

Samningur þessi

er gerður hinn 22. desember 2017 á milli eftirtalinna aðila.

- (1) Vísindagarðar Háskóla Íslands ehf. , kt. 420104-2350, Sæmundargötu 2, 101 Reykjavík (hér eftir nefndir VHÍ); og
- (2) Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12) (hér eftir nefnd Reykjavíkurborg)
- (3) Hér eftir er einnig vísað til VHÍ og Reykjavíkurborgar sem „aðila“ eða „samningsaðila“.

INNGANGUR

- (A) Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti 13. desember 2012 nýtt heildarskipulag fyrir nýjan Landspítala við Hringbraut. Á svæðinu verða ný mannvirki fyrir Landspítala háskólasjúkrahús og nýtt húsnæði fyrir Heilbrigðisvísindasvið Háskóla Íslands.
- (B) Í nýja skipulaginu er þrír reitir nr. 31, 32 og 33, auðkenndir sem Randbyggð. Þessir reitir eru sunnan við Læknagarð og liggja meðfram Hringbraut að norðanverðu. Randbyggðarlóðirnar eru núna á forræði Reykjavíkurborgar.
- (C) VHÍ er félag í 94,6% eigu Háskóla Íslands og 5,4% í eigu Reykjavíkurborgar. Félaginu er ætlað að skipuleggja og standa að uppbyggingu lóða í Vatnsmýrinni sem styðja við nýsköpun og vísindarannsóknir. Meðal verkefna félagsins er að skapa umhverfi þar sem slík starfsemi blómstrar. Félagið hefur hlotið viðurkenningu Ríkisskattstjóra sem félag sem starfar í þágu almenningsheilla og hagnaði er eingöngu varið í þágu tilgangs félagsins.
- (D) Að mati stjórnenda Háskóla Íslands og Landspítala háskólasjúkrahúss er mikilvægt að í húsnæði sem rísa mun á reitum nr. 31 til 33 í Randbyggð verði starfsemi sem styður við eða þjónar annarri starfsemi á lóðinni. VHÍ, sem er í eigu Háskóla Íslands og Reykjavíkurborgar, er talinn ákjósanlegur aðili til að annast þetta verkefni að byggja upp starfsemi í Randbyggð sem styrkja muni svæðið.
- (E) Aðilar eru sammála um að VHÍ hafi frjálssar hendur um þróun Randbyggðar og samningsgerð um lóðirnar. Þessi uppbygging mun kallast á við nýsköpunarumhverfið sem er að rísa á lóð Vísindagarða sunnan við Sturlugötu.
- (F) Í Randbyggð verður t.d. þjónustustarfsemi, rannsóknarstofur, sprotastarfsemi, fyrirtækjarekstur og e.t.v. íbúðarhúsnæði, allt eftir því hvað skipulag svæðisins heimilar. Gert er ráð fyrir að uppbyggingu svæðisins verði að mestu lokið innan sjö ára frá undirritun þessa samnings, en það ræðst að nokkru af því hvernig verklegar framkvæmdir á lóðinni verða skipulagðar af öðrum aðilum sem reisa munu nýjar byggingar.

1. LÓÐ OG LÓÐARRÉTTINDI

- 1.1. Aðilar eru sammála um að með samningi þessum verði VHÍ lóðarhafi að þremur lóðum sem auðkenndar eru í deiliskipulagi fyrir Nýjan Landspítala sem reitir 31, 32 og 33 og nefndir eru Randbyggð í skipulaginu. Með því öðlast VHÍ rétt til að ráðstafa byggingarreitunum, með því að selja eða leigja byggingarreitina eða nýta í eigin þágu. Lóðirnar eru samanlagt um 0,9 hektarar að stærð. Í gildandi deiliskipulagi segir að byggingarmagn án bílakjallara í fyrsta áfanga á reit nr. 31 sé 4.500 m², 7.500 m² á reit nr. 32 og á reit nr. 33 sé það 3.500 m², eða samtals 15.000 m².
- 1.2. Byggingarmagn með bílakjallara er samtals 19.000 m². Nýtingarhlutfall án bílakjallara er 1,67. Fjöldi bílastæða fyrir reitina ofanjarðar er 38 samtals og neðanjarðar er gert ráð fyrir 112 bílastæðum skv. gildandi deiliskipulagi.
- 1.3. Lóðarhafi, þ.e. VHÍ eða aðili sem leiðir rétt sinn frá VHÍ, mun bera allan kostnað af rekstri bygginga og lóðar, þ.m.t. greiðslu opinberra gjalda, s.s. fasteignagjalda, holræsagjalda, sorpgjalda og gatnagerðargjalda. Reykjavíkurborg staðfestir með undirritun sinni að reitirnir séu undanþegnir opinberu lóðarleigugjaldi.
- 1.4. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði að fullu lokið fyrir árslok 2025.
- 1.5. Afhending hins selda fer fram þegar VHÍ óskar eftir afhendingu lóðar eða lóða og opinbergjöld verða ekki greidd af lóðunum fyrr en eftir afhendingu, s.s. fasteignagjöld.

2. GREIÐSLA FYRIR LÓÐARRÉTTINDI

- 2.1. VHÍ greiðir Reykjavíkurborg 50.000 krónur fyrir hvern byggðan fermetra, samtals 750 milljónir króna fyrir 15.000 fermetra byggingarmagn. Ef til þess kæmi að heimilað yrði aukið byggingarmagn á reitunum, þá mun VHÍ ekki greiða Reykjavíkurborg aukalega fyrir þá aukningu, en VHÍ mun engu að síður eiga rétt sem lóðarhafi að nýtingu hins aukna byggingarmagns.

3. GREIÐSLUSKILMÁLAR

- 3.1. Við undirritun samnings verður gefið út vaxtalaust skuldabréf með gjalddaga tveimur mánuðum eftir sölu lóðar. Bréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem er 446,7 stig í desember 2017. Ef veruleg skekkja verður á þróun lóðarverðs í samanburði við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, skal ákvæði um verðbætur endurskoðað. Verulegt frávik er í þessum samningi skilgreint sem hækkun vísitölu umfram lóðarverð yfir 20% á sjö ára tímabili.

4. KOSTNAÐUR

- 4.1. Hvor aðili um sig skal bera kostnað af samningsgerð vegna samnings þessa og samninga sem kunna að verða gerðir á grundvelli hans. Lóðarhafi skal annast um og kosta þinglýsingu á öllum skjölum sem þinglýst verður á grundvelli samnings þessa.

5. BREYTINGAR OG VIÐBÆTUR VIÐ SAMNINGINN

5.1. Hverskyns breytingar og viðbætur við samning þennan skulu vera skriflegar og samþykktar af báðum aðilum. Breytingum skal þinglýst á sama hátt og samningnum sjálfum.

6. TRÚNAÐUR

6.1. Aðilum er heimilt að greina opinberlega frá ákvæðum þessa samnings og eru engin trúnaðarákvæði í samningnum.

7. LÖG OG LÖGSAGA

7.1. Um þennan samning gilda íslensk lög.

7.2. Komi til ágreinings á milli aðila um túlkun eða efndir samningsins eða annarra samninga sem byggðir verða á honum, skulu aðilar reyna eftir fremsta megni að jafna ágreining sín á milli. Gangi það ekki eftir skulu ágreiningsmál rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestingar framangreindu undirrita aðilar samnings þennan á þeirri dagsetningu sem fram kemur í byrjun þessa samnings.

F.h. Reykjavíkurborgar

Undirskrift

F.h. Vísindagarða Háskóla Íslands ehf.

Undirskrift

Undirskrift

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:
