pdf“, fylgiskjal 5.
6. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar.* sem barst innkaupadeild þann 28.09.2016 ásamt fylgiskjali „VESTURBUGT\_2. PREP\_20.09.16.pdf“, fylgiskjal 6.
7. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar.* sem barst innkaupadeild þann 3.1.2017 ásamt fylgiskjali „m20170201 svör.pdf“, fylgiskjal 7.
8. *Samþykkt tímaáætlun* dags. 29. mars 2017, fylgiskjal 8.
9. *Yfirlýsing dags. 29. mars 2017, um ábyrgð eiganda og/eða VSÓ ehf. á skuldbindingum Vesturbugar ehf. gagnvart Reykjavíkurborg skv. útboðsgögnum*, fylgiskjal 9.
10. *Fundargerð skýringaviðræðna* dags. 31. mars 2017, fylgiskjal 10.

Framangreind gögn fylgja samningi þessum og eru hluti hans. Komi fram ósamræmi milli útboðsgagna og samnings þessa gilda ákvæði útboðsgagna.

#### 2. gr.

##### Kostnaður Vesturbugar ehf.

Allur kostnaður Vesturbugar ehf., hverju nafni sem nefnist, er innifalinn í tilboðsverði, að meðtöldum virðisaukaskatti. Þannig leggur Vesturbugt ehf. t.a.m. til vinnu, áhöld og vélbúnað, flutningskostnað, lög- og samningsbundin gjöld, tryggingar og allan annan kostnað er hljótast kann af því að leysa verkefnið af hendi.

#### 3. gr.

##### Uppbygging á lóðunum - Samráð

Vesturbugt ehf. mun byggja upp mannvirki á lóðunum samkvæmt fyrirliggjandi tilboði og tillögum sínum um skipulag, útlit, íbúðir, atvinnuhúsnaði, kjallara, lóðir og efnisval. Tillögurnar eru hluti samnings þessa.

Í samræmi við útboðsskilmála samkeppnisviðræðnanna munu samningsaðilar vinna að þróun og nánari útfærslum tilboðsgagna/teikninga og framkvæmd samnings þessa. Sérstakri samráðsnefnd sem skipuð verður 2 fulltrúum frá Reykjavíkurborg og 2 frá Vesturbugt ehf., er falið að annast þetta samstarf.

Vesturbugt ehf. er óheimilt að breyta út frá tilboði og tilboðsgögnum, nema með skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar.

#### 4. gr.

##### Umsamin tímaáætlun

Framkvæmdir skulu hefjast eigi síðar en 15 mánuðum eftir undirskrift samnings og skal þeim lokið eigi síðar en 60 mánuðum eftir undirskrift samnings.

Uppbyggingin verður unnin í samræmi við tímaáætlun sem er fylgiskjal nr. 8. Áður en framkvæmdir við hvern áfanga hefjast munu samningsaðilar semja um nánari sundurliðum og skilgreiningu á tímaáætlun fyrir hvern áfanga og afhendingu einstakra mannvirkja eða hluta þeirra.

Dragist framkvæmdir umfram samþykta tímaáætlun er Reykjavíkurborg heimilt að beita Vesturbugt ehf. févítum í samræmi við 15. gr. samnings þessa.

#### 5. gr.

##### Kaup á byggingarrétti

Vesturbugt ehf. kaupir byggingarrétt á lóðum nr. 03 og 04 við Vesturbugt af Reykjavíkurborg, sem heimilar alls 18.400 fermetra byggingarrétt ofanjarðar auk kjallara og bílakjallara. Kaupverð er samkvæmt tilboði sbr. fylgiskjal nr. 3. Greiðsla fyrir byggingarréttinn felst í að Vesturbugt ehf. framleiðir/byggir og afhendir Reykjavíkurborg 74 íbúðir í húsum á lóðum 03 og 04 og svæði fyrir 170 bílastæði í kjöllurum húsanna, sbr. 6. og 7. gr. samnings þessa.

#### 6. gr.

##### Kaup á íbúðum

Reykjavíkurborg kaupir 74 íbúðir sem Vesturbugt ehf. skal afhenda í samræmi við samþykta tímaáætlun sbr. 4. gr. Kaupverð og stærð íbúða er samkvæmt verðskrá í tilboði, sbr. fylgiskjal nr. 3.

Byggingarkostnaður, sem hluti af kaupverði íbúða, verðbætist til greiðsludags miðað við afhendingu og eftir verkframvindu samkvæmt áætlun í tilboði miðað við þróun vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er skráð hjá Hagstofu Íslands hverju sinni. Grunnvísitala samningsins miðast við opnunardag verðtilboða og er grunnvísitala samningsins 130,2 stig.

Stærðir og staðsetning íbúða hafa verið skilgreindar í tilboðsgögnum. Birt flatarmál íbúða þessara er alls 4.010 fermetrar. Breytingar á fjölda, staðsetningum, fyrirkomulagi, innréttingum íbúðanna og heildarfermetrafjölda eru háðar samþykki Reykjavíkurborgar.

Vesturbugt ehf. skal leggja fram til samþykktar hjá Reykjavíkurborg ítarlegar teikningar fyrir hvern byggingaráfanga og skilalýsingu fyrir Reykjavíkurbúðir, sameign, lóð og kjallara húsanna.

Kaupsamningar fyrir íbúðir í hverjum byggingaráfanga verða gerðir þegar bygginganefndarteikningar fyrir áfangann hafa verið samþykktar.

Endanlegar stærðir íbúða og staðsetningar geta breyst lítillega á hönnunar- og samningstíma og verður íbúðaverð leiðrétt við gerð kaupsamninga miðað við endanlega stærð og fermetraverð samkvæmt verðskrá.



Gert er ráð fyrir að framangreindar íbúðir verði framseldar til Félagsbústaða hf., Félagsstofnunar stúdenta, féлага sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni eða húsnæðissjálfsþeirrnanna skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 eða sambærilegra féлага. Uppi eru m.a. hugmyndir um að hluti íbúðanna sem fari til Félagsbústaða geti verið sameinaðar til að nýtast sem búsetuúrræði.

#### 7. gr.

##### **Kaup á 170 bílastæðum í bílageymslum**

Reykjavíkurborg kaupir rými fyrir 170 bílastæði í bílageymslum á lóðunum sem tilboðsgjafi skal afhenda í samræmi við samþykktu tímaáætlun, sbr. 4. gr. Stærð svæðis/rýmis þessa verður ákvarðað nánar í væntanlegum kaupsamningi. Kaupsamningur skal gefinn út samkvæmt samþykktu tímaáætlun.

Kaupverð bílastæða verðbætast til greiðsludags miðað við afhendingu og eftir verkframvindu samkvæmt áætlun í tilboði miðað við þróun vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er skráð hjá Hagstofu Íslands hverju sinni. Grunnvísitala samningsins miðast við opnunardag verðtilboða og er grunnvísitala samningsins 130,2 stig.

#### 8. gr.

##### **Fyrirkomulag á bílakjallara**

Samningsaðilar munu semja sérstaklega um fyrirkomulag á rekstri bílakjallara og fyrirkomulag á leigu íbúa í húsunum á bílastæðum.

Reykjavíkurborg tryggir að kaupendur 102 almennra íbúða í Vesturbugt geti leigt a.m.k. eitt stæði í bílakjallara gegn mánaðarlegu gjaldi skv. almennri gjaldskrá Bílastæðasjóðs. Í boði verða bæði sólarhringssamningar og kvöld-, nætur- og helgarleiga. Um langtímaleigusamninga verði að ræða skv. nánari útfærslu.

Ákveði Vesturbugt ehf. að nýta sér heimildir í deiliskipulagi og byggja fleiri bílastæði en um er samið að Reykjavíkurborg kaupir, sbr. 7. gr., munu samningsaðilar semja sérstaklega um þátttöku væntanlegra eigenda viðbótarstæðanna í rekstri og viðhaldi bílakjallara. Kostnaðarþátttaka í rekstri og viðhaldi bílakjallara skal miðast við hlutfall viðbótarbílastæða af heildarstæðafjölda.

Viðhald og rekstur bílakjallara skal vera aðgreindur frá viðhaldi og rekstri annarra hluta fasteignanna. Skal þetta útfært nánar í eignaskiptayfirlýsingu. Mörk milli eignahluta verða við þéttilag yfir þakplötu bílakjallara og í miðjum veggjum milli bílakjallara og annarra rýma í bílakjöllum og atvinnuhúsnæða.

#### 9. gr.

##### **Atvinnuhúsnæði**

Samkvæmt deiliskipulagi eru sett ýmiss ákvæði um atvinnustarfsemi á lóðunum og umfang hennar. Fyrirtækjum í atvinnurekstri er heimilt að nýta húsnæði í kjöllum og gert er ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð verði tengt við rými í kjallara þannig að rýmið verði aðgengilegt frá fyrstu hæð viðkomandi atvinnuhúsnæðis. Endanleg stærð og staðsetning atvinnuhúsnæðis verður ákvörðuð á hönnunartíma. Atvinnuhúsnæði skal einungis vera staðsett á 1. hæð með tengingu í kjallararými. Breytingar á stærð og staðsetningu atvinnuhúsnæðis skal ekki hafa áhrif á stærð og staðsetningu Reykjavíkurbúða skv. tilboði á fylgiskjali 3, nema að fenginni skriflegri heimild Reykjavíkurborgar.

#### 10. gr.

##### **Rekstrarsamningur um opin almenningsvæði**



Lóðir og nærumhverfi byggðarinnar í Vesturbugt verður opið almenningi og lagt er upp með að svæðið verði lifandi og aðdráttarafl í borginni. Reykjavíkurborg og Vesturbugt ehf. mun gera rekstrarsamning um opin almenningssvæði innan lóðarmarka. Samningurinn mun ná til eftirfarandi þátta: Garðsláttar, beðahreinsunar, garðúðunar, trjáklippingar, viðhalds beða og trjáa, lýsing lóða, tæmingu á ruslatunnum og reglulega hreinsun gangstétta. Skipting kostnaðar verður þannig að Reykjavíkurborg greiðir 65% af kostnaði, og 35% verða greidd af eigendum íbúða eða húsfélögum á lóðunum og af eigendum atvinnuhúsnæða öðrum en Bílastæðasjóði.

