



Borgarráð

Þórðarhöfði 4 - viðauki við kaupsamning

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við kaupsamning, dags. 22. mars 2007, á milli Árlands ehf. og Reykjavíkurborgar um sölu á lóðinni Þórðarhöfði 4.

Greinargerð:

Með kaupsamningi, dags. 22. mars 2007, seldi Reykjavíkurborg Árlandi ehf. lóðina Þórðarhöfða 4, sem er 46.208 m² að stærð. Síðan þá hafa forsendur sem lágu að baka kaupsamningnum breyst, m.a. þannig að nú er verið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á Ártúnshöfða sem lóðin er. Nú er ráð fyrir að lóðinni Þórðarhöfði 4 verði skipt upp í fleiri lóðir og að leik- og grunnskóli verði byggður á einni af þeim lóðum. Samningsaðilar hafa því komist að samkomulagi um að breyta kaupsamningi, dags. 22. mars 2007, úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti.

Kaupverð var upphaflega 1.750.000.000 kr. fyrir um 74.200 m² byggingarmagns eða um 23.585 kr. pr. m². Kaupandi hefur þegar greitt 750.000.000 kr. Með viðaukanum er byggingarmagn aukið í 80.000 m² og eru eftirstöðvar því 1.136.800.000 kr. að teknu tilliti til innborgana. Er sú fjárhæð verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar marsmánaðar 2010 (356,8 stig) til greiðsludags. Kaupandi skal greiða eftirstöðvar hlutfallslega, þ.e. 30 dögum eftir að kaupandi leggur inn byggingarnefndarteikningar skal hann greiða miðað við hámarks byggingarmagn þeirrar lóðar sem umsóknin nær til. Þó skal kaupandi greiða kaupverðið að fullu eigi síður en 31. desember 2025. Að auki greiðir kaupandi gatnagerðargjöld.

Í upphaflegum kaupsamningi var ekki að finna ákvæði um kauprétt Félagsbústaða eða kvöð um leiguíbúðir. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum og samkomulagsramma Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog hafa Félagsbústaðir nú kauprétt á 5% íbúða á lóðum kaupanda. Jafnframt verður sú kvöð á lóðum kaupanda að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þá leggur lóðarhafi 15.000.000 kr. sem framlag til listskreytinga í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu og Reykjavíkurborg leggur fram sömu fjárhæð.

Viðaukinn tekur gildi samhliða gildistöku deiliskipulags um þær lóðir sem tilgreindar eru í viðaukanum enda sé deiliskipulagið í samræmi við forsendur viðaukans um byggingarmagn. Fram til þess tíma heldur kaupsamningurinn frá 22. mars 2007 gildi sínu.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðauki við kaupsamning, ásamt fylgigögnum

Kaupsamningur, dags. 22. mars 2007

Viðauki
við kaupsamning, dags. 22. mars 2007, á milli Árlands ehf. og
Reykjavíkurborgar um sölu lóðinni
Þórðarhöfði 4 í Reykjavík.

Með kaupsamningi (hér eftir nefndur „**kaupsamningur**“) dags. 22. mars 2007 seldi Eignarsjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, (hér eftir einnig nefnt „**seljandi**“), Árlandi ehf., kt. 420307-3060, (hér eftir einnig nefnt „**kaupandi**“), lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 m² að stærð.

Unnið er nú að deiliskipulagstillögu fyrir svæði það á Ártúnshöfða þar sem lóðin er. Forsendur hafa breyst sem lágu að baki kaupsamningnum á sínum tíma. Samningsaðilar eru sammála um að breyta kaupsamningi, dags. 22. mars 2007, úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti.

Samningsaðilar sammála um að gera eftirfarandi breytingar á framangreindum kaupsamningi:

1. gr.

