



Borgarráð

Hallgerðargata 1, aðilaskipti að lóð og sölu byggingarréttar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Hallgerðargata 1 ehf. kt. 580117-1200, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík, verði nýr lóðarhafi og eigandi byggingarréttar að lóðinni Hallgerðargötu 1, fasteignanúmer F2369801, komi í stað Mannverks ehf., kt. 411112-0200, sem lóðarhafi og eigandi byggingarréttar á lóðinni en að skyldur Mannverks ehf. sem aðalverktaka við byggingu 20 íbúða og gerð leikskóla, haldast óbreyttar.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 15. febrúar 2018 var samþykkt að úthluta Mannverki ehf., kt. 411112-0200, Dugguvogi 2, Reykjavík, lóð og selja byggingarrétt fyrir fjölbýlishús að Hallgerðargötu nr. 1 í samræmi við tilboð fyrirtækisins í útboði nr. 14071. Heimilt byggingarmagn á lóðinni er allt að 7.350 fermetra ofanjarðar og allt að 6.150 fermetrum í kjallara/bílageymslum. Greitt var fyrir byggingarréttinn 369.360.000 kr.

Jafnframt staðfesti borgarráð kaup af Mannverki ehf. á 20 íbúðum samtals um 1.000 fermetrar, fyrir 320.000.000 kr. og kaup á 650 fermetra leikskóla fyrir 299.000.000 kr. í samræmi við útboðsögn Reykjavíkurborgar í framangreindu útboði.

Mannverk ehf. er rekstrarfélag og er aðalverktaki að byggingu íbúða og leikskóla og haldast skyldur félagsins óbreyttar, sem verktaka og seljanda að ofangreindum framkvæmdum. Hið nýja félag er eignarhaldsfélag í eigu sömu aðila og þeirra sem eiga Mannverk ehf. og er tilgangur þessara aðilaskipta að aðskilja eignarhald frá og rekstri fasteignanna. Greiðsla gatnagerðargjalda og fyrir byggingarrétt á Hallgerðargötu 1, er frágengin.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Beiðni um framsal lóðar og byggingarréttar að Hallgerðargötu 1, dags. 21.12.2018.

Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
B.t. Óla Jóns Hertervig
Ráðhús Reykjavíkurborgar
101 Reykjavík

Reykjavík, 21. desember 2018

Efni: Beiðni um heimild til framsals lóðar og byggingarréttar að Hallgerðargötu 1

Með ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar á fundi 9. febrúar 2018 var samþykkt að úthluta lóð og selja byggingarrétt fyrir fjölbýlishús að Hallgerðargötu nr. 1 til Mannverks ehf., kt. 411112-0200, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík.

Með vísan til ákvæðis 3.13 í úthlutunar- og útboðsskilmálum Reykjavíkurborgar nr. 14071 (hér eftir „útboðsskilmálarnir“), óskar Mannverk ehf. hér með eftir heimild til framselja eignarrétt að lóð og byggingarrétti að Hallgerðargötu 1, fasteignanúmer F2369801 og landeignanúmer L225428, (hér eftir „lóðin“) til systurfélags síns, Hallgerðargötu ehf. (áður Djúpið Credit ehf.), kt. 580117-1200 og að beiðni þess efnis verði lögð fyrir borgarráð Reykjavíkurborgar til samþykkis. Verði heimild veitt fyrir því framsali óskar Hallgerðargata ehf. eftir heimild til að fela Mannverki ehf. uppbyggingu á lóðinni sem aðalverktaki.