Einnig skal samningurinn ná til viðhalds á götugögnum ásamt slitflötum á yfirborði gönguleiða. Rekstur og viðhald almenningsrýma á þökum íbúðarhúsa er Reykjavíkurborg óviðkomandi.

Vesturbugt ehf. mun leggja snjóbræðslu á gönguleiðir frá lóðarmörkum að sorpgámum.

Framangreindur rekstrarsamningur er háður því að meginhluti lóða verði með snjóbræðslukerfi. Samið verður sérstaklega um stofnkostnað og rekstur frekari snjóbræðslu utan lóðarmarka, enda verði nægilegt affallsvatn fyrir hendi frá byggingum.

#### **11. gr.**

#### **Afhending lóða 03 og 04**

Reykjavíkurborg mun gefa út úthlutunarbréf fyrir lóðum 03 og 04 í Vesturbugt, eigi síðar en 30 dögum eftir beiðni Vesturbugar ehf. þar um. Lóðirnar verða afhentar veðbanda- og kvaðalausar, sbr. þó 14. gr.

Verktrygging í samræmi við útboðsskilmála verður lögð fram við afhendingu lóða. Verði verktrygging ekki afhent við afhendingu lóðar telst það veruleg vanefnd á samningi þessum.

#### **12. gr.**

#### **Gatnagerðargjöld**

Vesturbugt ehf. greiðir gatnagerðargjöld vegna uppbyggingar á lóðunum í samræmi við gildandi gjaldskrá um gatnagerðargjöld. Gjald dagar eru 45 dögum eftir útgáfu úthlutunarbréfa, þó eigi síðar en 1. desember 2017, enda verði ekki tafir á útgáfu úthlutunarbréfa og lóðirnar tilbúnar til afhendingar.

#### **13. gr.**

#### **Samningsverðið og greiðsla þess - skuldajöfnun**

Samningsfjárhæðin er með virðisaukaskatti og sundurliðast eins og fram kemur í tilboðsskrá, sbr. fylgiskjali 3 með samningi þessum.

Kaupverði fyrir byggingarétt lóðar skal skuldajafnað á móti kaupverði íbúða og bílastæða í samræmi við framvindu verkefnisins. Vesturbugt ehf. mun senda reikninga í samræmi við framvindu framkvæmda. Fulltrúar Reykjavíkurborgar í samráðsnefnd skv. 3. gr. munu sjá um að yfirfara reikninga og að skuldajöfnun verði framkvæmd.

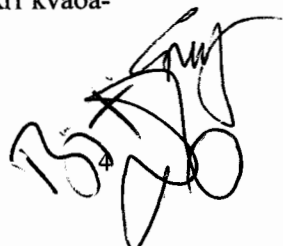
Þegar greiðsla fyrir byggingarréttinn, skv. 5. gr. er að fullu uppgreidd með skuldajöfnuði mun Reykjavíkurborg greiða Vesturbugt ehf. fyrir íbúðir þær og bílastæði sem þá stendur eftir að afhenda í samræmi við ákvæði 6. og 7. gr. samnings þessa. Verðbótageiðslur Reykjavíkurborgar skv. samningi þessum munu þó ekki nema hærri fjárhæð en samtals 200.000.000 kr.

#### **14. gr.**

#### **Eignaréttarfyrrvarar og kvaðayfirlýsing**

Samingsaðilar munu útbúa sérstaka kvaðayfirlýsingu varðandi uppbyggingu á lóðunum sem verður þinglýst á lóðirnar 03 og 04 í Vesturbugt samhliða gerð lóðaleigusamninga.

Eftirfarandi kvöðum skal þinglýst á báðar lóðirnar við gerð lóðarleigusamnings með sérstakri kvaðayfirlýsingu, sbr. 1. mgr.



Eignarréttarfyrrvari skal ná yfir allan byggingarrétt, sbr. 5. gr. Skal eignarréttarfyrrvarinn færast yfir á rými í bílakjallara og íbúðir sem Reykjavíkurborg kaupir skv. 6. og 7. gr., við gerð eignaskipta-  
yfirlysinga. Eignarréttur Reykjavíkurborgar á óbyggðum rýmum í bílakjallara og íbúðum, sem  
tilgreindur er í 6. og 7. gr. samnings þessa, skal tryggður með kvöð sem hvílir á lóðunum. Við gerð  
lóðarleigusamnings skal þannig þinglýst kvöð um eignarréttarfyrrvara sem í felist eignarréttur  
Reykjavíkurborgar á umsömdum eignarhlutum í uppbyggingarverkefninu. Skal sú kvöð á hverjum  
tíma miðast við eftirstöðvar samnings þessa og vera að fullu aflétt þegar samningurinn hefur verið að  
fullu efndur, sbr. samþykkt tímaáætlun og lok framkvæmda skv. 4 gr.

Framsali lóðarleiguréttinda á lóðunum til þriðja aðila er óheimilt nema með samþykki Reykjavíkurborgar. Þessum kvöðum skal aflétt þegar tilboðsgjafi hefur afhent íbúðir og bílakjallara í samræmi við samning þennan. Samþykki verður veitt fyrir framsali lóðarhlutar til þriðja aðila ef réttindi Reykjavíkurborgar skv. samningnum eru tryggð með jafntryggum hætti og ráð er fyrir gert í samningnum.

Í kvaðayfirlýsingu mun verða kveðið á um að hver sá sem kann að eignast við skuldaskil byggingarrétt á lóðum 03 og 04, sbr. 5. gr. samnings þessa, skal yfirtaka öll réttindi og skyldur Vesturbugtar ehf. gagnvart Reykjavíkurborg skv. samningi þessum.

Samningaðilar eru sammála um að Vesturbugt ehf. muni veðsetja lóðarréttindin vegna framkvæmdarlána og trygginga. Reykjavíkurborg fellst á að samþykkja slíka veðsetningu að því marki sem hún er eðlileg til uppbyggingar á verkefninu enda séu hagsmunir Reykjavíkurborgar tryggðir.

Kvöð um að 10 íbúðir sem Vesturbugt ehf. mun selja öðrum skulu vera leiguíbúðir í samræmi við deiliskipulag.

#### **15. gr. Févíti**

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að beita Vesturbugt ehf. févítum vegna seinkunnar á afhendingu einstakra verkáfanga framkvæmdar sem ekki verða raktar til Reykjavíkurborgar. Heimilt er að krefja Vesturbugt ehf. um greiðslu févítis að fjárhæð 5.000.000 kr. fyrir hvern liðinn mánuð sem afhendingu einstakra verkáfanga seinkar umfram ákvæði tímaáætlunar.

Beiti Reykjavíkurborg févítum að uppsafnaðri fjárhæð 30.000.000 kr. eða meira telst það veruleg vanefnd á samningi þessum.

#### **16. gr. Vanefndir**

Vesturbugt ehf. skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði útboðs- og samningsgagna. Vanefni félagið þær, er Reykjavíkurborg heimilt að beita lögformlegum vanefndarúrræðum.

Verði Reykjavíkurborg fyrir tjóni af völdum vanefnda Vesturbugtar ehf. er félagið að fullu ábyrgt fyrir bótum vegna þeirra.

Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu Vesturbugtar ehf. að ræða getur Reykjavíkurborg rift samningi án fyrirvara.

#### **17. gr. Óviðráðanleg atvik (force majeure)**

Ef óviðráðanleg atvik hindra, torvelda eða valda töfum á efndum samningsaðila telst það ekki vanefnd á skyldum aðila. Til óviðráðanlegra atvika teljast meðal annars náttúruhamfarir, eldsvoðar, slys, verkföll eða sambærilegar aðgerðir starfsmanna og verulegar breytingar á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum.

Komi óviðráðanleg atvik upp skulu samningsaðilar leita leiða til þess að gera nauðsynlegar breytingar á efnisatriðum samningsins þannig að unnt verði að ná þeim markmiðum sem samningurinn byggir á m.a. um afhendingartíma seldra bílastæða og íbúða svo og verklok.

**18. gr.**

**Kaupréttur tilboðsgjafa á Reykjavíkurbúðum**

Ef upp koma þær aðstæður að Reykjavíkurborg takist ekki að framselja keyptar íbúðir, til þeirra aðila sem falla undir ákvæði 7. mgr. 6. gr., 2 árum eftir að Reykjavíkurborg hefur fengið viðkomandi íbúð eða íbúðir afhentar, mun Vesturbugt ehf. eiga kauprétt á viðkomandi íbúðum skv. nánara samkomulagi.

**19. gr.**


**Ýmis ákvæði**

Rísi ágreiningur vegna samnings aðila skal hann rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

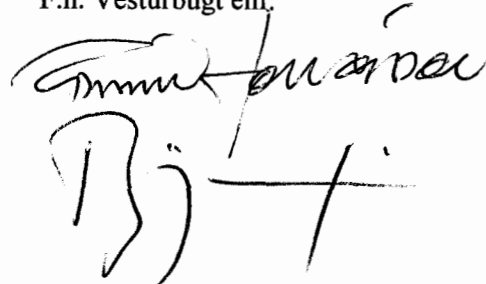
Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit. Fylgiskjöl með samningi þessum sem eru hluti hans, eru talin upp í 1. gr. samnings þessa.

Reykjavík, 18. apríl 2017

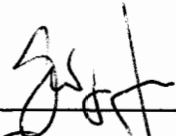
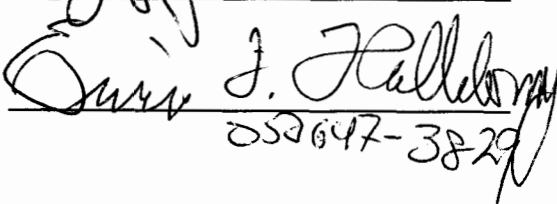
F.h. Reykjavíkurborgar  
Dagur B. Eggertsson, kt. 160647-3829



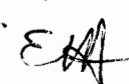
F.h. Vesturbugt ehf.