Hið selda

Núverandi 1. gr. kaupsamningsins fellur niður og í hennar stað kemur ný 1. gr. svohljóðandi:

Áformað er að lóðinni Þórðarhöfði 4, landeignanúmer 210891, verði skipt upp í fleiri lóðir, sbr. fylgiskjal 1 við viðauka þennan. Af þeim lóðum heldur Reykjavíkurborg eftir lóð nr. 13 fyrir leik- og grunnskóla. Árland kaupir leigulóðarréttindi og byggingarétt á lóðum nr. 10, 11, 12, 14, 24 og 25. Enn fremur kaupir Árland leigulóðarréttindi og byggingarrétt á lóðum 3 og 15 sem eru fyrir utan Þórðarhöfða 4. Áætlað er að lóðir nr. 3, 10, 11, 12, 14, 15, 24 og 25 (hér eftir sameiginlega nefndar „**lóðirnar**“) verði samtals um 32.400m² að stærð. Lóðir þessar, áætluð staðsetning, áætlað byggingarmagn og áætluð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali nr. 1. Skjal þetta er vinnuskjal og mun taka breytingum í væntanlegu deiliskipulagi. Áætlað er nú að byggingarmagn ofanjarðar á framangreindum lóðum verði um 80.000 m².

Lega lóðanna, stærðir, byggingarmagn, notkun, kvaðir o.fl. verðra endanlega ákveðin í deiliskipulagi.

2. gr.

Byggingarmagn

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. kaupsamningsins: Fyrirsögn greinarinnar orðast svo: *Byggingarmagn* og núverandi 2. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 2. gr.:

Í kaupsamningi var kaupanda heimilt að draga frá vaxtakostnað sinn frá lokagreiðslu vegna tveggja lána, 200 m. kr. óverðtryggðs láns og 150 m. kr. verðtryggðs láns. Sérstakur viðauki var gerður um 200 m.kr. lánið og er því enginn vaxtafrádráttur vegna þess. Vaxtakostnaður vegna 150 m.kr. verðtryggðs lán á 5% vöxtum dregst hins vegar frá lokagreiðslu. Frádrátturinn er hlutfallslegur m.v. greiðslur við innlögn byggingarnefndateikninga, sbr. 1. tl. 3. mgr. 3. gr.

Í kaupsamningi er lokagreiðsla háð þeirri forsendu að lóðin teljist hæf til uppbyggingar og með því er m.a. átt við að iðnaðarstarfsemi, á lóðum og í næsta nágrenni við lóðir sem tilgreindar eru í 1. gr. viðauka þessa, sem ekki samrýmist íbúðabyggð víki. Með viðauka þessum er ákvæðum um greiðslu og afhendingu breytt eins og að framan greinir. Seljandi skuldbindur sig til að segja upp lóðarréttindum slíkra lóða innan við ári frá undirritun viðauka þessa.

Gatnagerðargjöld af byggingum á lóðinni eru ekki innifalin í framangreindu verði. Skal því greiða gatnagerðargjöld af öllum nýjum byggingum, að teknu tilliti til bragga sem verða rifnir. Skal gjaldið fara eftir þeirri gjaldskrá gatnagerðargjalda sem gildir við samþykkt byggingarleyfis. Gatnagerðargjald í fjölbýlishúsi í maí 2019 er 12.043 kr. pr. m². og fyrir atvinnuhúsnaði 20.963 kr. pr. m². Verði grunn gatnagerðargjalda breytt, áður en byggingarleyfi verður samþykkt, meira en sem nemur 5,0% miðað við núgildandi gatnagerðargjald, framreiknað með byggingarvísitölu, skal mismunurinn dragast frá lokagreiðslu skv. 1. tl. 3. mgr. 3. gr. hér að framan. Skal við þann útreikning miða við hámark byggingarréttar samkvæmt deiliskipulagi.

4. gr.

Sérákvæði

Núverandi 4. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 4. gr. svohljóðandi:

Reynist jarðvegur á lóðunum mengaður og sú mengun verður ekki rakin til kaupanda sjálfs greiðir seljandi fyrir förgun hennar.

Forsenda kaupsamnings er að seljandi muni ekki hafa svo afgerandi áhrif á markað með byggingarrétt á Ártúnshöfða vestan Höfðabakka að til almenns verðfalls komi á byggingarrétti, t.d. með því að úthluta lóðum undir markaðsverði og/eða án útboðs. Ef svo fer skulu aðilar þessa samnings ræða saman með það að markmiði að leiðrétta kaupverð með tilliti til þess. Náist ekki samkomulag getur hvor aðili fyrir sig og á sinn kostnað óskað dómkvaðningar matsmanna til að meta áhrif lóðaframboðs seljanda á almennt markaðsverð byggingarréttar.

Þrátt fyrir 2. mgr. skal seljanda þó ávalt heimilt að úthluta lóðum til uppbyggingar almennra íbúða, sbr. lög nr. 52/2016, til Félagsbústaða og sérstök verkefni með fyrirfram ákveðnum og

Dæmi: Leggi kaupandi inn byggingarnefndarteikningar á lóð þar sem hámarks byggingarmagn er 10.000 m² skal hann greiða 235.850.000 kr. auk verðbóta að teknu tilliti til vaxtafrádrags.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun í hverfum borgarinnar verður sú kvöð á framangreindum lóðum kaupanda að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing, sem kaupandi skuldbindur sig til að undirrita, sem þinglýst verður sem kvöð á lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

8. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 8. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Kaupréttur Félagsbústaða

Kaupandi samþykkir að Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt að 5% íbúða á framangreindum lóðum í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru af borgarráði 31. janúar 2019.

Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli. Ef geymsla fylgir íbúð skal hún ekki vera stærri en 3 m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar að íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um húsinn á lóðunum, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupverð íbúðanna skal verða skilgreint innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur, getur kaupandi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. og til Reykjavíkurborgar samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

9. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 9. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að hvor samningsaðili muni leggja fram 15.000.000 kr. framlag til listskreytinga í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft við seljanda um val og útfærslu á listskreytingum.

10. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 10. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

