



Borgarráð

Vesturbugt - viðauki við samning við Vesturbugt ehf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka nr. 2 við samning Vesturbugtar ehf. og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu í Vesturbug 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 af stærð um 18.400 fermetrar auk bílageymslukjallara í samræmi við útboðsgögn í samkeppnisútbóði og deiliskipulag fyrir Vesturbugt. Lóðir þessar eru nr. 1 og 2 við Hlésgötu.

Sem greiðslu fyrir byggingarréttinn skal félagið afhenda Reykjavíkurborg með skuldajöfnun íbúðir, samtals um 4.010 fermetrar að stærð, og 170 bílastæði í bílageymslum húsnanna.

Á fundi borgarráðs 14. mars 2019 var samþykktur viðauki við samning aðila, sem undirritaður var 2. apríl 2019.

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.

Vesturbugt ehf. hefur frá undirritun samningsins unnið að undirbúningi, hönnun og fjármögnun framkvæmdanna. Framkvæmdir hafa ekki hafist á lóðunum, þar sem félaginu hefur ekki tekist að tryggja framkvæmdafjármögnun.

Um stöðu undirbúningsframkvæmda er vísað til bréfs félagsins á fylgiskjali 1 með viðauka nr. 2.

Hlutfé Kaldalóns hf., stærsta eiganda Vesturbugtar ehf., hefur verið aukið verlulega og nú liggur fyrir vilyrði til félagsins og Kaldalóns hf. frá Arion banka um mögulega fjármögnun að uppfylltum fyrirvörum.

Vegna þessa dráttar á að fjármagna uppbyggingu á lóðunum er tímaáætlun fyrir verkefnið, sem miðað var við samningsgerðina, ekki lengur framkvæmanleg og lóðarhafi hefur nú óskað eftir að Reykjavíkurborg samþykki nýja verk- og tímaáætlun.

Nú er miðað við það í verk- og tímaáætlun að uppbyggingarframkvæmdir hefjist á lóðinni Hlésgata 2, en ekki að Hlésgötu 1, eins og félagið hafði áður áætlað.

Í samningi aðila er mælt fyrir um að óheimilt er að breyta út frá útboðsgögnum, tilboði og samningi, nema með skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar. Viðauki nr. 2 er breyting á

fyrirliggjandi samningi aðila.

Reykjavíkurborg hefur hagsmuni af því að af uppbyggingu verði í Vesturbugt og nú þegar vilyrði liggur fyrir frá Arion banka um fjármögnun er lagt til við borgarráð að samþykkja viðauka við samninginn frá 18. apríl 2017, þar sem gerðar eru breytingar á 4. gr. samningsins um framkvæmdatíma. Einnig er samið um staðsetningu húsnæðis að Hlésgötu 2 fyrir sérstakt búsetuúrræði og gerðar eru breytingar á 3. mgr. 16. og 1. mgr. 17. gr. samningsins, þar sem heimildir Reykjavíkurborgar til riftunar eru auknar. Breytingar þessar eru innan ramma útboðs Reykjavíkurborgar um samkeppnisútboð á lóðunum í Vesturbugt.

Framlögð verk- og tímaáætlun á fylgiskjali 2 miðar við að framkvæmdum á báðum lóðunum verði lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Staðsetning sérstaks búseturéttarúrræðis hefur nú verið ákveðin á 1. hæð að Hlésgötu 2, sbr. teikningu á fylgiskjali 3.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðauki nr. 2 við samning dags. 18. apríl 2017.

Bréf Vesturbugtar ehf. dags. 30. júní 2020.

Verkátlan lóðarhafa dags. júní 2020.

Staðsetning húsnæðis fyrir sérstakt búseturéttarúrræði.

Samningur um uppbyggingu í Vesturbugt frá 18. apríl 2017.

Viðauki nr. 1 við samninginn dags. 2. apríl 2019.

Viðauki nr. 2 við samning Vesturbugar ehf. og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu í Vesturbugt 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 nr. 2 við samning aðila frá 18. apríl 2017 um uppbyggingu í Vesturbugt og viðauka nr. 1 við hann frá 2. apríl 2019.

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 fyrirliggjandi samningi dags. 18. apríl 2017 og viðauka nr. 1 við hann dags. 2. apríl 2019:

1. gr. Umsamin tímaáætlun.

Í 1. mgr. 4. gr. samningsins og 1. töluliðs viðaukans frá 2. apríl 2019 er samið um tímaáætlun fyrir uppbyggingu á lóðunum Hlésgata 1 og 2 í Reykjavík.

Vegna aðstæðna hefur uppbygging á lóðunum tafist en unnið hefur verið að þróun og nánari útfærslu teikninga o.fl., sbr. fylgiskjal 1.

Nú liggja fyrir yfirlýsing frá Arion banka til Kaldalóns hf. og Vesturbugar ehf. um framkvæmdafjármögnun verkefnisins og lögð hefur verið fram endurskoðuð tímaáætlun lóðarhafa um framkvæmdir við uppbyggingu á lóðunum, sbr. fylgiskjal 2. Áformað er nú að hefja framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni Hlésgötu 2, en ekki á lóðinni Hlésgötu 1, eins og fyrri áætlanir félagsins gerðu ráð fyrir.

Aðilar samningsins samþykkja að undirbúningsvinnu við uppbyggingu á lóðunum verði haldið áfram. Samþykkt er því ný tíma- og uppbyggingaráætlun á lóðunum, svohljóðandi:

Hlésgata 2. Jarðvinna að Hlésgötu 2 skal hefjast eigi síðar en 1. apríl 2021.

Sérstakt búsetuúrræði og íbúðir sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 2 skal afhenda Reykjavíkurborg eigi síðar en 1. júlí 2023.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 2 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

Hlésgata 1. Jarðvinna að Hlésgötu 1 hefjist eigi síðar en 1. apríl 2023.

Afhending íbúða, sem koma í hlut Reykjavíkurborgar að Hlésgötu 1, skal vera lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Öllum frágangi á sameign og lóð Hlésgötu 1 skal lokið eigi síðar en 1. júlí 2025.

Verkátun lóðarhafa fyrir Hlésgötu 1 og 2, dags. júní 2020 er fylgiskjal 2 með viðauka þessum.

Lóðarhafi gerir þann áskilnað að tímafrestrir í áætluninni miða við að afstaða Skipulagsráðs til hugmynda lóðarhafa um breytingar á fyrirbyggjandi deiliskipulagsáætlun liggi fyrir eigi síðar en 1. desember 2020.

2. gr. Sérstakt búsetuúrræði.

Hluti húsnæðis verður nýtt fyrir sérstakt búseturéttarúrræði á vegum Reykjavíkurborgar eins og fram kemur í viðauka 1. Húsnæði þetta skal vera að 1. hæð að Hlésgötu 2, um 437 fermetrar að stærð, sbr. fylgiskjal 3, auk geymslurýmis í kjallara um 20 fermetrar að stærð.

3. gr. Vanefndir.

Aðilar eru sammála um að 3. mgr. 16. gr. samningsins frá 18. apríl 2017 falli úr gildi og í stað hennar kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

„Verði um vanefndir að ræða hjá Vesturbugt ehf. um að hefja framkvæmdir, afhendingu til Reykjavíkurborgar eða lok verkefnisins samkvæmt tímasetningum í 3. mgr. 1. gr. viðauka þessa, getur Reykjavíkurborg rift samningnum að öllu eða að hluta og samhliða afturkallað úthlutun annarrar eða beggja lóðanna án fyrirvara. Þó að talið verði að verulegar breytingar hafi orðið á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast riftunar.“

Aðilar eru jafnframt sammála um að ákvæði 1. mgr. 17. gr. breytist til samræmi við framangreint og verði hér eftir svohljóðandi:

„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“.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samningur Vesturbugar ehf. og Reykjavíkurborgar frá 18. apríl 2017 og viðauki nr. 1 við hann frá 2. apríl 2019.

Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs

Reykjavík, 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Vesturbugar ehf.

F.h. Kaldalóns hf.
kt.

Vitundarvottar skv. lögum:

Fylgiskjöl með viðauka þessum eru:

Nr. 1 – Bréf Vesturbugar ehf. dags. 30. júní 2020.

Nr. 2 – Verkáætlun lóðarhafa dags. júní 2020.

Nr. 3 – Staðsetning sérstaks búseturræðis, teikning.

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

Reykjavík, 30. júní 2020

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 framþróun verkefnisins í samráði við samráðsnefnd Reykjavíkurborgar í samræmi við ákvæði samningsins.

Á undanförnum mánuðum hefur Vesturbugt ehf. lagt mikla vinnu í að tryggja fjármögnun verkefnisins við afar óhagfelldar ytri aðstæður til fjármögnunar verkefna af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir.

Arion banki hefur nú gefið út lánsloforð með skilyrðum, sem tryggja mun að framkvæmdir við verkefnið geta hafist á þessu ári, að skilyrðunum uppfylltum.

Fjármögnunarskilyrði Arion banka eru, auk hefðbundinna skilyrða um eigið fé, veðheimildir, ofl., skilyrði um nokkrar breytingar á hönnun verkefnisins sem unnið hefur verið að útfærslu á og fyrirspurn vegna þeirra verður lögð inn til skipulagsyfirvalda á næstu dögum.

Samhliða hafa verið útfærðar breytingar sem Reykjavíkurborg hefur óskað eftir á verkefninu sem kalla á samþykkt skipulagsyfirvalda, m.a. útfærslu sérstaks búsetuúrræðis.


Áður hefur félagið unnið að hönnun bílakjallara, bygginga og útisvæða, undirbúningi framkvæmda, m.a. lagt teikningar fyrir kjallara inn til byggingafulltrúa, sótt um takmarkað byggingaleyfi, sótt um afnotaleyfi vegna girðingar og vinnubúða o.fl.

Hluthafar Vesturbugtar ehf. eru sem fyrr Kaldalón hf. og Sundaborg ehf.

Það er fagnaðarefni og nú skuli sjást til lands við fjármögnun þessa mikilvæga verkefnis og að framkvæmdir geti hafist á yfirstandandi ári.

Með bréfi þessu er óskað eftir samþykki Reykjavíkurborgar fyrir því að samningsaðilar undirbúi framkvæmdir við Vesturbugt í samræmi við meðfylgjandi verk- og tímaáætlun og vinni saman að því að afgreiðsla skipulagsyfirvalda á skilyrðum fjármögnunaraðila geti unnist hratt og örugglega.

Fh. Vesturbugtar ehf.


Ásgeir Baldurs, stjórnarformaður

rylskiad nr. 3.



1.500 VESTURBUGT		1. hæð	
<ul style="list-style-type: none"> Atvinna Reykjavíkurbúð Hefðbundin búð 	<ul style="list-style-type: none"> Sérstakt búsetuárræði Reitur 3+4: 	<ul style="list-style-type: none"> Reykjavíkurbúð Reitur 3+4: 	<ul style="list-style-type: none"> Sérstakt búsetuárræði Reitur 3+4:
<ul style="list-style-type: none"> Byggingarmagn reitur 3 A: 3145m² B: 292m² Samtals: 3417m² 	<ul style="list-style-type: none"> Byggingarmagn reitur 4 A: 2053m² B: 145m² Samtals: 2198m² 	<ul style="list-style-type: none"> Atvinna húsnæði Reitur 3: 1139m² Reitur 4: 655m² 	<ul style="list-style-type: none"> Reykjavíkurbúð Reitur 3+4:
<ul style="list-style-type: none"> Fjöldi íbúða jarðh. Reitur 3: 22 Reitur 4: 9+7 (sb) Samtals: 38 	<ul style="list-style-type: none"> Atvinna húsnæði Reitur 3: 1139m² Reitur 4: 655m² 	<ul style="list-style-type: none"> Reykjavíkurbúð Reitur 3+4: 	<ul style="list-style-type: none"> Sérstakt búsetuárræði Reitur 3+4:

PK&M
Pálmar Kristmundsson
Fernando de Mendonça
— architects

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. 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. PREP_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 samþykta 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 kjöllurum 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 samþykta 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 lítillega 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 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 kaupir, 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



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 eigendum íbúða eða húsfélögum á lóðunum og af eigendum atvinnuhúsnæða 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 Vesturbugar 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.

Eignaréttarfyrrvarar 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 vanefndarúrræðum.

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

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

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.

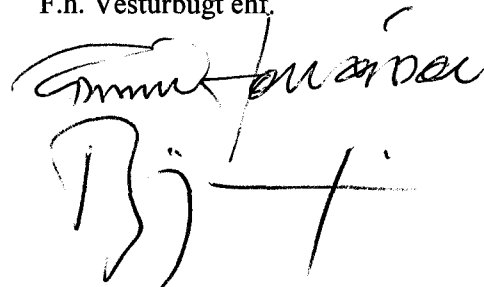
Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit. Fylgiskjöl með samningi þessum sem eru hluti hans, eru talin upp í 1. gr. samnings þessa.

Reykjavík, 18. apríl 2017

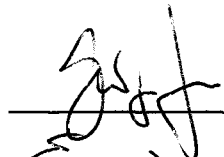
F.h. Reykjavíkurborgar
Dagur P. Eggertsson, kt. 16080014-39

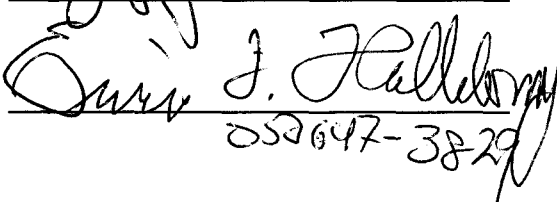


F.h. Vesturbugt ehf.



Vitundarvottar:

 090500-6629

 050647-3829

Samþykkt á fundi borgarráðs 6. apríl 2017.

Fylgiskjöl með samningi þessum eru viðbútt í skjalasafni undir R16020014.

**Viðauki við samning Vesturbugt 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 fyrirleggjandi 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 íbúðir 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.

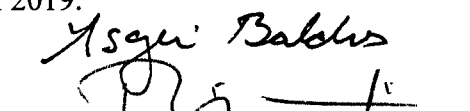
Staðsetning, nánari stærð og fyrirkomulag þessara rýma skulu hönnuðir Vesturbugt ehf. vinna í samráði við fulltrúa velferðarsviðs og fulltrúa Reykjavíkurborgar í samráðsnefndinni.

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

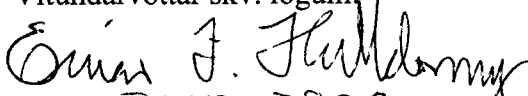
Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 14. mars 2019.

Reykjavík, 2. apríl 2019.


f.h. Reykjavíkurborgar


f.h. Vesturbugt ehf.

Vitundarvottar skv. lögum:


258647-3829
Ar-att
2209664298

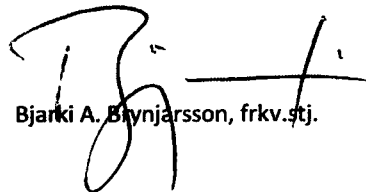
Yfirlýsing varðandi undirbúning framkvæmda við Vesturbugt

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.



Bjarki A. Björnjarsson, frkv. stj.