**Vitundarvottar:**

 090550-6629  
 050647-3829

Samþykkt á fundi borgarráðs 6. apríl 2017.

Fylgiskjöl með samningi þessum eru viðbútt í skjalasafni undir R16020014. 



**Viðauki við samning Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborgar  
um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg  
frá 18. apríl 2017.**

Vesturbugt ehf., kt. 430317-0910, annars vegar, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við samning aðila frá 18. apríl 2017 um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg.

Í samræmi við ákvæði samningsins hefur sérstök samráðsnefnd aðila unnið að þróun og nánari útfærslu teikninga og framkvæmd samningsins. Með vísan til 3. mgr. 3. gr. samningsins eru samningsaðilar samþykkir að gera eftirfarandi breytingar á fyrirbyggjandi samningi:

**1. Umsamin tímaáætlun**

1. mgr. 4. gr. samningsins er felld niður og í stað hennar kemur ný málsgrein svohljóðandi:

„Framkvæmdir á svæðinu skulu hefjast eigi síðar en 1. október 2019 og skal uppbyggingu og framkvæmdum lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

Aðilar eru sammála um að frekari frestun vegna breytinga á fasteigna- eða fjármálamörkuðum muni ekki sjálfkrafa leiða til frekari tafa á upphafi framkvæmda.“

**2. Sérstakt búsetuúrræði**

Samkvæmt 6. gr. samningsins kaupir Reykjavíkurborg 74 íbúðir af Vesturbugt ehf., alls um 4.010 fermetra að stærð. Í samningnum er áskilnaður um að hluti þessara íbúða geti verið sameinaðar til að nýtast sem sérstakt búsetuúrræði. Reykjavíkurborg hefur ákveðið að nýta þessa heimild og verður því um 450 fermetra rými í húsunum innréttað og skilað sem sérstöku búsetuúrræði. Fermetrar þessir eru hluti þeirra 4.010 fermetra sem Reykjavíkurborg kaupir af Vesturbugt ehf. skv. 6. gr. samningsins.

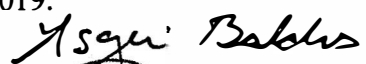
Staðsetning, nánari stærð og fyrirkomulag þessara rýma skulu hönnuðir Vesturbugt ehf. vinna í samráði við fulltrúa velferðarsviðs og fulltrúa Reykjavíkurborgar í samráðsnefndinni.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samningur Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborgar frá 18. apríl 2017.

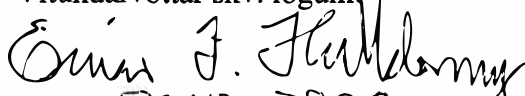
Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 14. mars 2019.

Reykjavík, 2. apríl 2019.

  
f.h. Reykjavíkurborgar

  
f.h. Vesturbugt ehf.

Vitundarvottar skv. lögum:

  
058647-3829  
Ar=att  
22091604299

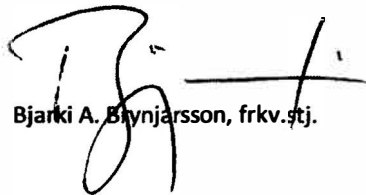
## *Yfirlýsing varðandi undirbúning framkvæmda við Vesturbugt*

Vísað er til viðræðna við Reykjavíkurborg um 6 mánaða seinkun á upphafi framkvæmda við Vesturbugt í ljósi þess að hægt hefur verulega á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum á unanförnum mánuðum. Í drögum að viðaukasamningi við samning Vesturbugtar ehf. og Reykjavíkurborgar, dags. 18. apríl 2017, sem nú liggja fyrir er gert ráð fyrir að framkvæmdir hefjist 1. október 2019.

Vesturbugt ehf. lýsir því yfir að frá þeim tíma að framangreindur viðaukasamningur verður undirritaður og fram til 1. október 2019 muni félagið vinna að undirbúningi framkvæmda þannig að hægt verði að hefja þær af krafti að þeim tíma liðnum. Þetta felur meðal annars í sér að fara yfir og ljúka útfærslu á þeim rýmum sem Reykjavíkurborg hyggst kaupa, þ.m.t. sérstakt búsetuúrræði, skv. því sem Vesturbugt ehf. hefur lagt til.

Reykjavík 7. mars 2019

F.h. Vesturbugtar ehf.



Bjarki A. Björnjarsson, frkv. stj.

**Viðauki nr. 2 við samning  
Vesturbugar ehf. og Reykjavíkurborgar  
um uppbyggingu í Vesturbugt frá 18. apríl 2017.**

Vesturbugt ehf., kt. 430317-0910, annars vegar, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka nr. 2 við samning aðila frá 18. apríl 2017 um uppbyggingu í Vesturbugt og viðauka nr. 1 við hann frá 2. apríl 2019.

Í samræmi við ákvæði samningsins hefur sérstök samráðsnefnd aðila unnið að þróun og nánari útfærslu teikninga og framkvæmd samningsins.

Með vísan til 3. mgr. 3. gr. samningsins eru samningsaðilar samþykkir að gera eftirfarandi breytingar á fyrirliggjandi samningi dags. 18. apríl 2017 og viðauka nr. 1 við hann dags. 2. apríl 2019:

**1. gr. Umsamin tímaáætlun.**

Í 1. mgr. 4. gr. samningsins og 1. töluliðs viðaukans frá 2. apríl 2019 er samið um tímaáætlun fyrir uppbyggingu á lóðunum Hlésgata 1 og 2 í Reykjavík.

Vegna aðstæðna hefur uppbygging á lóðunum tafist en unnið hefur verið að þróun og nánari útfærslu teikninga o.fl., sbr. fylgiskjal 1.

Nú liggja fyrir yfirlýsing frá Arion banka til Kaldalóns hf. og Vesturbugar ehf. um framkvæmdafjármögnun verkefnisins og lögð hefur verið fram endurskoðuð tímaáætlun lóðarhafa um framkvæmdir við uppbyggingu á lóðunum, sbr. fylgiskjal 2. Áformað er nú að hefja framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni Hlésgötu 2, en ekki á lóðinni Hlésgötu 1, eins og fyrri áætlanir félagsins gerðu ráð fyrir.

Aðilar samningsins samþykkja að undirbúningsvinnu við uppbyggingu á lóðunum verði haldið áfram. Samþykkt er því ný tíma- og uppbyggingaráætlun á lóðunum, svohljóðandi:

**Hlésgata 2.** Jarðvinna að Hlésgötu 2 skal hefjast eigi síðar en 1. apríl 2021.

Sérstakt búsetuúrræði og íbúðir sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 2 skal afhenda Reykjavíkurborg eigi síðar en 1. júlí 2023.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 2 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

**Hlésgata 1.** Jarðvinna að Hlésgötu 1 hefst eigi síðar en 1. apríl 2023.

Afhending íbúða, sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 1, skal vera lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 1 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Verkátun lóðarhafa fyrir Hlésgötu 1 og 2, dags. júní 2020 er fylgiskjal 2 með viðauka þessum.

Lóðarhafi gerir þann áskilnað að tímafrestir í áætluninni miða við að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda lóðarhafa um breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun liggi fyrir eigi síðar en 1. desember 2020.

## **2. gr. Sérstakt búsetuúrræði.**

Hluti húsnæðis verður nýtt fyrir sérstakt búsetuúrræði á vegum Reykjavíkurborgar eins og fram kemur í viðauka 1. Húsnæði þetta skal vera að 1. hæð að Hlésgötu 2, um 437 fermetrar að stærð, sbr. fylgiskjal 3, auk geymslurýmis í kjallara um 20 fermetrar að stærð.

## **3. gr. Vanefndir.**

Aðilar eru sammála um að 3. mgr. 16. gr. samningsins frá 18. apríl 2017 falli úr gildi og í stað hennar kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

„Verði um vanefndir að ræða hjá Vesturbugt ehf. um að hefja framkvæmdir, afhendingu til Reykjavíkurborgar eða lok verkefnisins samkvæmt tímasetningum í 3. mgr. 1. gr. viðauka þessa, getur Reykjavíkurborg rift samningnum að öllu eða að hluta og samhliða afturkallað úthlutun annarrar eða beggja lóðanna án fyrirvara. Þó að talið verði að verulegar breytingar hafi orðið á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast riftunar.“

Aðilar eru jafnframt sammála um að ákvæði 1. mgr. 17. gr. breytist til samræmi við framangreint og verði hér eftir svohljóðandi:

„Ef óviðráðanleg atvik hindra, torvelda eða valda töfum á efndum samningsaðila telst það ekki vanefnd á skyldum aðila. Til óviðráðanlegra atvika teljast meðal annars náttúruhamfarir, eldsvoðar, slys, verkföll eða sambærilegar aðgerðir starfsmanna“.

Bj  
GTH

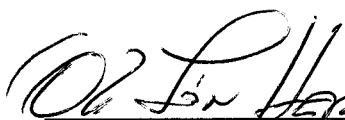

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samningur Vesturbugar ehf. og Reykjavíkurborgar frá 18. apríl 2017 og viðauki nr. 1 við hann frá 2. apríl 2019.

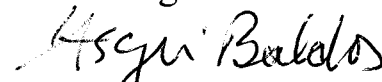
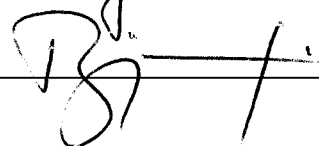
Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 13. ágúst 2020.

Reykjavík, 21. ágúst 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Vesturbugar ehf.

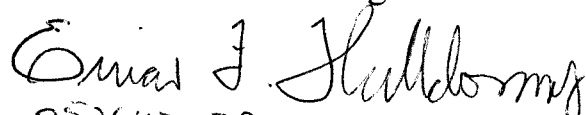
  


F.h. Kaldalóns hf.

kt.



Vitundarvottar skv. lögum:

  
050647-3829



Fylgiskjöl með viðauka þessum eru:

Nr. 1 – Bréf Vesturbugar ehf. dags. 30. júní 2020.

Nr. 2 – Verkáætlun lóðarhafa dags. júní 2020.

Nr. 3 – Staðsetning sérstaks búseturúrræðis, teikning.



Reykjavíkurborg  
b.t. Einars I. Halldórssonar  
Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar  
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 30. júní 2020

**Varðar: Uppbyggingu í Vesturbugt**

Vísað er til samnings Vesturbugtar ehf. við Reykjavíkurborg um uppbyggingu í Vesturbugt, á lóðum nr. 03 og nr. 04, sem undirritaður var 18. apríl 2017 („samningurinn“).

Frá undirritun samningsins hefur Vesturbugt ehf. unnið að framþróun verkefnisins í samráði við samráðsnefnd Reykjavíkurborgar í samræmi við ákvæði samningsins.

Á undanförunum mánuðum hefur Vesturbugt ehf. lagt mikla vinnu í að tryggja fjármögnun verkefnisins við afar óhagfelldar ytri aðstæður til fjármögnunar verkefna af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir.

**Arion banki hefur nú gefið út lánsloforð með skilyrðum, sem tryggja mun að framkvæmdir við verkefnið geta hafist á þessu ári, að skilyrðunum uppfylltum.**

Fjármögnunarskilyrði Arion banka eru, auk hefðbundinna skilyrða um eigið fé, veðheimildir, ofl., skilyrði um nokkrar breytingar á hönnun verkefnisins sem unnið hefur verið að útfærslu á og fyrirspurn vegna þeirra verður lögð inn til skipulagsyfirvalda á næstu dögum.

Samhliða hafa verið útfærðar breytingar sem Reykjavíkurborg hefur óskað eftir á verkefninu sem kalla á samþykkt skipulagsyfirvalda, m.a. útfærslu sérstaks búsetuúrræðis.


Áður hefur félagið unnið að hönnun bílakjallara, bygginga og útisvæða, undirbúningi framkvæmda, m.a. lagt teikningar fyrir kjallara inn til byggingafulltrúa, sótt um takmarkað byggingaleyfi, sótt um afnotaleyfi vegna girðingar og vinnubúða o.fl.

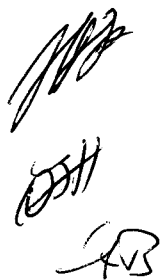
Hluthafar Vesturbugtar ehf. eru sem fyrr Kaldalón hf. og Sundaborg ehf.

Það er fagnaðarefni og nú skuli sjást til lands við fjármögnun þessa mikilvæga verkefnis og að framkvæmdir geti hafist á yfirstandandi ári.

**Með bréfi þessu er óskað eftir samþykki Reykjavíkurborgar fyrir því að samningsaðilar undirbúi framkvæmdir við Vesturbugt í samræmi við meðfylgjandi verk- og tímaáætlun og vinni saman að því að afgreiðsla skipulagsyfirvalda á skilyrðum fjármögnunaraðila geti unnist hratt og örugglega.**

Fh. Vesturbugtar ehf.

  
Ásgeir Baldurs, stjórnarformaður

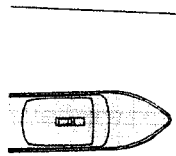


## DRÖG AÐ VERKÁÆTLUN FYRIR HLÉSGÖTU 1 OG 2

Þyngisgjaf nr. 2.

Verklíður	2020				2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Vidaukasamningur																								
Deiliskipulagsbreyting samþykkt																								
Uppfæra forhönnun																								
Deiliskipulag staðfest																								
Yfirfara og uppfæra hönnun kjallara																								
Aðalhönnun																								
Aðaluppdrættir lagðir inn til byggingarfulltrúa																								
Útgefið byggingarleyfi - Jarðvinna & kjallari																								
Jarðvinna																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								
Útgefið byggingarleyfi - Hæðir																								





*rylsiskjal nr. 3.*

**1.500 VESTURBUGT**  
**1.hæð**  
 PKdM  
 Pállmar Kristmundsson  
 Fernando de Mendonça  
 — architects

**Sérstakt búsetuárræði**  
 Reitir 3+4: 437m²  
 Reitir 3-4: 437m²

**Reykjavíkurbúð**  
 Reitir 3+4: 16 íbúðir  
 1017m²

**Atvinnu húsnæði**  
 Reitir 3: 1139m²  
 Reitir 4: 655m²

**Fjöldi íbúða jarðh.**  
 Reitir 3: 22  
 Reitir 4: 9+7(sb)  
 Samtals: 38

**Byggingarmagn reitur 4**  
 A: 2053m²  
 B: 145m²  
 Samtals: 2198m²

**Byggingarmagn reitur 3**  
 A: 3145m²  
 B: 292m²  
 Samtals: 3417m²

**Sérstakt búsetuárræði**

**Atvinna**  
 Reykjavíkurbúð  
 íbúðin



Reykjavíkurborg - eignasjóður,  
Ráðhúsinu,  
101 Reykjavík

Sent með tölvupósti á Fannar Frey Ívarsson ([fannar@logos.is](mailto:fannar@logos.is)) og Ólaf Eiríksson ([oe@logos.is](mailto:oe@logos.is)),  
lögmennt

6. mars 2023

**EFNI: Uppbygging í Vesturbugt og bréf Logos lögmannsþjónustu til Vesturbugar ehf., dags.  
14. febrúar 2023**

1. Vesturbugt ehf., kt. 430317-0910 („Vesturbugt“), hefur leitað til BBA Fjeldco ehf., kt. 610819-0950 („BBA//Fjeldco“) og óskað eftir að BBA//Fjeldco gæti hagsmuna sinna í tengslum við samning Vesturbugar og Reykjavíkurborgar – eignasjóðs („Reykjavíkurborg“ eða „borgin“) um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg, dags. 18. apríl 2017 („samningurinn“), ásamt síðari viðaukum, og bréfs frá Logos lögmannsþjónustu, dags. 14. febrúar 2023 („bréfið“).

Samningurinn og viðaukar við hann

2. Í bréfinu er rakið efni samningsins og líkt og þar kemur fram hafa verið gerðir tveir viðaukar við samninginn, viðauki 1, sem undirritaður var þann 2. apríl 2019 („viðauki 1“) og viðauki 2, sem undirritaður var þann 21. ágúst 2021 („viðauki 2“).
3. Með viðauka 1 voru gerðar breytingar á 1. mgr. 4. gr. samningsins um umsamda tímaáætlun, auk þess sem Reykjavíkurborg ákvað að nýta heimild til þess að afhentar íbúðir væru sameinaðar til að nýtast sem sérstakt búsetuúrræði, sbr. 6. gr. samningsins. Viðauki 1 var undirritaður í kjölfar beiðni Vesturbugar skv. bréfi, dags. 15. febrúar 2019, um að breyta umsamdri tímaáætlun, með vísan til þess sem fram kemur í 17. gr. samningsins um óviðráðanleg atvik (force majeure), þar sem sérstaklega var vísað til verulegra breytinga á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum.
4. Með viðauka 2 voru einnig gerðar breytingar á 1. mgr. 4. gr. samningsins um umsamda tímaáætlun, 3. mgr. 16. gr. um vanefndir og 1. mgr. 17. gr. um óviðráðanleg atvik (force majeure), auk þess sem nánar er skilgreint hvað felist í sérstöku búseturéttarúrræði skv. 6. gr. samningsins. Viðauki 2 var undirritaður í kjölfar bréfs Vesturbugar, dags. 30. júní 2020, þar sem m.a. var upplýst að Arion banki hefði gefið út lánsloforð með skilyrðum.
5. Ákvæði um umsamda tímaáætlun eins og því var breytt með viðauka 2 er nú svohljóðandi:  
*„Í 1. mgr. 4. gr. samningsins og 1. töluliðs [viðauka 1] er samið um tímaáætlun fyrir uppbyggingu á lóðunum Hlésgata 1 og 2 í Reykjavík.  
Vegna aðstæðna hefur uppbygging á lóðunum tafist en unnið hefur verið að þróun og nánari útfærslu teikninga o.fl., sbr. fylgiskjal 1.  
Nú liggja fyrir yfirlýsing frá Arion banka til Kaldalóns hf. og Vesturbugar ehf. um framkvæmdafjármögnun verkefnisins og lögð hefur verið fram endurskoðuð tímaáætlun lóðarhafa um framkvæmdir við uppbyggingu á lóðunum, sbr. fylgiskjal 2. Áformað er nú að*

hefja framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni Hlésgötu 2, en ekki á lóðinni Hlésgötu 1, eins og fyrri áætlanir félagsins gerðu ráð fyrir.

Aðilar samningsins samþykkja að undirbúningsvinnu við uppbyggingu á lóðunum verði haldið áfram. Samþykkt er því ný tíma- og uppbyggingaráætlun á lóðunum, svohljóðandi:

**Hlésgata 2.** Jarðvinna að Hlésgötu 2 skal hefjast eigi síðar en 1. apríl 2021. Sérstakt búsetuúrræði og íbúðir sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 2 skal afhenda Reykjavíkurborg eigi síðar en 1. júlí 2023.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 2 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

**Hlésgata 1.** Jarðvinna að Hlésgötu 1 hefjist eigi síðar en 1. apríl 2023.

Afhending íbúða, sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 1, skal vera lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 1 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Verkáætlun lóðarhafa fyrir Hlésgötu 1 og 2, dags. júní 2020 er fylgiskjal með viðauka þessum.

Lóðarhafi gerir þann áskilnað að tímafrestrir í áætluninni miða við að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda lóðarhafa um breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun liqqi fyrir eigi síðar en 1. desember 2020.