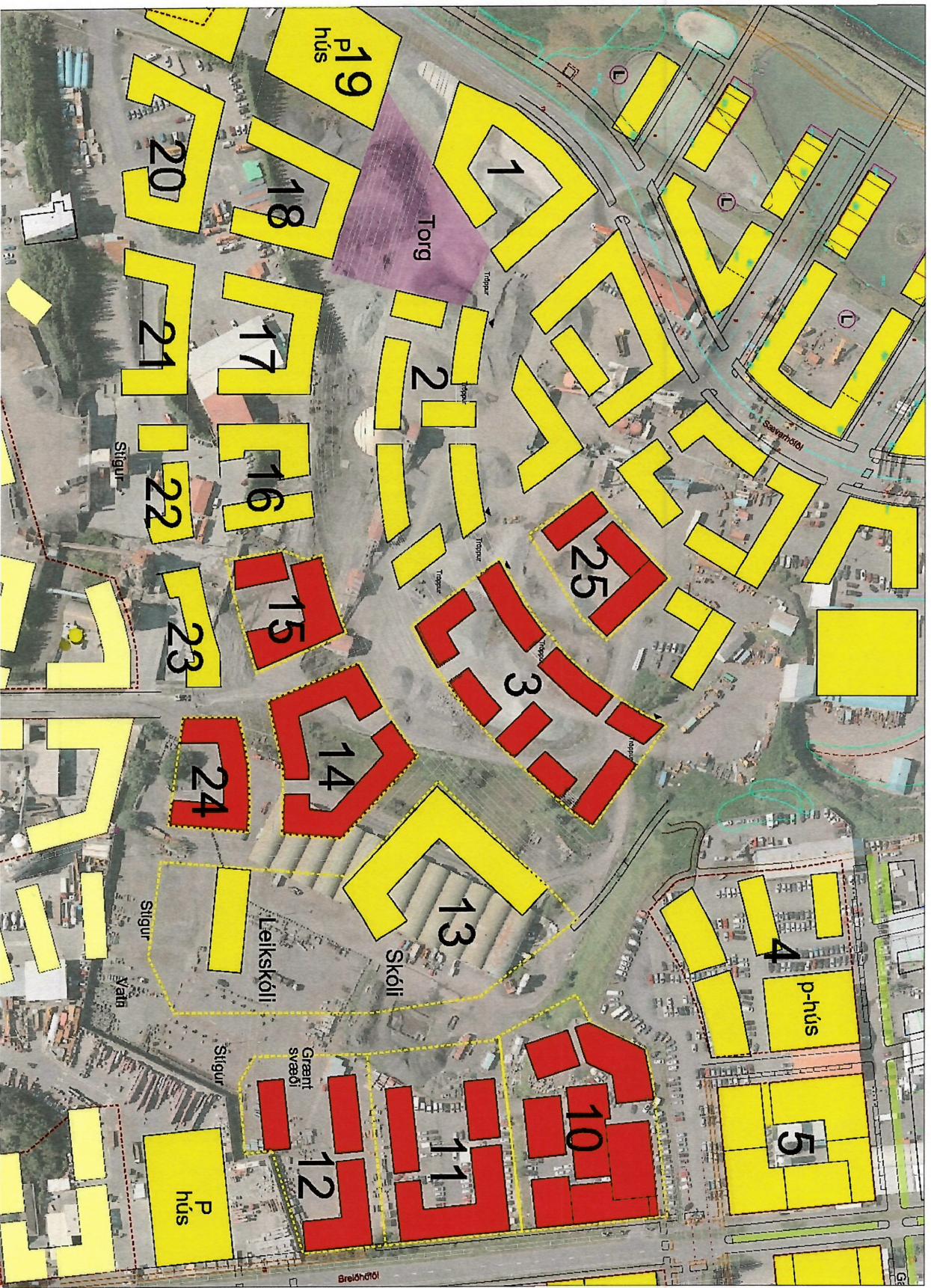
Samkomulagsrammi

Nafn

kt.

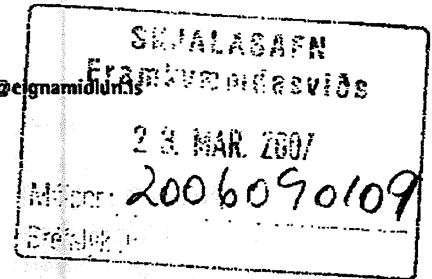
Fylgiskjöl:

Nr. 1 - Áætluð afmörkun lóða



Tillaga að dreifingu byggingarmagns vegna Heildar fasteignafélags

Dags. 13.06.2019



Kaupsamningur

Undirritaðir aðilar, Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220 hér eftir nefndur seljandi og Árland ehf. Kt. 420307-3060 Lyngási 11, 210 Garðabæ, hér eftir nefndur kaupandi, gera hér með sér svohljóðandi

KAUPSAMNING

1. gr.

Hið selda

Lóðin Þórðarhöfði 4, Reykjavík er 46.208 fermetrar að stærð skv. meðfylgjandi uppdrætti af lóðinni, sem er hluti af þessum samningi. Á lóðinni eru 12 braggar, hver að stærð 372 fm sem kaupandi hefur kynnt sér. Landnúmer lóðarinnar er 210891, en seljandi mun ganga frá skráningu hennar. Braggarnir eru í útleigu í dag. Gerður verður leigusamningur um hluta eignarinnar við seljanda.

2. gr.

Eignin

Kaupverðið miðast við að byggingarmagn á lóðinni verði fyrir 74.200 brúttó fermetra íbúða- og atvinnuhúsnæði (nýtingarhlutfall um 1,606) auk bílageymslna neðanjarðar. Kaupandi gerir ráð fyrir því að deiliskipulag verði ekki samþykkt seinna en 7 árum frá kaupsamningsdegi, en er þó ljóst að liðið getur lengri tími þar til deiliskipulag verður endanlega samþykkt. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð þ.e. að langmestu leyti íbúðabyggð en eitthvað um atvinnuhúsnæði, aðallega þjónustu fyrir íbúðarsvæðið. Kaupandi og seljandi munu vinna í sameiningu að nýju deiliskipulagi og leggja fram sameiginlega tillögu að skipulagi lóðarinnar.

