



Borgarráð

Afnotasamningur milli Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur um rekstur golfvallar við Korpúlfsstaði

Meðfylgjandi eru drög að afnotasamningi milli Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur um land til reksturs golfvallar við Korpúlfsstaði.

Afnotasamningurinn er gerður á grundvelli samnings Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur frá 3. apríl 2006, sem samþykktur var á fundi borgarráðs 10. febrúar 2006, og lóðarleigusamnings milli sömu aðila frá 4. september 2007, þá var gerður viðbótarsamningur 31. október 2007 og síðan afnotasamningur 9. nóvember 2010 en hjálögð drög af afnotasamningi koma í hans stað, þessara samninga, sem samþykktur hefur verið af stjórn GR.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki afnotasamninginn fyrir sitt leyti og að segja upp öllum eldri samningum milli aðila og aflýsa þeim.


Einnig er lagt til að þær kröfur sem hafa fallið til vegna fasteignaskatta síðustu ára verði færðar til gjalda hjá Eignasjóði.

Greinargerð

Hinn 4. september 2007 var undirritaður leigusamningur milli Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur (GR) um land til reksturs golfvallar við Korpúlfsstaði í Reykjavík. Leigusamningurinn var gerður á grundvelli samnings milli sömu aðila frá 3. apríl 2006, sem samþykktur var á fundi borgarráðs þann 10. febrúar 2006. Leigutíminn var til 50 ára frá 1. september 2007. Samkvæmt 5. gr. leigusamningsins var leigutaka heimilt að reisa mannvirki á landinu að fengnu leyfi borgarráðs og viðkomandi yfirvalds byggingarmála í Reykjavík, eins og fram kemur í leigusamningnum. Samkvæmt ákvæði 12. gr. leigusamningsins átti leigutaki að greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa sem lögð yrðu á hina leigðu lóð. Á árinu 2008 féll eftirspurn eftir lóðum niður í kjölfar efnahagshrunsins og því var ljóst að golfvöllurinn yrði ekki fjármagnaður með sölu byggingarréttar, eins og GR hafði áformað. GR hafði því ekki ekki burði til að standa straum af greiðslu álagðra fasteignaskatta, sbr. ákvæði 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Af þeim sökum var hinn 10. nóvember 2010 undirritaður nýr samningur milli samningsaðila um afnotarétt GR til lands við Korpúlfsstaði. Um afnotasamning var að ræða og í 9. gr. hans var tiltekið að eldri samningar milli aðila féllu úr gildi við undirritun hans. Samkvæmt ákvæði 8. gr. framangreinds afnotasamnings átti GR að greiða á hverjum tíma skatta og opinber gjöld vegna mannvirkja og reksturs á svæðinu.

Frá árinu 2010 til ársins 2018 greiddi eignasjóður Reykjavíkurborgar álagða fasteignaskatta á lóðina sem eigandi landsins. Á árinu 2019 hóf Reykjavíkurborg að krefja GR um greiðslu fasteignaskatts af lóðinni. Skýringar borgarinnar voru þær að engar þær undanþáguheimildir sem er að finna í ákvæðum laga nr. 4/1995 ættu við um land golfvallarins. Reykjavíkurborg fellst ekki á rök fyrirvarsmanna GR um að ákvæði 26. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna ætti við en samkvæmt ákvæðinu eru svæði í eigu ríkis eða sveitarfélaga sem ætluð eru til feegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds undanþegin fasteignamati og þar með álagningu fasteignaskatta. Álagðir fasteignaskattar á lóðina fyrir árin 2018-2020 eru í vanskilum. Uppboð á eigninni, að kröfu Reykjavíkurborgar, hefur verið frestað ítrekað meðan málið hefur verið til skoðunar hjá Reykjavíkurborg.

Engin efni eru til þess að krefja GR um greiðslu fasteignaskatts í samræmi við ákvæði 3. gr. laga nr. 4/1995. Golfvöllurinn fellur undir 2. tölulið 26. gr. laga nr. 6/2001 sem svæði í eigu Reykjavíkurborgar til feegrunar í þágu almennings og til umferðar og dvalar án gjalds og er almenningi heimil för um golfvöllinn og nágrenni eins og göngustíga, reiðstíga og hjólreiðastíga. Af því leiðir að lóð golfvallarins er undanþegin fasteignamati og þar með álagningu fasteignaskatts. Afnotasamningur vegna vallarins, sem undirritaður var hinn 10. nóvember 2010, er enn í gildi og af honum er ljóst að GR er ekki lóðarhafi, eða handhafi lóðarréttinda, golfvallarins í hefðbundnum skilningi, heldur einungis fengin verulega takmörkuð afnot af lóðinni.

Virðingarfyllt,

Ómar Einarsson,
sviðsstjóri.

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Reykjavík sem afnotasali og Golfklúbbur Reykjavíkur (GR) kt. 580169-7409, Korpúlfsstöðum, Reykjavík sem afnotahafi, gera með sér eftirgreindan

AFNOTASAMNING

um land til reksturs golfvalla við Korpúlfsstaði í Reykjavík. Afnotasamningurinn er gerður á grundvelli samnings Reykjavíkurborgar og Golfklúbbs Reykjavíkur frá 3. apríl 2006, sem samþykktur var í borgarráði 10. febrúar 2006, og lóðarleigusamnings aðila frá 4. september 2007, en þessi samningur kemur í hans stað.

