



Borgarráð

Gufunes - Viðauki II við kaupsamning

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, upphaflega á milli GN Studios ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti á landi Gufuness.

Greinargerð:

Á fundi borgarstjórnar þann 9. janúar 2018 var samþykktur kaupsamningur, dags. 21. desember 2017, milli Reykjavíkurborgar og GN Studios ehf. um kaup á nánar tilgreindum lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness. Á fundi borgarráðs þann 9. janúar 2020 voru samþykkt aðilaskipti þannig að Gufunes Fasteignapróun ehf. tók við réttindum og skyldum samkvæmt tilvísuðum kaupsamningi. Samhliða var kaupverði byggingarréttar leiðrétt í samræmi við 6. gr. kaupsamnings, auk þess sem gerð var breyting á gjalddögum eftirstöðva kaupverðs þannig að þær greiðist 15. apríl 2020 og 15. mars 2021 en þær áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast í síðasta lagi 15. janúar 2020 og 15. desember 2020.

Umræddur kaupsamningur nær til sjö lóða og er heildar byggingarmagn 33.082 m^2 ofanjarðar, þar af eru 29.440 m^2 íbúðarhúsnæði. Er því um að ræða umfangsmikið og mikilvægt verkefni fyrir framtíðar uppbyggingu í Gufunesi sem og áframhaldandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík. Erfiðlega hefur gegnið að fjármagna verkefnið í því ástandi sem hefur varað á fjármálamörkuðum undan farið ár og þá hefur það ástand sem skapast hefur í kjölfar Covid-19 ekki bætt úr skák. Að sögn lóðarhafa er stærð verkefnisins hluti þess sem vafist hefur fyrir lánveitendum.

Sem lið í að koma íbúðarbyggingum af stað í kjölfar þess ástands sem skapast hefur í kringum Covid-19 hefur náðst samkomulag við lóðarhafa um áfangaskiptingu verkefnisins þannig að í stað tveggja gjalldaga verði gjalldagar sjö með sex mánaða millibili. Sá fyrsti í síðasta lagi 15. desember nk. og síðasti í síðasta lagi 15. desember 2023.

Jafnframt hefur nást samkomulag um að gatnagerðargjöld taki breytingum í samræmi við breytingar í samræmi við breytingar á gjaldskrá.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Hjálagt:
Drög að viðauka II

Viðauki II

við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness

Þann 21. desember 2017 undirrituðu Reykjavíkurborg og GN Studios ehf. kaupsamning lóðarréttindi og byggingarrétti í landi Gufuness. Á fundi sínum þann 9. janúar 2020 samþykkti borgarráð að Gufunes Fasteignaþróun ehf. tæki við réttindum og skyldum GN Studios ehf. Í aðilaskiptunum var tekið fram að ábyrgð GN Studios ehf. sem kaupanda gagnvart Reykjavíkurborg sem seljanda skyldu haldast óbreytt þar til kaupverðið hefur verið greitt að fullu. Samhliða var gerð breyting á gjaldkögum eftirstöðva kaupverðs þannig að þær áttu að greiðist 15. apríl 2020 og 15. mars 2021, en þær áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast í síðasta lagi 15. janúar 2020 og 15. desember 2020.

Reykjavíkurborg og Gufunes Fasteignaþróun ehf. hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Heildarverð byggingaréttar og fasteignar var ákveðið 1.290.523.367 kr. Heildarverð byggingaréttar og gatnagerðargjalda var 1.664.912.159 kr. og átti að greiðast með svofelldum hætti:

„Gatnagerðargjöld kr. 374.388.792.- greiðast við útgáfu byggingarleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert skipti af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

Fyrsta greiðsla fer fram þegar veðandlag fasteignarinnar, með hlutdeild í heildarlóðinni, er orðið tækt til þinglýsingar með þinglýsingu lóðaskiptasamnings og greiðist þá við það tímamark, kr. 100.000.00.-

Önnur greiðsla sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingaréttarins, fer fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Fjárhæð hennar er helmingur eftirstöðvanna eða kr. 595.261.683.-

Lokagreiðsla sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingaréttarins, kr. 595.261.684.- greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hvernar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.“

Fjárhæð byggingaréttarins er bundin byggingarvísitölu janúarmánaðar 2020 og uppreiknast til greiðsludags. Jafnframt reiknast 4% vextir frá 1. janúar 2020 til greiðsludags. Þá kemur fram í 6. gr. kaupsamningsins að verði byggingarmagn í samþykktu deiliskipulagi meira eða minna en sem tilgreint er í kaupsamningnum skuli kaupverð leiðréttast hlutfallslega til hækkunar eða lækkunar.

Með viðauka samþykktum í borgarráði þann 9. janúar 2020 sömdu aðilar um að önnur greiðsla yrði í síðasta lagi 15. apríl 2020 og að lokagreiðsla yrði í síðasta lagi 15. mars 2021.