3. gr.

Kaupverð og greiðslur

Umsamið kaupverð hins selda er kr.1.750.000.000,- skrifað einn milljarður sjö hundruð og fimmtíu milljón krónur 00/100 miðað við skilyrði í 2. gr. hér að framan. og greiðist kaupverðið á eftirfarandi hátt:

1. Kr. 600.000.000,- við afhendingu lóðar 1. apríl 2007.

2. Kr. 350.000.000,- þann 1. júlí 2007.

Vegna 200.000.000,- verður útbúinn lánasamningur við seljanda með veði í eigninni, sbr. nánar hér á eftir.

3. kr. 800.000.000,- innan eins mánaðar eftir að deiliskipulag hefur öðlast gildi og unnt verður að hefja framkvæmdir við íbúðabyggingar (sjá nánar að neðan). Greiðslan verður verðtryggð með neysluverðsvisitölu til greiðsludags frá og með kaupsamningsdegi.

Eignin er seld kvaða- og veðbandalaus af hálfu seljanda.

gatnagerðargjald, framreiknað með byggingarvísitölu, skal mismunurinn leggjast við eða dragast frá lokagreiðslu skv. 3. tl. hér að framan. Skal við þann útreikning miða við hámark byggingarréttar samkvæmt deiliskipulagi.

4. gr.

Sérákvæði

Reynist jarðvegur á lóðinni vera mengaður, þannig að mönnum stafi hætta af, hvort sem hann er ofanjarðar eða neðanjarðar mun seljandi fjarlægja hann á sinn kostnað.

Forsenda kaupsamnings er að seljandi muni ekki hafa svo afgerandi áhrif á markað með byggingarrétt á Ártúnshöfða vestan Höfðabakka að til almenns verðfalls komi á byggingarrétti, t.d. með því að úthluta lóðum undir markaðsverði og/eða án útboðs. Ef svo fer skulu aðilar þessa samnings ræða saman með það að markmiði að leiðrétta kaupverð með tilliti til þess. Náist ekki samkomulag getur hvor aðili fyrir sig og á sinn kostnað óskað dómkvaðningar matsmanna til að meta áhrif lóðaframboðs seljanda á almennt markaðsverð byggingarréttar.

5. gr.

Afhending og lögskil

Kaupandi yfirtekur gildandi leigusamninga, sem gerðir hafa verið um hluta eignarinnar samkvæmt yfirliti frá seljanda. Kvaðalaus afhending allrar eignarinnar fer fram við undirritun samnings þessa. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma.

Uppgjör milli aðila á fasteignagjöldum og öðrum sköttum af fasteigninni miðað við afhendingardag.

6. gr.

Útgáfa afsals o.fl.

Afsal skal gefið við greiðslu skv. 3. tl. 3. gr. þessa kaupsamnings. Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjald af kaupsamningi, afsali, og öðrum skjölum er samning þennan varða.

7. gr.

Ýmis ákvæði

Kaupandi og seljandi hafa við undirritun kaupsamnings gengið frá samkomulagi um að seljandi leigi hluta af hinu selda. Samhliða undirritun samnings þessa undirrita seljandi og kaupandi bindandi leigusamning til 5 ára með ákvæði um sjálfkrafa framlengingu leigutímans.

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

4 geymskiptil 1

Breiðhófi

173.27

181

78.20

180

37.08

179

57.83

255

4.053.101
46208 m²
Landnr. 210891

Lóðin er tölusett við Þórðarhófa

128.48

X = 17200

Y = 15900

X = 7500

Y = 16100

244

54.17

245

14.58

29.74

247

73.86

248

94.87

56.7

250

48.48

252

51.13

Þórðarhófi

Uppdráttur

Reykjavík, 1:1000

Frankvæðing
Landúpplysingadeild
20. 3. 2007

