



Borgarráð

Fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um reglur um greiðslufresti vegna lóðaúthlutuna.

Á fundi borgarráðs 6. september 2018 var lögð fram eftirfarandi fyrirspurn frá borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um reglur um greiðslufresti vegna lóðaúthlutuna „*Hvaða reglur gilda um veitingu frests á greiðslum vegna lóðaúthlutana eins og um ræðir í lið 17. á fundi borgarráðs varðandi uppbyggingu á Vesturbugt?*“

Umsögn skrifstofu eignar og atvinnuþróunar:

Greiðslufrestur vegna lóðaúthlutana er tilgreindur í úthlutunarbréfi eða samningi þar um hverju sinni. Í meðfylgjandi samningi um uppbyggingu í Vesturbugt milli Vesturbugar ehf og Reykjavíkurborgar eru ákvæði í 5. grein um greiðslu byggingarréttar þar sem segir m.a. að Vesturbugt kaupir byggingarrétt á lóðum nr. 03 og 04 við Vesturbugt og greiðir fyrir byggingarréttinn með afhendingu 74 íbúða og svæði fyrir 170 bílastæði.

Í 12. grein um gatnagerðargjöld segir að gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dagar eftir úthlutunarbréfa. Greiðsla gatnagerðargjalda var innt af hendi þann 29. desember 2017. Á grundvelli samningsins er nú búið er að úthluta formlega til Vesturbugar ehf. lóðinni Hlésgata 1.

Sérstök samráðsnefnd lóðarhafans og Reykjavíkurborgar var skv. 3. gr. samnings aðila falið að vinna að þróun og nánari útfærslu tilboðsgagna, teikninga, frestum og framkvæmd samningsins á milli aðila í samræmi við útboðsskilmála samkeppnisviðræðnanna.

Í 4. gr segir um tímaáætlun að framkvæmdir skuli hefjast eigi síðar en 15 mánuðum eftir undirskrift samnings og þeim skuli lokið eigi síðar en 60 mánuðum eftir undirskrift samnings. Samningur var undirritaður 18. apríl 2017 og hefðu framkvæmdir því átt að hefjast 12. júlí s.l. Á fundi samráðsnefndar 10. ágúst 2018 var samþykkt ný tímaáætlun sem miðar við að framkvæmdir hefjist á lóðinni mánaðarmótanna janúar/febrúar 2019, en verklok eru óbreytt.

Hjálagt:

Samningur um uppbyggingu í Vesturbugt milli Vesturbugar ehf og Reykjavíkurborgar dags. 18 apríl 2017

Fundargerð samráðsnefndar um uppbyggingu í Vesturbugt dags. 10.8.2018

Óli Jón Hertervig

Samráðsnefnd um uppbyggingu í Vesturbugt – 10.8.2018.

Samráðsnefnd um uppbyggingu í Vesturbugt kom saman til fundar í Ráðhúsi Reykjavíkur þriðjudaginn 10. ágúst 2018, kl. 9:30.

Mættir: Einar I. Halldórsson og Grímur M. Jónasson. Auk þeirra sat fundinn Eyþóra Geirsdóttir hjá skrifstofu borgarlögmanns.

Fyrir var tekið:

Ný tímaáætlun. Fyrir liggur áætlun frá Kviku fjárfestingarbanka um fyrirkomulag á lánsfjármögnun vegna uppbyggingar í Vesturbugt dags. 28. júní 2018 sem kynnt var á síðasta fundi nefndarinnar.

Grímur gerði grein fyrir framvindu við undirbúning að framkvæmdafjármögnuninni.

Vesturbugt ehf. vinnur enn að framkvæmdafjármögnun vegna byggingar 1. áfanga á lóðunum félagsins í Vesturbugt. Samkvæmt upplýsingum frá félaginu halda viðskiptabankar nú að sér hendinni með að fjármagna íbúðaruppbyggingu í miðborginni vegna íbúða sem eru nú í byggingu. Vesturbugt ehf. hefur kynnt nýja áætlun frá Kvikubanka um framkvæmdafjármögnun verkefnisins sem áætlað er að taki um 3 til 6 mánuði að framkvæma. Vesturbugt ehf. leggur fram tillögu að nýrri tímaáætlun dags. 28.06.2018 sem miða við að jarðvegsframkvæmdir við 1. áfanga hefjist í byrjun febrúar 2019 en verklok eru óbreytt miðað við ákvæði samning um uppbyggingu í Vesturbugt dags. 18. apríl 2017.

Í samræmi við ákvæði í 3. og 4. gr. framangreinds samnings samþykkja fulltrúar Reykjavíkurborar að unnið verði að uppbyggingu á lóðunum í Vesturbugt skv. framlagðri tímaáætlun dags. 28.06.2018.

Hönnun. Vinna við hönnun er hafin.

Ný verktrygging. Rætt um frágang á nýrri verktryggingu fyrir 1. áfanga verkefnisins og útgáfu á skilyrtu veðleyfi því tengt. Eyþóra kom með nokkrar ábendingar varðandi orðalag veðleyfisins sem Grímur tekur til meðferðar við bankann.

Fleira ekki gert fundi slitið.

Einar I. Halldórsson
Grímur Jónasson
Eyþóra Geirsdóttir

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: „UPPBÝGGING VESTURBUGT Í REYKJAVÍK“.

Verk þetta skal vinna samkvæmt gögnum samkeppnisviðræðna nr. 13659 og neðangreindum gögnum:

1. *Útboðsgögnum nr. 13659* Uppbygging Vesturbugt í Reykjavík dags. 1. 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.pdf“, 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 Vesturbugar 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 Vesturbugar ehf.

Allur kostnaður Vesturbugar 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 hljóttast kann af því að leysa verkefnið af hendi.

3. gr.

Uppbygging á lóðunum - Samráð

Vesturbugt ehf. mun byggja upp mannvirki á lóðunum samkvæmt fyrirbyggjandi tilboði og tillögum sínum um skipulag, útlit, íbúðir, atvinnuhúsnæði, kjallara, lóðir og efnisval. Tillögurnar eru hluti samnings þessa.

Gert er ráð fyrir að framangreindar íbúðir verði framseldar til Félagsbústaða hf., Félagsstofnunar stúdenta, félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni eða húsnæðissjálfsseignarstofnanna skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 eða sambærilegra félaga. 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 samþykktu 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 almenningssvæði



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-
yfirlysinga. 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.

Framsal 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 Reykja-
víkurborgar skv. samningnum eru tryggð með jafntryggum hætti og ráð er fyrir gert í samningnum.

Í kvaðayfirlysingu 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 Vesturbugar 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 Vesturbugar ehf. er félagið að fullu ábyrgt
fyrir bótum vegna þeirra.

Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu Vesturbugar ehf. að ræða getur Reykjavíkurborg
rifi samningi án fyrirvara.

17. gr.

Óviðráðanleg atvik (force majeure)

Ef óviðráðanleg atvik hindra, torvelda 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.