

Til borgarráðs

Kaup á íbúð að Mýrargötu 26

Á grundvelli leiðbeininga frá starfsmanni byggingarfulltrúa um hvar í Reykjavík mætti reka íbúðagistingu til útleigu festi félagið Dokkur RE ehf. kaup á íbúð 511 að Mýrargötu 26. Í framhaldinu sótti félagið um rekstrarleyfi til sýslumanns til sölu gistingar í flokki II fyrir framangreindri íbúð. Við vinnslu umsagnar skrifstofu borgarstjórnar kom í ljós að íbúðin var ekki innan þeirra marka sem reglur og skipulag Reykjavíkurborgar segja til um, sbr. 1. tl. 4. mgr. 10. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og var því umsögn skrifstofunnar neikvæð. Jákvæð afstaða byggingarfulltrúa í umsögn til sýslumanns í tengslum við sömu rekstrarleyfisumsókn, sem og fyrri leiðbeiningar starfsmanns byggingarfulltrúa í tengslum við kaup félagsins á framangreindri íbúð byggðist á misskilningi. Mýrargata 26 er á skilgreindu miðsvæði M1c, þar sem gera þarf grein fyrir gististarfsemi í íbúðarhúsum í deiliskipulagi. Það er ekki gert í gildandi deiliskipulagi fyrir skipulagsreit Mýrargötu 26. Því er að óbreyttu deiliskipulagi óheimilt að reka íbúðargistingu í fasteigninni Mýrargata 26.

Misskilning starfsmanns byggingarfulltrúa má m.a. rekja til misræmis milli annars vegar umfjöllunar í landnotkunarkafli á bls. 108 í greinargerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem fram kemur að óheimilt sé að bjóða íbúðarhúsnæði til útleigu ferðamanna á miðsvæði M1c nema það sé sérstaklega heimilað í deiliskipulagi og hins vegar töflu 3 á bls. 222 í sömu greinargerð þar sem kemur fram að heimilt sé að veita rekstrarleyfi fyrir gistingu í flokki II á miðsvæði M1c án nokkurs áskilnaðar um að gera þurfi grein fyrir slíku í deiliskipulagi. Ekki reyndist vilji til þess að breyta deiliskipulagi fyrir Mýrargötureitinn og heimila starfsemi gistiheimila í flokki II. Þá er rétt að það komi fram að framangreindri töflu 3 hefur nú verið breytt og kemur þessi áskilnaður um sérstaka heimild í deiliskipulagi nú skýrt fram.

Undirrituð hefur undanfarna mánuði átt í viðræðum við félagið um lausn málsins en fyrir liggur að íbúðin nýtist félaginu ekki til þess sem lagt var af stað með. Niðurstaða viðræðnanna hefur leitt til samkomulags, með fyrirvara um samþykki borgarráðs, um að Reykjavíkurborg kaupi íbúð félagsins að Mýrargötu 26 ásamt innbúi fyrir 51 mkr., sbr. meðfylgjandi drög að kaupsamningi. Með kaupverðinu hefur jafnframt verið litið til kostnaðar félagsins við endurbætur á húsnæðinu til að mæta kröfum sem gerðar eru til gististaða II og annars afleidds kostnaðar.

Óskað er samþykkis borgarráðs fyrir framangreindum kaupum á íbúð 511 að Mýrargötu 26.

Kristbjörg Stephensen

Hjálagt:

- Drög að kaupsamningi

Dokkur ER ehf. kt. 610316-1230, Klapparhlíð 20, 270 Mosfellsbæ (seljandi) og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík (kaupandi), vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING

1. Hið selda

- 1.1 Seljandi selur kaupanda fasteignina á 5. hæð hússins nr. 26. við Mýrargötu í Reykjavík, með fastanúmerið 232-6665, eign merkt 0511, ásamt geymslu merkt 0019 í kjallara og stæði í bílageymslu merkt B130 á teikningu, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Eigninni fylgir allt innbú sbr. lista yfir innbú sem telst hluti af kaupsamningi þessum. Eignin afhendist veðbandalaus.

2. Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

- 2.1 Kaupverð hins selda er kr. 51.000.000,- skrifað krónur fimmtíuogeinmilljón. Seljandi greiðir kr. 51.000.000,- innan 10 virka daga eftir að borgarráð hefur staðfest kaupsamning þennan. Kaupverðið skal lagt inn á fjárvörslureikning LEX lögmannstofu nr. xxx. Tekur stofan að sér að ráðstafa kaupverði til að greiða upp áhvílandi veðlán (tilgreina veðlán). Innan 20 daga frá staðfestingu borgarráðs skal eftirstöðvunum ráðstafað til seljanda og samhliða gefið út afsal.

2.1. Kaupverðið miðast við að seljandi sé skuldlaus við hússjóð og að ekki liggi fyrir skuldbindingar gagnvart húsfélaginu vegna framkvæmda við húsið Mýrargötu 26. Ekki standa fyrir dyrum framkvæmdir af hálfu húsfélagsins sem leiða munu til útgjalda fyrir kaupanda, sbr. yfirlýsingu húsfélagsins Mýrargötu 26, dags. xx .

- 2.2 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3. Afhending hins selda

- 3.1 Afhending hins selda er xx. september 2017 („afhendingardagur“). Lögskilauppgjör fer fram við afsal og miðast það við afhendingardag. Afsal fer fram við afhendingu eignarinnar.
- 3.2 Á afhendingardegi tekur kaupandi við öllum réttindum og skyldum sem eignunum fylgja og hirðir arð af eignum frá þeim degi.
- 3.4 Áhætta af eignum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

4. Fyrirvarar

- 4.1 Kaupsamningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Kaupsamningur þessi fellur niður fáist ekki samþykki borgarráðs.

5. Annað

- 5.1 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum.
- 5.2 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 5.3 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 5.4 Um samninginn gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásettir um annað.

Reykjavík, 2017

f.h. Reykjavíkurborgar sem kaupanda

f.h. Dokkur ER ehf. sem seljanda

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði

Kt.

Kt.