



Borgarráð

Aðilaskipti á lóðinni Hallgerðargata 20

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað Brynju – Hússjóðs ÖBÍ, kt.420369-6979, Hátúni 10C, 104 Reykjavík, taki Búseti hsf., kt 561184 0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík, við réttindum og skyldum samkvæmt úthlutunarbréfi lóðarinnar Hallgerðargata 20, dags. 28. apríl 2017. Aðilaskiptin eru háð þremur eftirfarandi skilyrðum;

Að stofnframlag Reykjavíkurborgar sem var í formi niðurfellingar byggingarréttargjalds verði greitt að fullu að hálfu nýs lóðarhafa Búseta hsf. í samræmi við endanlegt deiliskipulag á lóðinni.

Að Brynja-hússjóður ÖBÍ endurgreiði að fullu stofnframlag á vegum HMS.

Að Búseti útvegi Brynju 27 íbúðir í næstu byggingarverkefnum Búseta í samræmi við samkomulag þeirra, dags. 4. mars 2022.

Greinargerð:

Þann 4. maí 2017 fékk Brynja – Hússjóður ÖBÍ úthlutaða lóð og byggingarrétti fyrir allt að 37 íbúðir á lóð við Hallgerðargötu 20. Brynja hafði áform um að byggja 27 almennar íbúðir til leigu til örorkulífeyrisþega samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 52/2016 á almennum íbúðum og fjármagnaðar eru að hluta til með stofnframlagi skv. lögum 52/2016 og 10 íbúðir sem Brynju var heimilt að selja og/eða leigja á frjálsum markaði enda er með því náð fram markmiðum Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun.

Brynja greiddi auk gatnagerðargjalds fyrir byggingarrétt á lóðinni. Byggingarréttargreiðslan var tvískipt; Lágmarksgjald 45.000 kr. fyrir hvern fermetra fyrir allt byggingarmagn ofanjarðar, A og B rými, samtals 3.700 fermetrar skv. gildandi deiliskipulagi, samtals 166.500.000 kr. Viðbótarbyggingarréttargreiðsla var greidd fyrir þær tíu íbúðir, sem heimilt var að selja á frjálsum markaði að upphæð 5.500.000 kr.

Greiðsla byggingarréttar fyrir 27 íbúðir gekk til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016, eða samtals 121.500.081 kr.

Í ljósi kröfu um félagslega blöndun á íbúðum öryrkja þykir Brynju – Hússjóði ÖBÍ heppilegra að hafa færri íbúðir fyrir öryrkja í hverju húsi. Í ljósi þessa voru teknar upp viðræður milli Brynju og Búseta um stefnumarkandi samstarf þar sem Búseti myndi taka yfir byggingarverkefnið á lóðinni á kostnaðarverði og mun í staðinn skuldbinda sig að útvega Brynju 27 íbúðir í næstu byggingarverkefnum Búseta. Verðið sem Brynja greiðir til Búseta er kostnaðarverð að viðbættu 7% umsýslugjaldi

Aðilaskipti þessi eru háð því skilyrði að Brynja endurgreiði að fullu stofnframlag á vegum HMS að upphæð innan 45 daga frá samþykki borgarráðs á framangreindum aðilaskiptum auk þess að nýr lóðarhafi greiði til Reykjavíkurborgar 121.500.081 kr. sem eru eftirstöðvar greiðslu fyrir byggingarrétt eftir að stofnframlag hefur verið fellt niður. Greiðslur þessar miðast við að



Reykjavíkurborg

heimilað byggingarmagn ofanjarðar sé 3.700 m². Verði heimilað aukið byggingarmagn síðar skuldbindur nýr lóðarhafi sig til þess að greiða viðbótargjald fyrri þá fermetra sem bætast við heildar byggingarmagn.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samkomulag á milli Brynju og Búseta, dags. 4. mars 2022.