Í kaupsamningi var gert ráð fyrir að heimilt væri að byggja 4.338 m² atvinnuhúsnæði og 25.286 m² af íbúðarhúsnæði. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 29.440 m² íbúðarhúsnæði og 3.642 m² af atvinnuhúsnæði. Leiðrétt kaupverð er því **1.479.631.234 kr.**

Gatnagerðargjöld lóðanna eru samtals **449.968.597 kr.** miðað við aprílmánuð 2020. Gjöldin taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá um gatnagerðargjöld til greiðsludags. Gjöld viðkomandi lóðar greiðast fyrir útgáfu byggingarleyfis og greiða skulu reiknast út frá fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Kaupandi hefur þegar greitt fyrstu greiðslu, **100.000.000 kr.**, en aðilar hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingu á eftirstöðvum, að teknu tilliti til leiðréttis kaupverðs.

3. gr. samningsins orðast svo:

3. gr.

Greiðslutilhögun

Kaupverð byggingarréttar er 1.479.631.234 kr. og greiðist í sjö greiðslum með allt að sex mánaða millibili og er fyrsti gjalddagi eigi síðar en 15. desember 2020 og lokagreiðsla eigi síðar en 15. desember 2023.

Fyrsta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 7 (B1.2)** skal greiða **281.807.564 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í október 2019 eru **72.849.740 kr.**

Greiðsla að fjárhæð **100.000.000 kr.** sem greidd var 16. október 2019 rennur til greiðslu gatnagerðargjalda lóðarinnar Jöfursbás 7 að fullu. Mismunurinn, **27.839.616 kr.**, ganga upp í hluta kaupverðs byggingarréttar lóðarinnar. **Eftirstöðvar kaupverðsins eru því 253.967.948 kr.,** að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Eftirstöðvar byggingarréttar lóðarinnar **Jöfursbás 7** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2020**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 7** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Önnur greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 5 (B1.1)** skal greiða **215.914.183 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **55.815.720 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 5** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2021**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 5** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Þriðja greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 1 (A4.1)** skal greiða **212.273.780 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **68.635.176 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 1** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2022**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 1** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Fjórdá greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 3 (A4.2)** skal greiða **421.377.088 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **136.258.424 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 3** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2021**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 3** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Fimmta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 2 (A3.3)** skal greiða **200.782.278 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **64.930.160 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 2** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2022**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 2** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Sjötta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 4 (A3.2)** skal greiða **84.674.547 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **27.379.342 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 4** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2023**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 4** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Sjöunda greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 2 (A3.1)** skal greiða **62.801.793 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **20.308.774 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 2** greiðast við innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2023**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 2** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Framangreind greiðsluröðun miðar við núverandi uppbyggingaráform kaupanda. Breytist áform kaupanda hefur hann heimild til að breyta greiðsluröðun ógreiddra lóða á svæði A, þ.e. greiðslum þrjú til sjö, enda tilkynni hann seljanda um slíkt með sannarlegum hætti með a.m.k. sex mánaða fyrirvara. Í slíkri tilkynningu skal koma fram greiðsluröðun allra lóða sem ógreiddar eru. Nýti kaupandi sér heimild til að breyta greiðsluröðun lóða færast greiðslur vegna byggingarréttar og gatnagerðargjalda viðkomandi lóðar með samahætti. Kaupandi hefur ekki heimild til að víkja frá gjalddögum að öðru leyti.

4. gr. samningsins orðast nú svo:

4. gr. Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu með grunnvísitölu janúarmánaðar 2020 (146,7 stig) til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma.

Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Við samninginn bætist ný grein 9. gr. svohljóðandi:

9. gr.
Afturköllun lóðarréttinda

Verði veruleg vanskil á greiðslu kaupverðs byggingarréttar eða gatnagerðargjald er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla lóðarréttindi viðkomandi lóðar. Hafi kaupverð byggingarréttar eða gatnagerðargjöld ekki verið greidd að fullu innan 3 mánaða frá gjalddaga telst slíkt veruleg vanskil.

Verði vanskil á tveimur gjalddögum í röð hefur Reykjavíkurborg heimild til að afturkalla lóðarréttindi þeirra lóða sem eru ógreiddar.

Komi til afturköllunar skal Reykjavíkurborg endurgreiða kaupsamningsgreiðslur af þeim lóðum sem ekki hafa verið greiddar að fullu gegn aflýsingu kaupsamnings. Gatnagerðargjöld skal endurgreiða í samræmi við 9. gr. laga nr. 153/2006.

Komi til afturköllunar á kaupandi ekki rétt á að fá kostnað sem hann hefur lagt út fyrir í tengslum við fyrirhugaða byggingu, s.s. vegna hönnunar húsa o.s.frv.

Við samninginn bætist ný grein 10. gr. svohljóðandi:

10. gr.
Framsal

Kaupandi hefur heimild til að framselja lóðarréttindi, í heild eða að hluta, til eignatengdra félaga og félaga innan sömu samstæðu og er framsalshafa jafnframt heimilt að framselja lóðarréttindi með sama hætti til félaga innan samstæðu. Ábyrgð kaupanda gagnvart Reykjavíkurborg sem seljanda skal þó haldast óbreytt þar til kaupverði byggingarréttar og gatnagerðargjöld viðkomandi lóðar hafa verið greidd að fullu.

Að öðru leyti haldast ákvæði kaupsamnings óbreytt.

Þessu til staðfestingar er viðauki þessi undirritaður fyrir hönd viðkomandi aðila í votta viðurvist.

Reykjavík, __. apríl 2020

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Gufuness fasteignaþróunar ehf.

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala