



Borgarráð

***Vesturbugt - viðauki við samning við Vesturbugt ehf.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við samning Vesturbugtar ehf. og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu í Vesturbugt frá 18. apríl 2017.

*Greinargerð:*

Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborg undirrituðu, að undan gengnum samkeppnisviðræðum, samning um uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg þann 18. apríl 2017. Efni hans er að Reykjavíkurborg selur Vesturbugt ehf. byggingarétt á tveimur lóðum í Vesturbugt til að byggja íbúðir og atvinnuhúsnæði, samtals að stærð um 18.400 fermetrar auk bílageymslukjallara í samræmi við útboðsgögn í samkeppnisviðræðum og deiliskipulag fyrir Vesturbugt. Sem greiðslu fyrir byggingarréttinn skal félagið afhenda Reykjavíkurborg með skuldajöfnun 74 íbúðir, samtals um 4.010 fermetrar að stærð, og 170 bílastæði í bílageymslum húsanna.

Vesturbugt ehf. hefur frá undirritun samningsins unnið að undirbúningi, hönnun og fjármögnun framkvæmdanna.

Í samræmi við ákvæði samningsins hefur sérstök samráðsnefnd, sem m.a. tveir fulltrúar frá Reykjavíkurborg sitja í, unnið að þróun og nánari útfærslum á tilboðsgögnum og framkvæmd samningsins.

Framangreind vinna hefur nú leitt tvennt í ljós sem nauðsynlegt er að bregðast við með gerð viðauka við samninginn, en í honum er mælt fyrir um að óheimilt er að breyta út frá útboðsgögnum, tilboði og samningi nema með skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar. Annars vegar þarf að bregðast við ósk Vesturbugtar ehf. um breytingar á 4. gr. samningsins um framkvæmdatíma, sbr. fylgiskjal 2, og hins vegar ósk Reykjavíkurborgar þess efnis að hluti af íbúðum, sem eiga að koma í hlut Reykjavíkurborgar, verði nýttar sem sérstakt búseturéttarræði.

Undanfarna mánuði hefur m.a. verið unnið að hönnun bílakjallara, bygginga og útsvæðis, undirbúningi framkvæmda og fjármögnun verkefnisins. Félagið hefur lagt teikningar fyrir bílakjallara inn til byggingafulltrúa, sótt um takmarkað byggingaleyfi, sótt um afnotaleyfi vegna girðingar og vinnubúða o.fl., sjá nánar fylgiskjal 2.

Eigendur félagsins hafa upplýst að þeir hafi tryggt því nægilegt eiginfjárframlag og gerður hefur verið samningur við Kvikubanka hf. um að afla framkvæmdafjármagns til verkefnisins.

Kvikubanki hefur nýverið upplýst félagið um að vegna verulegra breyttra aðstæðna á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum sé ekki mögulegt að ljúka framkvæmdafjármögnun

verkefnisins eins og sakir standa. Fyrir liggja trúnaðarupplýsingar um framgang viðræðna lóðarhafa við lánastofnanir og fjárfesta um möguleika á framkvæmdafjármögnun.

Forsvarsmenn félagsins hafa því farið þess á leit og óskað samþykkis, með vísan til 17. gr. samnings aðila um óviðráðanleg atvik, að samþykkt verði að félagið fresti því að hefja byggingaframkvæmdir um 6 mánuði, en hönnun og öðrum undirbúningi verði hins vegar haldið áfram í samræmi við ákvæði samningsins, sjá nánar fylgiskjal 4 sem er yfirlýsing lóðarhafa varðandi undirbúning framkvæmda við Vesturbugt.

Samkvæmt upplýsingum frá lóðarhafa hefur ekki tekist að fullu að ljúka fullnægjandi framkvæmdafjármögnun verkefnisins þrátt fyrir að hann hafi tryggt sér nægilegt eigið fé. Fjármögnun framkvæmdanna hefur reynst erfiðari en ráð var fyrir gert við undirritun samnings aðila. Af þessu tilefni er því í framlögðum viðauka lagt til að 4. gr. samningsins verði breytt þannig að miðað verði við að framkvæmdir hefjist eigi síðar en 1. október 2019. Þá er og áréttað að aðilar séu sammála um að frekari frestun á því að hefja byggingaframkvæmdir vegna fjármögnunar verkefnisins verði ekki að ræða.

Reykjavíkurborg hefur óskað eftir í samræmi við hugmyndir sem fram koma í samningnum að hluti af íbúðunum 74 verði sameinaðar og þar verði hýst sérstakt búseturéttarræði sem verði um 450 fermetrar að stærð. Af þessu tilefni er sett í viðaukann ákvæði vegna þessarar breytingar varðandi hönnun úrræðisins, staðsetningu og samráð við velferðarsvið og fulltrúa Reykjavíkurborgar.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

1. Viðauki við samning Vesturbugar ehf. og Reykjavíkurborgar frá 18. apríl 2017.
2. Bréf Vesturbugar ehf. dags. 15. febrúar 2019.
3. Minnisblað: Vesturbugt – staða hönnunar.
4. Yfirlýsing varðandi undirbúning framkvæmda við Vesturbugt dags. 7. mars 2019.
5. Samningur um uppbyggingu í Vesturbugt frá 18. apríl 2017.

**Viðauki við samning Vesturbugar 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 íbúdir 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 Vesturbugar ehf. vinna í samráði við fulltrúa velferðarsviðs og fulltrúa Reykjavíkurborgar í samráðsnefndinni.

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

Reykjavík,

---

f.h. Reykjavíkurborgar

---

f.h. Vesturbugar ehf.

Vitundarvottar skv. lögum:

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

Reykjavík, 15. febrúar 2019

### **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 verkefninu. Undanfarna mánuði hefur m.a. verið unnið að hönnun bílakjallara, bygginga og útisvæða, undirbúningi framkvæmda og ekki síst að fjármögnun verkefnisins. Félagið hefur að undanfögnu m.a. lagt teikningar fyrir kjallara inn til byggingafultrúa, sótt um takmarkað byggingaleyfi, sótt um afnotaleyfi vegna girðingar og vinnubúða o.fl.

Stærsti hluthafi Vesturbugtar ehf. er Kaldalón hf., sem lagt hefur fram hlutfjárloforð fyrir tæplega 80% þess eiginfjár sem ætlað er að leggja þurfi fram á móti framkvæmdafjármögnun banka. Þá hefur Sundaborg ehf. lofað um 20% eiginfjárframlagsins. Umtalsverður hluti þess eiginfjár sem hefur verið greitt inn hefur nú þegar verið nýttur til þess að greiða opinber gjöld og fjármagna vinnu hönnuða. Þá gerði Vesturbugt ehf. síðasta haust samning við Kvik banka hf. um að afla framkvæmdafjármagns til verkefnisins. Áður hafði viðskiptabanki Vesturbugtar ehf. dregið til baka vænta framkvæmdafjármögnun í ljósi óhagstæðra ytri skilyrða.

Nýverið hefur Kvika banki upplýst Vesturbugt ehf. um að vegna verulegra breyttra aðstæðna á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum sé ekki mögulegt að loka framkvæmdafjármögnun verkefnisins eins og sakir standa. Er það einkum vegna mikils framboðs nýrra óseldra íbúða í nærumhverfi Vesturbugtar, miklu magni nýs óráðstafaðs atvinnuhúsnaðs á svæðinu og takmarkaðri viðbótar útlánagetu fjármálastofnana til slíkra verkefna.

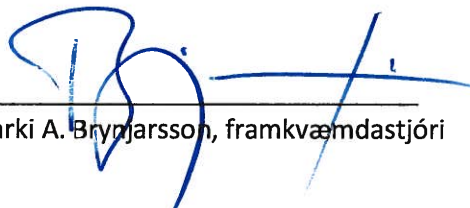
Í samningnum er í 17. gr. sérstaklega kveðið á um óviðráðanleg atvik (*force majeure*). Óviðráðanleg atvik eru þar skilgreind m.a. sem verulegar breytingar á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum. Komi slík atvik upp, sem hindra, torvela eða valda töfum á efndum aðila á samningnum, skulu samningsaðilar leita 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 og verklok.

Forsvarsmenn Vesturbugtar ehf. telja ákvæði 17. gr. samningsins eiga fullum fetum við þær aðstæður sem nú eru uppi og því sé óhjákvæmilegt annað en að óska eftir viðræðum um frestun á upphafi framkvæmda, þar til aðstæður á fasteigna- og fjármagnsmörkuðum gera framkvæmdafjármögnun mögulega á ný. Um breyttar aðstæður á mörkuðum má, til dæmis, vísa til skýrslu greiningardeildar Arion banka, sem gefin var út í janúar 2019; „Húsnaðismarkaðurinn á sléttunni – vaxandi framboð,

*minnkandi fólksfjölgun og stíðari lánalínur*“. Meðal annars kemur þar fram að útlit er fyrir að verulega hægi á útlánavexti banka og lífeyrissjóða í ár og að kjör útlána hækki. Einnig má vísa til kvöldfréttu RÚV um stöðuna á fasteignamarkaði í miðborginni þann 31. janúar 2019 um offramboð af íbúðum í miðborginni <http://www.ruv.is/frett/offrambod-af-ibudum-i-midborginni> og frétt í DV þann 17. Desember 2018 undir yfirskriftinni „Frost í sölu fasteigna í miðbænum“.

***Með bréfi þessu er óskað eftir samþykki fyrir því að samningsaðilar fresti framkvæmdum við Vesturbugt um sex mánuði, en endurmeti stöðuna að þeim tíma liðnum. Vesturbugt mun áfram leita leiða til þess að tryggja fjármögnun verkefnisins og mun jafnframt halda áfram hönnunarvinnu og undirbúningi framkvæmda.***

Fh. Vesturbugar ehf.



Bjarki A. Brynjarsson, framkvæmdastjóri

## Vesturbugt – staða hönnunar 13. febrúar 2019

### Arkitektar

- Bílakjallari klár fyrir BNF
- Skipulag rýma í kjallara liggur fyrir í öllum húsum
- Skipting og stærðir íbúða í öllum húsum að mestu komin
- Skipulag íbúða í vinnslu (samráð nauðsynlegt vegna Reykjavíkurbúða)
- Vinnu við prinsipp atriði utanhússklæðningar í gangi

### Burðarþol

- Prinsipp í burðarkerfi komið
- Búið að ákveða stærðir og gerðir platna
- Búið að staðetja súlur og burðarveggi í kjallara
- Yfirferð með öllum arkitektum varðandi prinsipp í burði allra húsa lokið
- Unnið að fullnaðarhönnun sökkla og botnplötu

### Raflagnir

- Inntök á tæknirými og stærð tæknirýma komið
- Aflþörf í vinnslu
- Lóðréttar lagnaleiðir í vinnslu
- Hönnun bílakjallara í gangi

### Lagnir og loftræsing

- Inntök að mestu komin
- Sprinkler hönnun bílakjallari í gangi
- Prinsipp loftræsing bílakjallara lokið – einnig reyklosun
- Lóðréttar lagnaleiðir frá atvinnurýmum komin
- Prinsipp hönnun íbúða í gangi
- Fullnaðarhönnun á lögnum í grunn í gangi
- Hönnun dælubrunna í kjallara í gangi

### Brunahönnun

- Hönnun bílakjallara liggur að mestu fyrir
- Aðkoma slökkviliðs komin
- Búið að ræða við eldvarnareftirlit
- Prinsipp hönnun brunamála íbúða áfanga 1 í gangi

### Hljóðhönnun

- Hönnun bílakjallara í gangi
- Prinsipp hljóðkröfur skilgreindar

## 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Bjarki A. Brynjarsson, frkv.stj.

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.pfd“, fylgiskjal 5.
6. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar.* sem barst innkaupadeild þann 28.09.2016 ásamt fylgiskjali „VESTURBUGT\_2. ÞREP\_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 Vesturbugtar 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 Vesturbugtar ehf.

Allur kostnaður Vesturbugtar 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 samþykktu 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 kjöllumur 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 samþykktu 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 lítilla 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 húsnæðissjálfsseignarstofnanna 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 samþykktri 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 kaupi, 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 bílakjöllurum 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 kjöllurum 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 eignum íbúða eða húsfélögum á lóðunum og af eignum atvinnuhúsnaða 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 Vesturbugtar 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.**

#### **Eignaréttarfyrrivarar 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- yfirlýsinga. 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 Vesturbugt 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 vanefndar- úrræðum.

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

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

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

Ef óviðráðanleg atvik hindra, torvelða 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 fjármagns- mörkuðum.

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.**

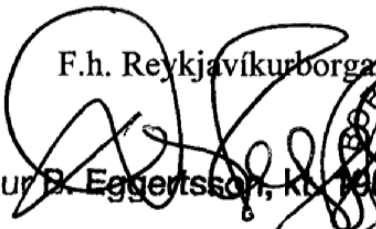
**Ýmis ákvæði**

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

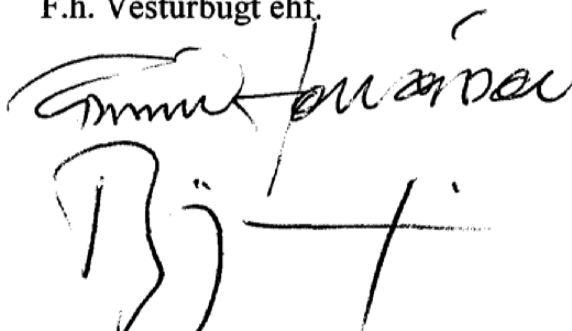
Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit. Fylgiskjöl með samningi þessum sem eru hluti hans, eru talin upp í 1. gr. samnings þessa.

Reykjavík, 18. apríl 2017

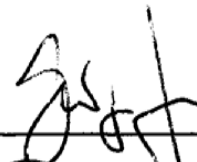
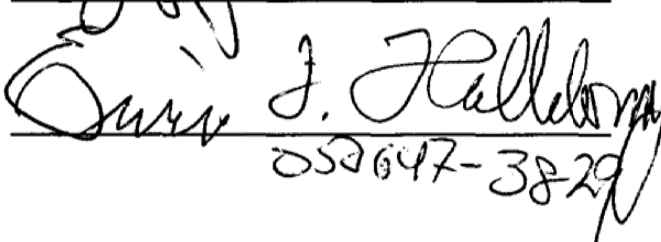
F.h. Reykjavíkurborgar

  
Dagur D. Eggertsson, km 16020014-39  


F.h. Vesturbugt ehf.

  
Björgvinur

**Vitundarvottar:**

  
Ólafur 090553-6628  
  
Ólafur J. Halldórsson  
052647-3829

**Samþykkt á fundi borgarráðs 6. apríl 2017.**

Fylgiskjöl með samningi þessum eru listuð í skjalasafni undir R 16020014.  
EAA