Undirritaðir, Búseti hsf., kt 561184 0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir Búseti eða kaupandi) og Brynja – Hússjóður ÖBÍ ses., Hátúni 10C, 104 Reykjavík (hér eftir Brynja eða seljandi) gerum með okkur eftirfarandi:

**SAMKOMULAG UM KAUP Á LÓÐINNI HALLGERÐARGÖTU 20
OG TILBÚNU BYGGINGARVERKEFNI FYRIR 42 ÍBÚÐA FJÖLBÝLISHÚS Á LÓÐINNI.**

1. INNGANGUR – ALMENNT

1.1. Hið selda er lóðin Hallagerðargata 20, 105 Reykjavík sem er 2.887 fm að stærð og er á henni gert ráð fyrir að verði byggt 42 íbúða fjölbýlishús. Með lóðinni fylgir 23 fm lóðarskiki undir sorpgáma (djúpgáma) og er til afnota fyrir lóðarhafa. Skikinn er Hallgerðargata 20A sem hefur sama staðfanga- og landnúmer. Heildarflatarmál lóðarinnar er 2910 fm. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dagsett 28.8.2020, sem telst hluti þessa samkomulags.

Landeignanúmer	L225411
Fasteignanúmer	F2369792
Staðgreinir	1.345.301

1.2. Búseti kaupir jafnframt alla hönnunarvinnu og aðra sérfræðiráðgjöf sem veitt hefur verið vegna þessa verkefnis til að hanna og þróa 42 íbúða fjölbýlishús sem er í samræmi við deiliskipulag á lóðinni og aðrar kröfur sem byggingaryfirvöld í Reykjavíkurborg gera. Þar með talið vefinn hallgerdargata20.is.

1.3. Núverandi staða verkefnis er talin vera nægileg til að bjóða út byggingu fjölbýlishúss á lóðinni en kaupandi hyggur á breytingar á útfærslum hönnunar sem verður gerð á hans kostnað. Kaupandi hefur kynnt sér stöðu hönnunar á fjölbýlishúsinu og gerir ekki ágreining um stöðu verkefnisins.

1.4. Helstu hönnuðir að fjölbýlishúsinu eru:

- 1.4.1. Gláma Kím – arkitektar hússins og þeir aðilar sem hafa yfirumsjón með hönnun hússins.
- 1.4.2. Lota efh – verkfræði- og ráðgjafafyrirtæki.
- 1.4.3. Myrra hönnunarstofa – hljóðvist.
- 1.4.4. LX teiknistofa – lýsingarhönnun.
- 1.4.5. TÓV verkfræðistofa – byggingarverkfræði og burðarþol.

1.4.6. Ýmsir fleiri aðilar.

- 1.5. Samkvæmt skráningartöflu fyrir Hallgerðargötu 20 gerð af Trausta Leóssyni dagsett 14.12.2020 og kaupandi hefur undir höndum eru helstu skráningar vegna fyrirhugaðs húss eftirfarandi:

Brúttóflötur: 5.194,2 fm Birt flatarmál: 3.922,1 fm.
Brúttórúmmál: 17.130,4 rm Skiptarúmmál: 14.221,3 rm

Kjallari: 35 bílastæði í bílageymslu ásamt geymslum fyrir allar íbúðir.
1. hæð: 15 íbúðir
2. hæð: 15 íbúðir
3. hæð: 12 íbúðir

- 1.6. Kaupanda bera að afla allra leyfa á borð við byggingarleyfi og graftarleyfi og er á hans ábyrgð ef ekki er búið að veita Brynju það nú þegar.

2. STEFNUMARKANDI SAMSTARF UM 27 ÍBÚÐIR VEGNA NÆSTU VERKEFNA BÚSETA

- 2.1. Brynja fékk lóðina á Hallgerðargötu 20 úthlutaða til byggingar á fjölbýlishúsi þar sem að lágmarki 27 íbúðir væru útleiguíbúðir á vegum Brynju. Í ljósi kröfu um félagslega blöndun á íbúðum öryrkja þykir heppilegra að hafa færri íbúðir fyrir öryrkja í hverju húsi.
- 2.2. Í ljósi þessa voru teknar upp viðræður milli Brynju og Búseta um stefnumarkandi samstarf þar sem Búseti myndi taka yfir byggingarverkefnið á Hallgerðargötu á kostnaðarverði og mun í staðinn skuldbinda sig að útvega Brynju 27 íbúðir í næstu byggingarverkefnum Búseta.
- 2.3. Fyrstu tvö skilgreindu verkefnin af þessu tagi verða Hallgerðargata 20 þar sem Brynja mun kaupa 5 íbúðir af Búseta ásamt 5 íbúðum í nýbyggingarverkefni Búseta við Eirhöfða á Árúnhöfða.
- 2.4. Verðið sem Brynja borgar til Búseta er kostnaðarverð að viðbættu 7% umsýslugjaldi og greiðist á eftirfarandi hátt:

2.4.1. Við kaupsamning: 10%
Byggingarstig 4: 15%
Við afhendingu: 71%
Við lokaúttekt og afsal: 4%

- 2.4.2. Byggingarstig 4 skal vera staðfest af byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags og afhendingardagur skal miðaður við að íbúðin sé tilbúin til innflutnings af væntum leigjanda og að öryggisúttekt sé lokið.

3. GREIÐSLA KAUPVERÐS

- 3.1. Greiðsla kaupverðsins miðast við útlagðan kostnað Brynju af þessu verkefni eins og kemur fram í fylgiskjali sem er útprentun úr fjárhagsbókhaldbrynju og er núvirt m.v. 7% ársvexti. Til að reikna vextina er virðisaukaskatturinn lagður ofan á upphæðina því að hann fæst ekki greiddur fyrr en verkefnið kemst á byggingarstig 1 eða hærra.
- 3.2. Útlagður kostnaður ber ýmist 60% eða 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatti. Í þeim tilfellum þar sem er að ræða 60% endurgreiðsluhlutfall ber kostnaðurinn 40% hluta virðisaukaskattsins og skal vera hluti af greiðsluverðinu.
- 3.3. Brynja mun innheimta virðisaukaskatt af öllum þeim kostnaði sem hefur hlotist af verkefninu um leið og fyrirhuguð bygging Búseta á Hallgerðargötu 20 verður komin á það byggingarstig sem leyfir endurgreiðslu virðisaukaskattsins.
- 3.4. Samkvæmt meðfylgjandi lista er kaupverðið eftirfarandi:
- | | |
|--|----------------|
| 3.4.1. Útlagður kostnaður: | 163.357.306 kr |
| 3.4.2. 40% vsk hluti: | 1.758.454 kr |
| 3.4.3. 7% vextir frá greiðsludegi til 24.1.2022: | 32.472.595 kr |
| 3.4.4. SAMTALS | 197.588.355 kr |
- 3.5. Kaupverðið skal greiðast að fullu við undirritun kaupsamnings.

4. FYRIRVARAR, GILDISTÍMI OG UNDIRRITUN KAUPSAMNINGS

- 4.1. Samningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki stjórnar bæði Búseta og Brynju sem skal aflétta eigi síðar en 4. mars 2022.
- 4.2. Samningur þessi er einnig gerður með fyrirvara um samþykki Reykjavíkurborgar um yfirfærslu umræddrar lóðar til Búseta.
- 4.3. 30 dögum eftir að ofangreindum fyrirvörum hefur verið aflétt skal ganga frá kaupsamningi og greiðslu vegna samkomulags þessa.

