



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um sölu byggingarréttar til Loftkastalans ehf. – R19100090

Á fundi borgarráðs 3. október sl. lagði borgarráðsfulltrúi Sjálfstæðisflokksins fram svohljóðandi fyrirspurn:

- A) Eru einhverjar hömlur við því að Loftkastalann ehf. kt. 520417-0280, geti selt byggingarrétt áður en hann hefur gert upp greiðslur gagnvart Reykjavíkurborg.
- B) Fær Reykjavíkurborg hlutdeild í hagnaði ef byggingarréttur er seldur án þess að íbúðirnar sem heimild er fyrir séu byggðar?

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með tölvupósti, dags. 3. október sl.

Með kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, seldi Reykjavíkurborg Loftkastalanum ehf. þrjár fasteignir ásamt tilheyrandi lóðarréttindum auk byggingarréttar. Í kaupsamninginum eru engar hömlur eru á því að Loftkastalinn ehf. selji byggingarrétt áður en byggingarréttur hefur verið greiddur. Þess ber þó að geta að lóðarleigusamningur ekki gefinn út fyrir en byggingarréttur hefur verið greiddur að fullu.

Þá var ekki samið um hlutdeild Reykjavíkurborgar í hagnaði af byggingarrétti ef hann er seldur án þess að íbúðirnar sem heimilaðar eru séu byggðar.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Kaupsamningur, dags. 16. janúar 2018.

KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR OG BYGGINGARRÉTT

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og Loftkastalinn ehf. kt. 520417-0280, Víðihvammi 9, 200 Kópavogi hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955. Keyptar fasteignir eru skráðar með eftirfarandi hætti í Þjóðskrá:

- 1) *Saltpéturssýruverksmiðja með fastanúmerið 203-8423, 211 fermetrar að stærð, merkt í Þjóðskrá 10 0101,*
- 2) *sýruhús með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 55 0101, samtals 477,2 fermetrar að stærð*
- 3) *iðnaðarhúsnæði með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 66 0101, 89,5 fermetrar að stærð.*

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar í hlutfalli af heildarlóðinni, sjá fylgiskjal 1. Endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem skilgreind verður á lóðaruppdrætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum sem afmarkaðar verða með deiliskipulagi sem nú er í vinnslu, á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki á vegum kvikmyndaiðnaðar keypt eignir á svæðinu sem eru ákveðinn kjölfesta fyrir áframhaldandi þróun svæðisins. Tvö önnur fyrirtæki á sem sérhæft hafa sig í ljósbúnaði, hljóð- og myndbúnaði hafa fengið lóðarvilyrði. Inga Lóa Guðjónsdóttir hefur unnið að leikmyndagerð en aðal samstarfsaðli hennar er Hilmar Páll Jóhannesson, leikmyndasmiður. Þau hafa unnið fyrir öll stóru kvikmyndafélögin, leikhúsin og auglýsingafyrirtæki.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

Lóðarstærð er áætluð 2.087 fermetrar. Fyrir byggingarrétt á sömu lóð greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 179.391.000.- þar af kr. 43.753.766.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í samningum við aðra aðila á svæðinu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt aukið byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 932 fermetrar fyrir atvinnustarfsemi og 2.215 fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 3.147 fermetrar.



2. gr.

Heildarverð fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. 135.637.234 Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. 179.391.000.- Kaupverð núverandi bygginga er kr. 46.622.250.- Heildarverð keyþra fasteigna auk byggingarréttar með gatnagerðargjöldum er kr. 226.013.250. skrifað krónur tvöhundruðtuttuguogsexmilljónirþrettánþúsund 250/1000 sem greiðist þannig:

- **Fyrsta greiðsla** er við afhendingu keyþra eigna skv. samningi þessum kr. 15.000.000.- Afsal skal gefið út þegar kaupsamningsgreiðslan hefur verið innt af hendi.
- **Önnur greiðsla, kr. 31.622.250.-.** Kemur þegar eignin verður tilbúin til veðsetningar. Gefið verður út skilyrt veðleyfi samhliða greiðslunni.
- **Þriðja greiðsla, kr. 67.818.617.-.** Er greiðsla fyrir helmingshluta byggingarréttar. Fer greiðsla fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020.
- **Lokagreiðsla kr. 67.818.617.-.** Er helmingur af greiðslu fyrir byggingarrétt. Greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hveurrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.
- **Gatnagerðargjöld kr. 43.753.766.-**greiðast við útgáfu byggingaleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

3. gr.

Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist skv. breytingu byggingavísitölu frá og með 1.1.2020 bundið grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma. Gatnagerðargjaldið reiknast miðað við þá gjaldskrá sem gildir þegar byggingaleyfi er gefið út fyrir einstaka hluta bygginganna sem rísa munu á lóðinni.

4. gr.

Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttest það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.

5. gr.
Afhending

Áætlað er að afhending eignar og lóðar fari fram 19. janúar 2018.

Reykjavík 16.1.2018

Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykkt
borgarráðs 11. janúar 2018.



Júga Þórá Guðjónsdóttir
Fh. Loftkastalans kt 0807695399

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

Ólafur Helgason

kt. 141258-4279

Gunnar M. Jónsson

kt. 050784-2319

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.
Afstöðumynd lóðar.

Fylgiskjal 1