Þó að með tilboði sínu hafi Mannverki ehf. bæði verið tilboðsgjafi og fyrirhugaður aðalverktaki þá er ljóst af ákvæðum 3.1 og 3.13 í útboðsskilmálunum að ekki er sérstök þörf fyrir að tilboðsgjafi og verktaki séu sami aðili. Hið fyrirhugaða framsal takmarkast við framsal á eignarhaldi á lóð og byggingarrétti og samhliða framangreindri beiðni um heimild til framsals er óskað eftir heimild til að fela Mannverki ehf. að vera aðalverktaki við uppbyggingu á lóðinni. Nánar tiltekið er óskað eftir heimild til að Mannverk ehf. komi áfram fram sem aðalverktaki við byggingu íbúða og leikskólarýmis sem selt verður Reykjavíkurborg í samræmi við ákvæði útboðsskilmálanna en Hallgerðargata ehf. mun koma sem seljandi þeirra fasteigna. Mannverk ehf. hefur þegar uppfyllt þær kröfur sem Reykjavíkurborg gerir til verktaka samkvæmt ákvæðum útboðsskilmálanna, m.a. kröfur um tæknilegt hæfi sbr. ákvæði 3.1. Fáist heimild til að framkvæma þessar breytingar mun skylda til að skila íbúðunum og leikskólarýmum í samræmi við forsögn hvíla bæði á Mannverki ehf. og Hallgerðargötu ehf.

Endanlegir hluthafar Mannverks ehf. og Hallgerðargötu ehf. eru þeir sömu, Hjalti Gylfason, kt. 120479-4829, og Jónas Már Gunnarsson, kt. 281171-3489. Hvor þeirra á 50% af útgefnu hlutafé Mannverks ehf. Þá á hvor þeirra einnig óbeint 50% af útgefnu hlutafé Hallgerðargötu ehf. Vottorð úr fyrirtækjaskrá fyrir Hallgerðargötu ehf. er fylgiskjal nr. 1 við þetta bréf.

Mannverk ehf. er rekstrarfélag sem stundar verktakastarfsemi og sérhæfir sig m.a. í stjórnun framkvæmdaverkefna og hönnun. Mannverk ehf. er hins vegar ekki eignarhaldsfélag og

almennt séð halda Laxamýri ehf. og dótturfélög þess félags, þeirra á meðal Hallgerðargata ehf., utan um allt eignarhald á eignum samstæðunnar, hvort sem um er að ræða lóðir, byggingarrétt, fasteignir eða annað. Í samræmi við það fyrirkomulag á rekstri samstæðunnar er því stefnt að því að Hallgerðargata ehf. haldi utan um, reki og fjármagni verkefnið að Hallgerðargötu 1.

Hallgerðargata ehf. hefur takmarkaða rekstrarsögu en mun sækja sér fjármagn bæði til móðurfélags síns og lánastofnunar. Ársreikningur félagsins fyrir rekstrarárið 2017 er fylgiskjal nr. 3 við þetta bréf og í fylgiskjali nr. 4 má finna staðfestingu á að félagið skuldi ekki opinber gjöld. Þá skuldar félagið ekki lífeyrissjóðsgjöld enda hefur það aldrei haft starfsmenn. Mannverk ehf. hefur þegar greitt gatnagerðargjöld og tilboðsjárhæð í byggingarrétt fyrir uppbyggingu á lóðinni.

Vinsamlega hafið samband í síma 5197100 eða með því að senda tölvupóst á netfangið hjalti@mannverk.is sé frekari upplýsinga óskað í tengslum við efni þessa bréfs.

Virðingarfyllst,
F.h. Mannverks ehf.

Virðingarfyllst,
F.h. Hallgerðargötu ehf.


Hjalti Gylfason


Hjalti Gylfason

Vitundarvottar að rétti undirritun og dagsetningu:


Erlendur Halldór Durante
Nafn og kt. Kt. 220288-2429

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Vottorð fyrirtækjaskrár fyrir Djúpið Credit ehf. (nú Hallgerðargata ehf.)
2. Ársreikningur Djúpsins Credit ehf. (nú Hallgerðargata ehf.) fyrir rekstrarárið 2017
3. Staðfesting á að Djúpið Credit ehf. (nú Hallgerðargata ehf.) skuldi ekki opinber gjöld