

KAUPSAMNINGUR UM LÓÐ OG BYGGINGARRÉTT - DRÖG

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og GN Studios ehf. kt. 441116-2090, (hér eftir studioið) hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955 auk fasteignarinnar sem skráð er :

Toppa og trésmíðaverkstæði í Þjóskrá með fastanúmerið 203-8423, merkt 08 0101, samtals 338,0 fermetrar að stærð.

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar miðað við, sjá hér fylgiskjal x en endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem endanlega verður skilgreint á lóðarupprætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

Gerður var kaupsamningur milli GN Studios (Reykjavík Studios), dags. 26. maí 2016, þar sem keyptar voru fasteignirnar sem heyra undir fastanúmerin 203-8422, sjá meðfylgjandi kaupsamning. Við áður nefnda kaupsamningsgerð var jafnframt veitt lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016, fyrir 19.200 fermetra lóð til viðbótar við þau lóðarréttindi sem fylgdu umræddum fasteignum. Viðauki við lóðavilyrðið var síðan samþykkt í borgarráði þanna 21.9.2017 vegna þeirra breytinga sem unnið var með í undirbúningi að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Frá því að kaupsamningur var gerður og fram til dagsins í dag hefur verið unnið að deiliskipulagi fyrir Gufunesssvæðið þar sem gert er ráð fyrir að rísi menningar- og eða kvikmyndagerðar og tengdrar starfsemi ásamt íbúðabyggingu og almennri þjónustustarfsemi. Byggir deiliskipulagsgerðin á samkeppni sem að haldin var um svæðið.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Niðurfelling lóðarvilyrðis.

Fyrirgreint lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016 ásamt viðauka er nú fellt niður með þessum kaupsamningi.

2. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

Fyrir lóðarréttindi á 19.675 fermetra lóð og byggingarrétt greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 1.664.912.479.- þar af kr. 374.388.792.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir einnig á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í fyrri kaupsamningi aðila og frumkvæðis- og frumkvöðlastarfs studiosins og viðamikla fjárfestingu þess þrátt fyrir skipulags óvissu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 4.338.- fermetrar fyrir atvinnustarfsemi í götuhæð og 25.286.- fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 29.624.- fermetrar.

3. gr. Greiðslutilhögun

Heildarverðið fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. **1.290.523.367.-** Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. **1.664.912.159.** skrifað krónur einnmilljarðursexhundruðsex tíu og fjögur þúsund níu hundruð og tólf þúsund 159/1000, sem greiðist þannig:

- **Gatnagerðargjöld kr. 374.388.792.-** 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.
- **Fyrsta greiðsla** fer fram þegar veðandlag fasteignarinnar, með hlutdeild í heildarlóðinni, er orðið tækt til þinglýsingar með þinglýsingu lóðaskiptasamnings og greiðst þá við það tímamark, kr. **100.000.000.-**
- **Önnur greiðsla** sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, fer fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi annað en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Fjárhæð hennar er helmingur eftirstöðvanna eða **kr. 595.261.683.-**
- **Lokagreiðsla** sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, kr. **595.261.684.-** greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hvernar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.

4. 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.

5. gr. Þinglýsing lóðaskiptasamnings

Við frágengið og þinglýst veðandlag með þinglýsingu lóðaskiptasamnings greiðast kr. 100.000.000., sjá hér meðfylgjandi yfirlýsingu Kvikú banka um lánsloforð fyrir greiðslu fjárhæðarinnar, gegn þinglýsingu láns á hæft veðandlag.

6. 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.

7. gr.
Afhending

Afhending eignar og lóðar fer fram 1. janúar 2019.

8. gr.
Heimild til þess að enda samning og endurgreiðsluskylda

Studioið hefur heimild til þess að fella samning þennan niður einhliða ef byggingarmagn sem samþykkt verður nemur 40% minna en það byggingarmagn sem gert er ráð fyrir í dag í drögum að deiliskipulagi sem er fylgiskjal með kaupsamningi þessum. Beiti Studioið þessum rétti sínum, skal borgin endurgreiða þær kaupsamningsgreiðslur sem inntar hafa verið af hendi gegn aflýsingu kaupsamningsins.

Reykjavík xx.12.2017.

f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki borgarráðs

Samþykkt fyrir hönd GN Studios.

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.

Afstöðumynd lóðar.

Verðmat Jöfurs dags. 2. nóvember 2017.

Lóðarvilyrði og kaupsamningur dags. 26. maí 2016 milli sömu aðila.