4.4. Verkefni þetta hefur verið unnið í samræmi við lög nr 52/2016 um almennar íbúðir og hefur seljandi fengið úthlutað stofnstyrkjum vegna þessa verkefnis hjá bæði HMS og Reykjavíkurborg:

4.4.1. Stofnstyrkur á vegum HMS (ríkishlutinn – 18%) vegna þessa verkefnis er að upphæð 199.856.160 kr og hefur Brynja fengið greitt 149.892.120 og mun Brynja senda HMS erindi um endurgreiðslu á þessum stofnstyrk í framhaldi af undirritun þessa samkomulags

4.4.2. Framlag Reykjavíkurborgar var niðurfelling á byggingarréttargjaldi sem var reiknað m.v. 3700 fm x 45.000 kr eða samtals 166.500.000 kr. Í framhaldi af undirritun þessa samkomulags mun Brynja fara þess á leit við Reykjavíkurborg að skila inn stofnframlaginu sem verður væntanlega felld niður og gerir það að verkum að Búseti mun þurfa að greiða byggingarréttargjald í samræmi við endanlegt skipulag á húsinu Hallgerðargötu 20.

4.4.3. Gerður er fyrirvari um það að hálfu Brynju að frágangur stofnstyrkja verði ásættanlegur og í samræmi við greinar 4.3.1 og 4.3.2 hér að framan.

5. ÖNNUR ÁKVÆÐI OG TRÚNAÐUR

5.1. Trúnaður skal ríkja um samning þennan fram að þinglýsingu á kaupsamningi.

5.2. Kaupanda og seljanda er heimilt að kynna samning þennan fyrir stjórnnum Brynju, Búseta, HMS eða öðrum lánastofnunum sem munu koma að fjármögnun þessa samkomulags.

5.3. Kaupanda og seljenda er heimilt að tilkynna um viðskipti þessi að loknum kaupsamningi þar sem fram kemur að kaupin séu hluti af stefnumarkandi samstarfi aðilanna og að kaupverðið milli aðila byggi á útlögðum kostnaði seljenda við verkefnið.

5.4. Engar breytingar verða gerðar á samningi þessum nema þær séu gerðar skriflega, vísað sé til samnings þessa og þær undirritaðar af hálfu beggja aðila.

5.5. Eftirgjöf réttinda samkvæmt samningi þessum telst einungis gild hafi hún verið skrifleg og undirrituð af hálfu þess sem gefur eftir viðkomandi réttindi.

5.6. Ef eitthvert ákvæði eða atriði samnings þessa er dæmt eða úrskurðað, af dómstóli eða stjórnvaldi sem til þess er bært, ógilt, ólögmætt eða að því sé ekki hægt að

framfylgja samkvæmt efni sínu skulu önnur ákvæði halda gildi sínu.

- 5.7. Ef eitthvert ákvæði telst ógilt eða ekki unnt að framfylgja því af einhverjum hluta skal ákvæðið gilda með þeim breytingum sem nauðsynlegt er til að ná fram viðskiptalegum tilgangi samningsaðila með ákvæðinu.
- 5.8. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda eftir einu eintaki.
- 5.9. Ef upp kemur ágreiningur um samning þennan skulu samningsaðilar leggja sig fram um að leysa hann sín á milli. Ef það tekst ekki er hægt að vísa ágreiningnum til Héraðsdóms Reykjavíkur.

6. Til staðfestingar framangreindu rita aðilar undir samning þennan:

Reykjavík, 4. mars 2022

f.h. Búseta hsf


pr.pr. **BÚSETI** hsf.
Kt. 56184-0709
e.ú.

f.h. Brynju – Hússjóðs ÖBÍ


Guðbrandur Sigurðsson
Kt. 020561-8239
BRYNJA
Leigufélag
Kt. 420369-6979

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og hæfi:

Nafn og kt:

Liannýing Níels 210358-4559

Kelbain Sig. 170375-3009

FYLGISKJÖL:

- a) Samantekt á útlögðum kostnaði Brynju vegna verkefnisins Hallgerðargötu 20.
- b) Lóðarleigusamningur milli Reykjavíkurborgar og Brynju vegna Hallgerðargötu 20.