6. Með viðauka 2 var jafnframt gerð breyting á 16. gr. samningsins um vanefndir og vanefndaúrræði Reykjavíkurborgar og tekið fram í greininni að jafnvel þótt verulegar breytingar hafi orðið á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum sé Reykjavíkurborg heimilt að krefjast riftunar.
7. Í þessu samhengi er rétt að taka fram að þann 7. desember 2017 var lóðinni Hlésgötu 1 (lóð 03) úthlutað til Vesturbugtar til samræmis við ákvæði samningsins, en með því var 62% af byggingarrétti skv. samningnum úthlutað til Vesturbugtar. Verð fyrir byggingarréttinn er kr. 1.897.338.481 og skal greiðast með afhendingu íbúða og bílastæða skv. samningnum. Gatnagerðargjald af seldum byggingarrétti, kr. 146.845.960, hefur verið greitt til Reykjavíkurborgar. Lóðinni Hlésgötu 2 hefur hins vegar ekki enn verið úthlutað.
8. Samningurinn, eins og honum hefur verið breytt með viðauka 1 og viðauka 2, gildir um réttarstöðu aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Vesturbugt og vegna þess sem fram kemur um umsamda tímaáætlun er af hálfu Vesturbugtar áréttað að tímafrestrir skv. tímaáætlun miða við að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda Vesturbugtar um breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun liggja fyrir eigi síðar en 1. desember 2020. Kemur jafnframt fram í fylgiskjali nr. 2 við viðauka 2 (verkáætlun lóðarhafa) að hönnun og framkvæmdir skuli fara af stað eftir að deiliskipulagsbreyting hefur verið samþykkt og deiliskipulag staðfest. Staðreyndin er hins vegar sú að afstaða Skipulagsráðs til breytinga á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun liggur ekki enn fyrir og deiliskipulag fyrir reitinn hefur ekki verið staðfest.

Um áskildar tryggingar af hálfu Reykjavíkurborgar og hvernig afstaða borgarinnar hefur breyst hvað það varðar

9. Líkt og fram kemur í bréfinu er samningurinn óvenjulegur að því leyti að greiðsla Vesturbugtar fyrir byggingarréttinn felst í því að Vesturbugt framleiðir/byggir og afhendir Reykjavíkurborg 74 íbúðir í húsum á lóðum 03 og 04 og svæði fyrir 170 bílastæði í kjöllumurum

húsanna, til samræmis við 6. og 7. gr. samningsins. Felur fyrirkomulagið vissulega í sér áhættu fyrir borgina, þar sem með fyrirkomulaginu tekur Reykjavíkurborg áhættu með því að fresta því að fá greiðslu fyrir byggingarréttinn eftir því sem uppbyggingu vindur fram. En rétt er að taka fram að fyrirkomulagið er til samræmis við úthlutunar- og útboðsskilmála af hálfu Reykjavíkurborgar, sem jafnframt getur haft af því umtalsverðan hagnað, og ljóst að tilboðsfjárhæð tók mið af því.

10. Til að takmarka áhættu Reykjavíkurborgar er ákvæði í 14. grein samningsins um eignarréttarfyrirvara og kvaðayfirlýsingu, sem er svohljóðandi:

*„Samningsaðilar munu útbúa sérstaka kvaðayfirlýsingu varðandi uppbyggingu á lóðunum sem verður þinglýst á lóðirnar 03 og 04 í Vesturbugt samhliða gerð lóðarleigusamninga.*

*Eftirfarandi kvöðum skal þinglýst á báðar lóðirnar við gerð lóðarleigusamnings með sérstakri kvaðayfirlýsingu, sbr. 1. mgr.*

*Eignarréttarfyrirvari skal ná yfir allan byggingarrétt, sbr. 5. gr. Skal eignarréttarfyrirvarinn færast yfir á rými í bílakjallara og íbúðir sem Reykjavíkurborg kaupir skv. 6. og 7. gr., við gerð eignaskiptayfirlýsing. Eignarréttur Reykjavíkurborgar á óbyggðum rýmum í bílakjallara og íbúðum, sem tilgreindur er í 6. og 7. gr. samnings þessa, skal tryggður með kvöð sem hvílir á lóðunum. Við gerð lóðarleigusamnings skal þannig þinglýst kvöð um eignarréttarfyrirvara sem í felist eignarréttur Reykjavíkurborgar á umsömdum eignarhlutum í uppbyggingarverkefninu. Skal sú kvöð á hverjum tíma miðast við eftirstöðvar samnings þessa og vera að fullu aflétt þegar samningurinn hefur verið að fullu efndur, sbr. samþykkt tímaáætlun og lok framkvæmda skv. 4. gr.*

*Framsali lóðarleiguréttinda á lóðunum til þriðja aðila er óheimil nema með samþykki Reykjavíkurborgar. Þessum kvöðum skal aflétt þegar tilboðsgjafi hefur afhent íbúðir og bílakjallara í samræmi við samning þennan. Samþykki verður veitt fyrir framsali lóðarhlutar til þriðja aðila ef réttindi Reykjavíkurborgar skv. samningnum eru tryggð með jafntryggum hætti og ráð er fyrir gert í samningnum.*

*Í kvaðayfirlýsingu mun verða kveðið á um að hver sá sem kann að eignast við skuldaskil byggingarrétt á lóðum 03 og 04, sbr. 5. gr. samnings þessa, skal yfirtaka öll réttindi og skyldur Vesturbugtar ehf. gagnvart Reykjavíkurborg skv. samningi þessum.*

*Samningsaðilar eru **sammála um að Vesturbugt ehf. muni veðsetja lóðarréttindin vegna framkvæmdalána og trygginga.** Reykjavíkurborg fellst á að **samþykkja slíka veðsetningu** að því marki sem hún er **eðlileg til uppbyggingar á verkefninu enda séu hagsmunir Reykjavíkurborgar tryggðir.***

*Kvöð um að 10 íbúðir sem Vesturbugt ehf. mun selja öðrum skulu vera leiguíbúðir í samræmi við deiliskipulag.“*

11. Hefur aldrei verið ágreiningur með aðilum um kvaðayfirlýsingu og eignarréttarfyrirvara Reykjavíkurborgar. Hefur hins vegar verið ágreiningur með aðilum um heimild Vesturbugtar til að veðsetja lóðarréttindi vegna framkvæmdalána og trygginga, þ.e. því sem fram kemur í 6. mgr. 14. greinar samningsins, um að borgin fallist á að samþykkja slíka veðsetningu „að því marki sem hún sé eðlileg til uppbyggingar á verkefninu enda séu hagsmunir Reykjavíkurborgar tryggðir“. Hefur Vesturbugt lagt fram tillögur um slíka veðsetningu sem telja má óumdeilt að séu eðlilegar og hefðbundnar í tengslum við verkefnafjármögnun og til þess fallnar að tryggja hagsmuni Reykjavíkurborgar.

12. Líkt og áður segir hefur ágreiningur staðið um hvernig hagsmunir Reykjavíkurborgar samkvæmt samningnum séu tryggðir og er staðreyndin sú að borgin hefur á gildistíma samningsins breytt afstöðu sinni til þessa og hert verulega á skilyrðum um áskildar tryggingar. Því til staðfestu má benda á að um mitt ár 2017 var Reykjavíkurborg reiðubúin að veita skilyrta veðheimild fyrir tryggingarbréfi, útgefnu til Arion banka, að fjárhæð kr. 3.000.000.000, þ.e. að Arion banka væri heimilt að veðsetja á 1. veðrétti lóðirnar 03 og 04 við Vesturbugt, með því skilyrði að tilgangur lána sem veitt yrði af bankanum til Vesturbugar og tryggð væru með veði í framangreindum lóðunum skv. tryggingarbréfinu væru einungis til að fjármagna uppbyggingu fasteigna á lóðum í Vesturbugt í samræmi við verksamning.
13. Í byrjun árs 2022 hófu aðilar síðan samningaviðræður um gerð viðauka 3, þar sem m.a. skyldi breyta umsömdum tímaáætlunum. Var þar upphaflega gert ráð fyrir að þinglýst yrði kvaðayfirlýsingu og eignarréttarfyrirvara borgarinnar, sem og að gefið væri út tryggingarbréf til Reykjavíkurborgar, sem tryggt væri með 2. veðrétti, næst á eftir tryggingarbréfi sem gefið væri út vegna framkvæmdafjármögnunar, til samræmis við það sem aðilar höfðu áður lagt upp með. Af hálfu Reykjavíkurborgar varð hins vegar stefnubreyting frá því sem áður hafði verið talið eðlilegt og hefðbundið til uppbyggingar á verkefninu. Hafa aðilar síðan átt í samningaviðræðum þar sem Vesturbugt hefur lagt mikið á sig með fjármögnunaraðila til að koma til móts við sjónarmið borgarinnar, þar sem m.a. hefur verið lagt til að Reykjavíkurborg og fjármögnunaraðili verði samhliða á 1. veðrétti lóðanna og að þeir geri með sér kröfuhafasamkomulag. Öllum málefnalegum tillögum Vesturbugar hefur hins vegar verið hafnað af hálfu Reykjavíkurborgar. Eftir samningaviðræður fram eftir árinu 2022 kom síðan Reykjavíkurborg með það útspil að Vesturbugt skyldi greiða tæplega 3,2 milljarða króna inn á bundinn reikning borgarinnar til að tryggja hagsmuni borgarinnar, sbr. tölvupóstur frá Reykjavíkurborg, dags. 3. júní sl. Slíkt fyrirkomulag er að sjálfsgöðu fullkomlega óraunhæft og óaðgengilegt fyrir Vesturbugt. Er augljóslega langur vegur á milli slíks tryggingarfyrirkomulags annars vegar og kvaðayfirlýsingar og skilyrtri veðheimild, sem lagt var upp með á árinu 2017, hins vegar. Til að verja hagsmuni borgarinnar fyrir hugsanlegu tjóni vegna lóðarinnar hefur Vesturbugt einnig boðist með óformlegum hætti til greiða fyrir lóðina samkvæmt hefðbundnum skilmálum, en var því umsvifalaust hafnað af hálfu Reykjavíkurborgar. Er málið þannig í raun lagt upp með þeim hætti af hálfu Reykjavíkurborgar að borgin áskilur fulla tryggingu fyrir hugsanlegu en langsóttu tjóni vegna tilhögunar framsals á lóðarréttindum en ætlar á sama tíma að njóta fulls ábata vegna áskilins kaupréttar á íbúðum. Eru það óneitanlega sérstakir viðskiptahættir.
14. Þrátt fyrir að Reykjavíkurborg hafi hafnað öllum málefnalegum tillögum Vesturbugar og sett fram áskilnað um tryggingar sem með gildum rökum má telja ósanngjarnan og ómálefnalegan hefur Vesturbugt leitað allra leiða til að koma til móts við kröfur Reykjavíkurborgar með fjármögnunaraðilum. Þannig hefur Vesturbugt átt í viðræðum við Arion banka, sem áður hafði gefið út viljayfirlýsingu um fjármögnun sem byggð var á þeim forsendum um tryggingar sem áður var lagt upp með, og freistað þess að mæta kröfum Reykjavíkurborgar. Arion banki hefur tekið málið til ítarlegra greiningar og skoðunar og borið saman við önnur verkefni sem bankinn hefur komið að undanfarin misseri og er

niðurstaðan sú að bankinn telur sér ekki fært að fjármagna verkefnið, eins og það hefur breyst frá því sem áður var kynnt fyrir bankanum, sbr. meðfylgjandi bréf frá Arion banka hf.

15. Með vísan til þess sem fram kemur hér að framan um auknar kröfur Reykjavíkurborgar til trygginga hagsmuna sinna og þær breytingar sem orðið hafa þar á frá því sem upphaflega var lagt upp með má segja að kominn sé upp ómöguleiki til að vinna verkefnið áfram með þeim hætti sem stefnt var að frá öndverðu. Verði niðurstaðan því sú að Reykjavíkurborg sé ekki reiðubúin til að hnika frá óbilgjörnum nýframkomnum kröfum um áskildar tryggingar eru þannig í raun brostnar forsendur fyrir samningnum og síðari viðaukum við hann. Skal þá fara fram uppgjör þar sem Vesturbugt fær endurgreidd gatnagerðargjöld og allan þann kostnað sem Vesturbugt hefur lagt til vegna verkefnisins. Áskilur Vesturbugt sér einnig allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um allt það tjón sem félagið hefur orðið fyrir vegna verkefnisins, bæði beinan og óbeinan.

#### Um skipulagsmál

16. Líkt og áður segir er tímaáætlun samkvæmt viðauka 2 bundin þeim áskilnaði Vesturbugar að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda Vesturbugar um breytingar á fyrirbyggjandi deiliskipulagi liggja fyrir eigi síðar en 1. desember 2020. Kemur jafnframt fram í fylgiskjali nr. 2 við viðauka 2 að hönnun og framkvæmdir skuli fara af stað eftir að deiliskipulagsbreyting hefur verið samþykkt og deiliskipulag staðfest.
17. Fyrir liggur að afstaða Skipulagsráðs liggur ekki enn fyrir og deiliskipulag hefur ekki verið staðfest. Þeir tímafrestir sem tilgreindir eru í viðauka 2 eru því ekki byrjaðir að líða.
18. Hvað varðar síðan það sem fram kemur í bréfinu um aðkomu aðila að skipulagsmálum þá er því mótmælt að við Vesturbugt sé að sakast að tafir hafi orðið á því að breytingar á deiliskipulag hafi verið staðfestar. Liggur jafnframt fyrir að Reykjavíkurborg hefur sjálf óskað eftir breytingu á deiliskipulagi. Þarf ekki að fjölyrða um þá staðreynd að Vesturbugt hefur ekkert skipulagsvald, heldur Reykjavíkurborg, og gerir Vesturbugt ekki athugasemdir við þá breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar sem hefur verið auglýst, m.a. í Lögbirtingablaði þann 15. júní 2021 og á vefsíðunni reykjavik.is.

#### Krafa Reykjavíkurborgar um að gengið verði til framkvæmda og áskilnaður borgarinnar um riftun o.fl.

19. Í bréfinu er því haldið fram að Vesturbugt hafi vanefnt skyldu sína til að hefja framkvæmdir og að Reykjavíkurborg geti þ.a.l. rift samningnum að öllu leyti, afturkallað þá lóð sem þegar hefur verið úthlutað og afturkallað fyrirheit um hina lóðina, allt án fyrirvara. Eru síðan settir fram afarkostir um fjármögnun framkvæmda o.fl., sem byggja á óbilgjörnum, ómálefnalegum og ósanngjörnum kröfum Reykjavíkurborgar um áskildar tryggingar, sem tekið hafa verulegum breytingum frá því sem upphaflega var lagt upp með, og fyrir liggur að eru ekki raunhæfar eða mögulegar í framkvæmd.
20. Fyrst er því til að svara að því er mótmælt að Reykjavíkurborg hafi „iðulega brugðist eins hratt og kostur er við fyrirspurnum og umleitunum Vesturbugar ehf. varðandi skipulag reitsins og fjármögnun verkefnisins en löng tímabil liðið þar sem ekkert virðist hreyfast í

málinu“. Staðreyndin er þvert á móti sú að það hefur tekið vikur og jafnvel mánuði að fá fram afstöðu borgarinnar til málefnaþgra tillagna Vesturbuhtar, bæði að því er varðar skipulag og eins fjármögnun reitsins og þrátt fyrir ágæt fyrirheit sem fram hafa komið á fundum hefur afstaða borgarinnar á endanum ávallt verið sú að gerðar eru óaðgengilegar kröfur um auknar tryggingar, sem eru langt umfram það sem lagt var upp með upphaflega. Sýndi það sig hvað best þegar Reykjavíkurborg gerði kröfu um reiðufjártryggingu að fjárhæð kr. 3,2 milljarðar, auk áskilnaðar um kvaðayfirlýsingu og kauprétt að íbúðum. Þrátt fyrir það hefur Vesturbugt leitað allra leiða til að finna lausnir og koma til móts við kröfur Reykjavíkurborgar, ásamt Arion banka, og má með gildum rökum halda því fram að Vesturbugt hafi gert allt sem í valdi félagsins stendur til að finna lausnir og koma til móts við áskilnað borgarinnar.

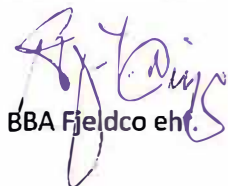
21. Áskilnaður Reykjavíkurborgar um að beita vanefndaúrræðum virðist byggja á því að Vesturbugt hafi ekki staðið skil á atriðum sem varða skipulag Vesturbuhtar og Reykjavíkurborgar, sem og að það séu verulegar og ítrekaðar tafir af hálfu Vesturbuhtar á því að hefja framkvæmdir á reitnum.
22. Hvað varðar meintar vanefndir Vesturbuhtar varðandi „skil á þeim atriðum er varðar skipulag Vesturbuhtar og Reykjavíkurborg hefur óskað eftir“ þá er því í fyrsta lagi mótmælt að Vesturbugt hafi vanefnt slík „skil“. Í öðru lagi kemur ekkert fram í samningnum um að borgin geti beitt vanefndaúrræðum ef ekki er skilað einhverju sem Reykjavíkurborg óskar eftir í tengslum við skipulagið og í þriðja lagi er ljóst að Vesturbugt hefur ekkert skipulagsvald. Þá liggur í fjórða lagi fyrir að Reykjavíkurborg hefur sjálf óskað eftir breytingu á deiliskipulagi. Það skal einnig áréttað að Vesturbugt gerir engar athugasemdir við þá breytingu á deiliskipulagi Vesturbuhtar sem hefur verið auglýst af hálfu Reykjavíkurborgar.
23. Þá skal enn og aftur áréttað að umsamin tímaáætlun sem fram kemur í viðauka 2 er bundin því skilyrði að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda Vesturbuhtar á fyrirbyggjandi deiliskipulagsáætlun liggja fyrir eigi síðar en 1. desember 2020. Afstaða Skipulagsráðs liggur ekki enn fyrir og deiliskipulag hefur ekki verið staðfest og ljóst að að Vesturbugt mun ekki hefja jarðvinnu eða aðrar framkvæmdir fyrr en staðfest deiliskipulag liggur fyrir. Dagsetningar sem fram koma í umsaminni tímaáætlun í viðauka 2 geta því ekki með nokkrum hætti markað áskilnað um að hefja framkvæmdir. Liggur þannig fyrir að ekki er um vanefndir að ræða af hálfu Vesturbuhtar á samningnum, með síðari viðaukum, vegna meintra tafa á því að hefja framkvæmdir. Eru því ekki skilyrði til að rifta samningnum, afturkalla úthlutun og/eða fyrirheit um úthlutun lóðanna og því síður til að krefja Vesturbugt um féviti skv. 15. grein samningsins.
24. Líkt og fram kemur hér að framan hefur afstaða Reykjavíkurborgar til áskilinna trygginga fyrir efdum samningsins, eins og hún hefur breyst við framgang málsins, leitt til þess að líta má svo á að forsendur fyrir samningnum séu brostnar. Er því óskað eftir fundi með Reykjavíkurborg til að fara yfir stöðuna og freista þess að kanna hvernig vinna megi verkefnið áfram, en Vesturbugt er eftir sem áður reiðubúið til að vinna að heilindum að því að ljúka uppbyggingu Vesturbuhtar, til heilla fyrir alla hlutaðeigandi.



25. Að öðru leyti er af hálfu Vesturbugar vísað til alls þess sem fram kemur hér að framan og áskilinn allur réttur á hendur Reykjavíkurborgar, þ.m.t. til greiðslu skaðabóta vegna alls þess tjóns, bæði beins og óbeins, sem háttsemi Reykjavíkurborg hefur og kann að valda Vesturbugt.

Virðingarfyllst,

f.h. Vesturbugar ehf.



BBA Fjeldco ehf.

Meðfylgjandi:

Bréf Arion banka hf. vegna mögulegrar fjármögnunar á uppbyggingu Vesturbugar ehf. við Hlésgötu 1 og 2, dags. 6. mars 2023

Vesturbugt ehf.  
Borgartúni 20  
105 Reykjavík

Sent í tölvupósti á Bjarka Diego, lögmann (bjarki@bbafjeldco.is)

Reykjavík, 14. febrúar 2023

## Efni: Uppbygging í Vesturbugt

Til LOGOS lögmannsþjónustu hefur leitað Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 (vegna Reykjavíkurborgar-eignasjóðs, kt. 570480-0149) („**Reykjavíkurborg**“) og óskað eftir því að LOGOS gæti hagsmuna sinna í tengslum við samning Reykjavíkurborgar við Vesturbugt ehf. („**Vesturbugt ehf.**“) um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg, dags. 18. apríl 2017 („**samningurinn**“).