1. Landið sem afnotin taka til er talið 100,37 ha að flatarmáli. Landið er afmarkað á uppdrætti frá skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar, dagsettum 10. júní 2007. Uppdrátturinn er hluti þessa samnings, fskj. A. Landinu er skipt í átta svæði og er stærð hvers svæðis eftirfarandi;
 - a. Svæði 1 er 33.133 fermetrar
 - b. Svæði 2 er 15.414 fermetrar
 - c. Svæði 3 er 174.039 fermetrar
 - d. Svæði 4 er 14.441 fermetrar
 - e. Svæði 5 er 55.498 fermetrar
 - f. Svæði 6 er 18.719 fermetrar
 - g. Svæði 7 er 680.333 fermetrar
 - h. Svæði 8 er 6.045 fermetrar
2. Afnotin eru veitt til þess að gera á landinu golfbrautir og iðka þar golfleik. Ef afnotahafi leggur niður starfsemi sína eða ef hann hættir að nota landið til golfleika, fellur afnotarétturinn úr gildi.
3. Áin Úlfarsá (Korpa) rennur um hluta landsins og meðfram því annars staðar. Afnotahafa er kunnugt um að áin ásamt veiðiréttindum er eign afnotasala og eru veiðiréttindin leigð þriðja aðila. Áin og nánasta umhverfi hennar er undanskilið í þessum afnotasamningi. Skuldbindur afnotahafi sig til þess að haga starfsemi sinni þannig að sem minnst truflun hljótist af fyrir þá sem nýta veiðiréttindin í ánni.
4. Meðfram Úlfarsá eru opin svæði til sérstakra nota með útvistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi. Rekstur golfvallar er veigamesta starfsemin í Úlfarsárdal norðan Vesturlandsvegur. Telst svæði þetta náttúruverndarsvæði með hverfisvernd og er friðlýst svæði sem sýnt er á þéttbýlisuppdrætti á aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.

Frankvæmdir á friðlýstum svæðum eru háðar leyfi stjórnvalda. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð á svæðum nema þeim sem tengjast notkun svæðanna til útvistar og náttúruskoðunar.

Þar sem því verður við komið kann svæðið milli golfvallar og Úlfarsár að verða gert aðgengilegt fólki á látlausan hátt svo sem með stígum og upplýsingaskiltum um sérstöðu þess, sbr. stefnumörkun borgarinnar í aðalskipulagi fyrir árin 2001-2024.

Afmörkun hverfisverndarsvæðisins við ána er ákvörðun á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæðis.

Afnotasali mun annast gerð göngustíga og allrar aðstöðu til þess að almenningur geti notið framgreinds svæðis án árekstrar við starfsemi GR á svæðinu. Þessu verkefni tilheyrir gerð upplýsingaskilta og leiðbeininga til almennings m.a. til að forðast slyshættu sem af golfleik getur hlotist. Haft skal samráð við stjórn afnotahafa um allar framkvæmdir á svæðinu áður en þær eru ákveðnar.

5. Heimilt skal afnotahafa að reisa mannvirki á landinu. Mannvirki sem afnotahafi sækir um að byggja eru háð samþykki borgarráðs, viðkomandi yfirvalds byggingarmála borgarinnar og umsagnaraðila. Þá er heimil trjárækt og önnur starfsemi sem miðar að því að fegra landið og gera það betur fallið til golfleiks.
6. Afnotatími er 50 ár frá 1. september 2007.
7. Ekkert endurgjald greiðist fyrir afnotin.
8. Við lok afnotatímans, 1. september 2057, framlengist afnotasamningurinn sjálfkrafa til fimm ára í senn nema afnotasali tilkynni um breytingu þar á með a.m.k. eins árs fyrirvara. Ákveði afnotasali að taka landið til annarra nota skal bæta afnotahafa þann kostnað sem hann hefur haft af uppbyggingu golfvallarins sem nýtist afnotasala til nýrrar notkunar. Bætur ákveðist með samkomulagi eða mati dómkvaddra manna.
9. Afnotahafa er hvorki heimilt að selja réttindi sín samkvæmt þessum samningi né veðsetja eignir sínar á landinu og rétt sinn til landsins, nema með samþykki afnotasala.
10. Afnotahafa er kunnugt um að um lóðina liggja lagnir og strengir veitu- og símfyrirtækja. Sérstöku mæliblaði þar sem fram koma kvaðir veitu- og símfyrirtækjanna vegna lagnanna verður þinglýst á landið. Afnotasala er heimilt að leggja hvers konar lagnir um landið þegar slíkt er talið nauðsynlegt að mati borgaryfirvalda. Við slíkar framkvæmdir skal tekið tillit til starfsemi afnotahafa og þess gætt að sem minnst truflun hljótist af. Ætíð skal gengið frá landraski sem af slíku stafar, án kostnaðar fyrir afnotahafa.
11. Afnotahafa skal skylt að hafa starfsemina á Korpúlfsstöðum opna Reykvíkingum samkvæmt almennum reglum sem samþykktar eru af stjórn klúbbsins og liggja frammi öllum til skoðunar. Heimilt er að takmarka fjölda félagsmanna í GR þannig að aðgengi þeirra að völlum félagsins sé viðunandi að mati stjórnar GR.

12. Afnotahafi greiðir skatta og opinber gjöld vegna mannvirkja og reksturs á svæðinu.
13. Af þessum afnotasamningi eru gerð þrjú frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar á kostnaði afnotasala.
14. Samningur aðila frá 13. apríl 1999 gildir áfram um afnot GR af hluta hússins að Korpúlfsstöðum.

Reykjavík, ~~mars~~ 2022,

F.h. Reykjavíkurborgar

Í stjórn Golfklúbbs Reykjavíkur