Samningurinn var undirritaður í kjölfar samkeppnisviðræðna sem Reykjavíkurborg efndi til í apríl 2016 um uppbyggingu í Vesturbugt, en Vesturbugt ehf. varð hlutskarpast í þeim samkeppnisviðræðum. Tekur samningurinn til uppbyggingar á lóðum merktum 03 og 04 í Vesturbugt, en þær afmarkast af Mýrargötu, hafnarsvæði, Slippnum og svo opnu svæði að vestan. Standa lóðirnar við Hlésgötu og verða Hlésgata 1 og Hlésgata 2. Er í bréfi þessu vísað sameiginlega til framangreindra lóða sem „**Vesturbugtar**“.

Frá því að samningurinn var undirritaður í apríl 2017 hefur dregist mjög úr hömlu að hefja framkvæmdir við Vesturbugt, m.a. þar sem fullnægjandi tillögur að breyttu deiliskipulagi liggja ekki fyrir og fjármögnun framkvæmda, sem einnig tryggir hagsmuni Reykjavíkurborgar, er ófrágengin. Á þeim tæpu sex árum sem liðin eru frá undirritun samningsins hefur Reykjavíkurborg tvisvar fallist á að veita Vesturbugt ehf. frekari frest til að hefja framkvæmdir en nú er svo komið að tæp tvö ár eru síðan framkvæmdir áttu að hefjast í samræmi við síðasta frest sem veittur var.

Reykjavíkurborg getur ekki unað frekari töfum á verkinu og leggur áherslu á að framkvæmdir hefjist sem allra fyrst. Með bréfi þessu er Vesturbugt ehf. því settur lokafrestur til þess að sýna fram á með trúverðugum hætti að framkvæmdir muni hefjast hið fyrsta. Verði ekki orðið við þeirri kröfu áskilur Reykjavíkurborg sér allan rétt, þ.m.t. að rifta samningnum á grundvelli vanefnda Vesturbugtar ehf. strax að liðnum fresti.

## Um samninginn og viðauka við hann

### Samningur Reykjavíkurborgar og Vesturbugtar ehf.

Í megindráttum felst í samningnum að Reykjavíkurborg selur Vesturbugt ehf. byggingarrétt á fyrrgreindum lóðum í Vesturbugt þar sem heimiluð er bygging allt að 18.400 fermetra ofanjarðar auk kjallara og bílarkjallara. Fyrir byggingarréttinn greiðir Vesturbugt ehf. með afhendingu 74 íbúða og 170 bílastæða í þeim húsum sem Vesturbugt mun reisa á lóðunum. Sjá nánar 5.-7. gr. og 13. gr. samningsins.

Þetta fyrirkomulag felur í sér að Reykjavíkurborg tekur áhættu með því að fresta því að fá greiðslu fyrir byggingarréttinn eftir því sem uppbyggingu vindur fram. Í 14. gr. samningsins er leitast við að takmarka þessa áhættu en í ákvæðinu felst m.a. að þinglýst skuli kvöðum og eignarréttarfyrirvara á lóðirnar og tryggt að eignist þriðji aðili byggingarrétt Vesturbugtar ehf. við skuldaskil þá skuli sá aðili taka yfir réttindi og skyldur Vesturbugtar ehf. samkvæmt samningnum. Þá felst í ákvæðinu að Vesturbugt ehf. sé heimilt að veðsetja lóðaréttindin vegna framkvæmdarfjármögnunar að því skilyrði uppfylltu að slík fjármögnun sé eðlileg til uppbyggingar á verkefninu og að hagsmunir Reykjavíkurborgar verði tryggðir.

Í 4. gr. samningsins kemur fram að framkvæmdir skuli hefjast eigi síðar en 15 mánuðum eftir undirskrift hans og þeim skuli lokið eigi síðar en þegar 60 mánuðir eru liðnir frá undirritun. Var því upphaflega gert ráð fyrir að framkvæmdir ættu að hefjast í júlí 2018 og að þeim myndi ljúka eigi síðar en 18. apríl 2022.

Við tafir á afhendingu einstakra verkáfanga framkvæmdarinnar er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast greiðslu févítis að fjárhæð kr. 5.000.000 fyrir hvern liðinn mánuð í seinkun á hverjum verkáfanga, sbr. 15. gr. samningsins. Kemur fram að beiting févítis að uppsafnaðri fjárhæð meira en 30.000.000 kr. teljist veruleg vanefnd á samningnum.

Í 16. gr. samningsins er svo ákvæði um vanefndarúrræði Reykjavíkurborgar efni Vesturbugt ehf. ekki samninginn. Kemur þar m.a. fram að Reykjavíkurborg geti rift samningi án fyrirvara við ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu Vesturbugtar ehf.

#### Tafir á verkefninu og viðaukar við samninginn

Framkvæmdir á lóðunum hófust ekki á tilsettum tíma um mitt ár 2018 eins og gert hafði verið ráð fyrir í samningnum. Í bréfi Vesturbugtar ehf., dags. 7. mars 2019, voru þessar tafir útskýrðar með vísan til þess að „hægt hafi verulega á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum á undanförunum mánuðum“. Í því ljósi óskaði Vesturbugt ehf. eftir því að tímalínu verkefnisins verði frestað. Lýsti Vesturbugt ehf. því yfir félagið myndi vinna að því að hægt væri að hefja framkvæmdir af krafti á nýjum upphafsdegi framkvæmda.

Í kjölfar fyrrgreinds bréfs féllst Reykjavíkurborg á umleitan Vesturbugtar ehf. og þann 2. apríl 2019 gerðu aðilar viðauka við samninginn („**viðauki 1**“). Var tímaáætlun verksins þá breytt þannig að framkvæmdir skyldu hefjast 1. október 2019 og áttu framkvæmdalok að frestast um rúmt ár, þeim skyldi lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

Þrátt fyrir framangreindan viðauka hófust framkvæmdir ekki á árinu 2019. Með bréfi dags. 30. júní 2020 upplýsti Vesturbugt ehf. þó að félagið hefði aflað lánsloforðs frá Arion banka hf. vegna fjármögnunar verkefnisins sem átti að tryggja að framkvæmdir við verkefnið gætu hafist á árinu 2020 að tilteknum skilyrðum bankans uppfylltum. Kom m.a. fram að skilyrði fjármögnunarinnar væri að gerðar yrðu nokkrar breytingar á hönnun verkefnisins. Var í bréfinu óskað eftir því að Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborg undirbyggju framkvæmdir í samræmi við uppfærða tímaáætlun og að afgreiðsla skipulagsyfirvalda á skilyrðum Arion banka geti unnist hratt og örugglega.

Í kjölfarið, þann 21. ágúst 2020, undirrituðu aðilar viðauka 2 við samninginn („**viðauki 2**“). Í viðauka 2 var tímaáætlun verkefnisins enn uppfærð og skyldu framkvæmdir hefjast ekki síðar en 1. apríl 2021 og ljúka eigi síðar en 1. júlí 2025. Var nákvæmari verkáætlun, sem og fyrrgreint bréf, gert að fylgiskjali samningsins.

Þess skal getið að Vesturbugt ehf. gerði þann áskilnað að nýja tímaáætlunin gerði ráð fyrir því að afstaða umhverfis- og skipulagsráðs til breytinga á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun skyldi liggja fyrir eigi síðar en 1. desember 2020.

Í 3. gr. viðauka 2 var enn fremur gerð sú breyting á samningnum að fyrrgreind 3. mgr. 16. gr. samningsins, um heimild Reykjavíkurborgar til rifturnar samningsins án fyrirvara við verulegar vanefndir Vesturbugar ehf. var felld úr samningnum og í staðinn kom eftirfarandi málsgrein:

*„Verði um vanefndir að ræða hjá Vesturbugt ehf. um að hefja framkvæmdir, afhendingu til Reykjavíkurborgar eða lok verkefnisins samkvæmt tímasetningum í 3. mgr. 1. gr. [viðauka 2], getur Reykjavíkurborg rift samningnum að öllu eða að hluta og samhliða afturkallað úthlutun annarrar eða beggja lóðanna án fyrirvara. Þó að talið verði að verulegar breytingar hafi orðið á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast riftunar.“*

#### Gangur málsins eftir undirritun 2. viðauka

Frá undirritun 2. viðauka hefur vinna í tengslum við Vesturbugt einkum snúist um skipulag reitsins, fjármögnun framkvæmda með þeim hætti að hagsmunir Reykjavíkurborgar séu einnig tryggðir sem og frágang nýs viðauka við samning aðila. Ekkert af þessu hefur enn gengið eftir og er ljóst að fyrirliggjandi tímaáætlun samkvæmt 2. viðauka mun ekki standast.

#### *Breyting á deiliskipulagi Vesturbugar*

Þann 7. október 2020 lagði Pálmar Kristmundsson hjá PK arkitektum fram fyrirspurn fyrir hönd Vesturbugar ehf. til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar. Fyrirspurnin var tekin fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 16. október 2020 þar sem gerðar voru athugasemdir við hana.

Þrátt fyrir að Vesturbugt hafi í 2. viðauka gert áskilnað um að afstaða umhverfis- og skipulagsráðs skyldi liggja fyrir eigi síðar en 1. desember 2020 var það ekki fyrr en sex mánuðum síðar, þann 8. apríl 2021, að breytt tillaga barst frá PK arkitektum.

Tillagan þannig breytt var tekin fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 14. maí 2021 og vísað til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar sem ákvað á fundi sínum þann 26. maí 2021 að auglýsa opinberlega eftir athugasemdum við tillöguna í samræmi við 1. mgr. 41. gr., sbr. 1. mgr. 43. gr., skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin á deiliskipulaginu var í kjölfarið auglýst, m.a. í Lögbirtingablaði þann 15. júní 2021 sem og á reykjavik.is. Rann athugasemdafrestur út 28. júlí 2021.

Athugasemdir bárust í kjölfar auglýsingarinnar og voru þær kynntar PK arkitektum og Vesturbugt ehf. þann 21. september 2021 með tölvupósti frá verkefnastjóra á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Þar var PK arkitektum kynnt að Reykjavíkurborg teldi rétt að bregðast við athugasemdum er lutu að svalagöngum og fjölbreytni í íbúðargerðum. Var PK arkitektum bent á að endurskoða tillöguna með tilliti til þessa.

Reykjavíkurborg hefur enn ekki borist fullnægjandi uppfærð tillaga eða upplýsingar frá PK arkitektum eða Vesturbugt ehf. þar sem tekið var tillit til ofangreindra athugasemda. Átti Vesturbugt ehf. eða arkitekt félagsins í litlum samskiptum við umhverfis- og skipulagssvið

frá því að framangreindar athugasemdir voru kynntar. Það var ekki fyrr en rúmu ári síðar, þann 10. október 2022 sem fundur var haldinn með Vesturbugt ehf. og PK arkitektum um skipulag svæðisins. Á því tímamarki var eitt ár liðið frá auglýsingunni og því þarf að auglýsa fyrirhugaða breytingu aftur, sbr. ákvæði 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin hefur enn ekki verið auglýst. Forsvarsmenn Vesturbugar ehf. og starfsfólk umhverfis- og skipulagssviðs borgarinnar áttu annan fund þann 8. nóvember 2022 þar sem markmiðið var að „loka skjali“, þ.e. hugsanlegri deiliskipulagsbreytingu sem yrði þá tilbúin til meðferðar hjá Reykjavíkurborg þegar fyrirhugaður 3. viðauki við samninginn væri undirritaður. Frá þeim fundi hefur arkitekt Vesturbugar ehf. sent tillögu að nýjum uppdrætti (sendur þann 28. nóvember 2022) en enn hefur mikilvægum spurningum ekki verið svarað, þ. á m. um gerð samninga við fjórar mismunandi arkitektastofur í samræmi við kröfur samningsins, staðfesting á því að tiltekin eignaskiptayfirlýsing gangi eftir sem og vitaskuld fjármögnun og undirritaðan viðauka við samninginn.

Frá lokum nóvember 2022 hefur ekkert hreyfst frekar í skipulagshluta ferlisins.

### *Fjármögnun framkvæmdanna*

Í ársbyrjun 2022, u.þ.b. einu og hálfu ári frá því að viðauki 2 var undirritaður, virðist loksins hafa komist hreyfing á fjármögnun verkefnisins og Vesturbugt ehf. hóf umræðu við Reykjavíkurborg um hugsanlegar fyrirgreiðslur og þær tryggingar sem Vesturbugt ehf. hugðist setja fyrir þeim fyrirgreiðslum.

Vesturbugt ehf. greindi Reykjavíkurborg frá þeirri kröfu fjármögnunaraðila verkefnisins að þau lán sem yrðu veitt til fjármögnunar framkvæmda í Vesturbugt skyldu vera tryggð með tryggingarbréfi sem hvíla átti á 1. veðrétti á lóðunum í Vesturbugt. Var þess óskað að Reykjavíkurborg féllist á þá veðsetningu.

Í samræmi við fyrrnefnda 6. mgr. 14. gr. samningsins hugði Reykjavíkurborg að því að hagsmunir borgarinnar væru tryggðir með sem bestum hætti. Er það vitaskuld mikilvægt að svo sé enda fer borgin með almannafé. Í því skyni horfðu fulltrúar Reykjavíkurborgar til þess að í raun væri Reykjavíkurborg að veita Vesturbugt ehf. fyrirgreiðslu með því að fá andvirði byggingarréttarins greitt með íbúðum og bílastæðum í stað þess að áskilja sér greiðslu í reiðufé áður en framkvæmdir hefjast. Í því ljósi töldu fulltrúar Reykjavíkurborgar ekki stætt á öðru en að fyrirgreiðsla borgarinnar yrði tryggð með tryggingarbréfi á 1. veðrétti á fasteignunum í Vesturbugt og hefði þar með forgang á framkvæmdafjármögnunina. Að mati Reykjavíkurborgar var hvorki um ósanngjarna né óeðlilega kröfu að ræða í ljósi þess hvernig málum var háttað við uppbyggingu Vesturbugar og greiðslu fyrir byggingarréttinn.

Á þetta virðist annaðhvort fjármögnunaraðilinn eða Vesturbugt ehf. ekki getað fallist. Skiptust aðilar á skoðunum um þessa stöðu í tölvupóstum fram eftir ári 2022 og reyndu að finna lausn sem tryggi hagsmuni Reykjavíkurborgar og væri viðunandi fyrir alla.

Að lokum virtust aðilar hafa í aðalatriðum fallist á tillögu Reykjavíkurborgar, sem kynnt var forsvarsmönnum Vesturbugar ehf. í byrjun sumars 2022. Fól tillagan í sér að í stað þess að hagsmunir Reykjavíkurborgar væri tryggðir með tryggingarbréfi yrði þinglýst kauprétti á lóðirnar sem fæli sér heimild Reykjavíkurborgar til að kaupa þær íbúðir sem koma áttu í hlut Reykjavíkurborgar samkvæmt samningnum. Við slík kaup skyldi Reykjavíkurborg heimilt að draga á bankaábyrgð sem Vesturbugt ehf. skyldi útvega. Yrði þannig tryggt með

sem bestum hætti að Reykjavíkurborg fengi umræddar íbúðir afhentar jafnvel þó svo fari að nýr aðili taki við verkefninu að Vesturbugt í tengslum við skuldaskil.

Í kjölfarið gerðu undirritaðir lögmenn Reykjavíkurborgar drög að viðauka 3 við samninginn sem efnislega fól í sér fyrrgreindar tillögur sem fulltrúar Reykjavíkurborgar og Vesturbugtar ehf. höfðu rætt.

Lögmenn Reykjavíkurborgar sendu lögmanni Vesturbugtar ehf. drög að viðauka 3 ásamt drögum að þeim kvöðum sem þinglýst skyldi á fasteignirnar samkvæmt viðaukanum þann 28. október 2022. Engin formleg viðbrögð hafa borist við þeim drögum.

### **Krafa um að gengið verði til framkvæmda**

Þegar bréf þetta er ritað hafa 3 mánuðir liðið frá því að drög að fyrrgreindum viðauka lágu fyrir án þess að nokkur formleg viðbrögð hafi borist frá Vesturbugt ehf.

Að sama skapi hefur Vesturbugt ehf. ekki staðið skil á þeim atriðum er varðar skipulag Vesturbugtar og Reykjavíkurborg hefur óskað eftir. Hafa samskipti við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar verið lítil sem engin undanfarna mánuði.

Þessar tafir bætast við verulegar og ítrekaðar tafir Vesturbugtar ehf. á því að hefja framkvæmdir á reitnum. Miðað við núgildandi tímalínu verkefnisins hefðu framkvæmdir átt að hefjast fyrir tæpum tveimur árum. Á því tímabili hefur Reykjavíkurborg iðulega brugðist eins hratt og kostur er við fyrirsurnum og umleitunum Vesturbugtar ehf. varðandi skipulag reitsins og fjármögnun verkefnisins en löng tímabil liðið þar sem ekkert virðist hreyfast í málinu. Nærtækt dæmi er að heilt ár leið frá því að athugasemdir við hugmyndir Vesturbugtar ehf. um breytt deiliskipulag lágu fyrir þangað til brugðist var við þeim. Ekki er að sakast við Reykjavíkurborg vegna þessara ítrekuðu tafa.

Miðað við allt ofangreint telur Reykjavíkurborg ljóst að Vesturbugt ehf. hafi vanefnt skyldu sína til að hefja framkvæmdir og að Reykjavíkurborg geti þar af leiðandi rift samningnum að öllu leyti, afturkallað þá lóð sem þegar hefur verið úthlutað og afturkallað fyrirheit um hina lóðina, allt án fyrirvara.

Með vísan til ofangreinds veitir Reykjavíkurborg Vesturbugt ehf. hér með frest til 7. mars næstkomandi til að sýna fram á með trúverðugum hætti að framkvæmdir muni hefjast sem allra fyrst. Í því skyni skal Vesturbugt ehf. sérstaklega tryggja að eftirfarandi verði gert innan frestsins:

- Fjármögnun framkvæmda á Vesturbugt verði tryggð með ásættanlegum hætti í formi lánsloforðs á þeim forsendum sem ræddar hafa verið á milli Reykjavíkurborgar og Vesturbugtar ehf. og tryggja hagsmuni Reykjavíkurborgar;
- Undirritaður verði viðauki 3 við samninginn, í því formi sem er ásættanlegur báðum aðilum, þar skal meðal annars eftirfarandi koma fram:
  - ákvæði um aukna hlutdeild Reykjavíkurborgar í auknu byggingarmagni á reitnum;
  - fyrirkomulag fjármögnunarinnar og þau skilyrði sem Reykjavíkurborg setur því að heimila þinglýsingu tryggingarbréfs á 1. veðrétt lóðanna; og

- uppfærða tímaáætlun verkefnisins en höfuðáhersla skal lögð á að framkvæmdir hefjist sem fyrst og að ljúka skuli öllum framkvæmdum innan 36 mánaða frá undirritun viðaukans.
- Vesturbugt grípi til nauðsynlegra aðgerða varðandi skipulag reitsins sem standa upp á Vesturbugt, sbr. framangreint.
- Vesturbugt útvegi verktryggingu í samræmi við 2. mgr. 11. gr. samningsins.

Verði ekki staðið við öll þessi atriði innan fyrrgreinds frests áskilur Reykjavíkurborg sér allan rétt til að grípa til allra viðeigandi vanefndaúrræða, þ.m.t. riftunar samningsins, afturköllun úthlutunar og/eða fyrirheits um úthlutun lóðanna án fyrirvara strax að liðnum fresti, févíta skv. 15. gr. samningsins eða annarra samnings- og lögbundinna úrræða.

Virðingarfyllt



Ólafur Eiríksson lögmaður



Fannar Freyr Ívarsson lögmaður