



Borgarráð

Borgartún 6, kaup á eignarhlutum 0102 og 0103.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa hluta af húsnæði í Borgartúni 6 eignarhluta 0102, fastanúmer 229-9101 og eignarhluta 0103, fastanúmer 229-9102 af Arion banka hf. á krónur 145.500.000.

Greinagerð:

Um er að ræða tvo eignarhluta sem eru samtals 554,7 m² á 1.hæð í Borgartúni 6, einingar 0102 og 0103. Reykjavíkurborg er með einingu 0102 og hluta af einingu 0103 á leigu í dag undir starfsemi á vegum velferðasviðs, eigandi húsnæðisins hefur sagt upp leigusamningi en mikill vilji er hjá notendum að halda áfram starfsemi á þessum stað þar sem húnæðið þykir einstaklega heppilegt. Velferðasviðið rekur í þar Grettistakið og Unglingasmiðjuna Stíg. Grettistak er átaks- og endurhæfingarúrræði fyrir einstaklinga eldri en 18 ára, sem hafa búið við langvarandi félagslega erfiðleika, hafa verið lengi utan vinnumarkaðar og hafa glímt við alvarlegan áfengis- og/eða vímuefnavanda. Unglingasmiðjan Stígur er félagslegt úrræði sem ætlað er unglíngum á aldrinum 13-18 ára sem eru félagslega einangraðir, hafa orðið fyrir einelti, eru óvirkir og/eða búa við erfið uppeldisskilyrði. Þessar tvær einingar yrðu áfram í húsnæðinu við kaupin Sá hluti einingar 0103 og er ekki í notkun yrði notaður undir vettvangs- og ráðgjafateymi í málefnum utangarðsfólks (VOR) og Liðsaukinn. Helstu verkefni VOR teymis eru ráðgjöf við skjólstaðinga, stuðningur við að halda heimili og sinna persónulegum málum. Liðsaukinn er færanleg búsetuþjónusta sem veitir núna 9 skjólstaðingum þjónustu í utankjarnaþjónustu, án kjarna. Starfsmenn fara í heimsóknir til þjónustuþega eða fara með þeim til að sinna erindum.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Kauptilboð

Kauptilboð

Tilboðshafi / Seljandi Arion banki hf.	Kennitala 581008-0150	Heimasími -	Farsími -	Hlutfall 100.0%
Tilboðsgjafi / Kaupandi Reykjavíkurborg	Kennitala 530269-7609	Heimasími -	Farsími -	Hlutfall 100.0%
vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149	-	-	-	-%



Dags. Kauptilboðs 30.05.2018	Dags. Afhendingar Við kaupsamning	Útgáfa Afsals -	Aflýsing -	Þinglýsingarvottorð -	Matsvottorð FMR -
--	---	--------------------	---------------	--------------------------	----------------------

Eignarhluti í Húsi 6,6854%	Eignarhluti í Lóð %	Brunatrygging Seljanda Vörður	Brunatrygging Kaupanda VÍS	Fasteignamat 145.750.000 kr.	Brunabótamat 142.500.000 kr.
--------------------------------------	------------------------	---	--------------------------------------	--	--

Lýsing	Landnúmer 102778	Fastanúmer 229-9101	Nánari lýsing í sölufrilíti dags 14.05.2018
--------	----------------------------	-------------------------------	---

Skrifstofuhúsnæði með **fastanr: 229-9101 og 229-9102, matshlutar: 01-01-02 og 01-01-03**, í húsi nr. 6 við Borgartún í Reykjavík, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.
Birt flatarmál hins seldu eignarhluta er skv. Þjóðskrár annars vegar 280,7 fm og hins vegar 274,0 fm, samtals 554,7 fm. Eignin selst veðbandslaus.

Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

Kaupandi gerir eftirfarandi fyrirvara í tilboði sínu:

- Tilboðið er undirritað að hálfu kaupanda með fyrirvara um endanlegt samþykki Borgarráðs. Borgarráð er með fasta fundartíma á hverjum fimmtudegi en fyrirvari þessi er í gildi fram til 28.06.2018.
- Yfirlýsing húsfélags skal liggja fyrir við kaupsamning sem sýnir að eignin er skuldlaus og að framkvæmdir ef einhverjar hafa verið samþykktar séu greiddar af seljanda. Seljandi eignarinnar ber ábyrgð á fyrirhuguðum ósamþykktum framkvæmdum ef þær eru þekktar samkvæmt yfirlýsingu húsfélags. Inneign eignarinnar í hússjóði má ráðstafa til greiðslu þeirra. Inneign hússjóðs fylgir seldri eign ef hvorki eru samþykktar eða fyrirhuguðar framkvæmdir. **Við tilboðsgerðina liggur fyrir yfirlýsing húsfélags fyrir eignina dags. 04.05.2018 frá Eignaumsjón, ásamt meðfylgjandi fundargerðum. Þar er tilgreindur áætlaður heildarkostnaður, kr. 31.300.000,- vegna framkvæmda sem fela í sér viðhald á austur og suðurhlíð hússins ásamt nauðsynlegum gluggaskiptum Seljandi skal greiða fyrir þær yfirstandandi framkvæmdir sem þar eru tilgreindar og sem falla á eignina. Kaupanda er heimilt að draga ógreiddan framkvæmdakostnað frá afsalsgreiðslu.**

Kaupanda er kunnugt um að seljandi eignaðist hina seldu eign í skuldaskilum og að seljandi getur því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Seljandi bendir því kaupanda á að gæta sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og að kaupandi leiti sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar. Kaupverð tekur mið af ástandi eignarinnar sem selst í því ástandi sem hún er við skoðun.

Kaupverð í bókstöfum Eitt hundruð fjórtíu og fimm milljónir fimm hundruð þúsund krónur
--

Kaupverð í tölustöfum 145.500.000 kr.	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A 145.500.000 kr.	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B 0 kr.	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C 0 kr.	Viðbótartán sbr. sundurl. D 0 kr.
---	---	---	---	---

A. útborgun: Reikningur sem greiða á inná: Greiðslustaður útborgunar:

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt með peningum samhliða undirritun kaupsamnings skv. eftirfarandi: Greiðsla fer fram innan 10 daga frá undirritun kaupsamnings	130.950.000 kr.
2. Greitt með peningum gegn útgáfu afsals 30 dögum eftir afhendingu eignarinnar.	14.550.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149 - stimpilgjald 0.8% af fasteignamati % ehl.			0 kr.
Reykjavíkurborg - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			2.332.000 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			2.334.000 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

Handwritten signature: Einar Guðmundsson

- Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum, sbr. 25. tölulíð.
- Þegar seljandi selur í atvinnurekstri sínum eign sem er ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimilt að vika frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni seldu eign sem að lögum þarf til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Til að upplýsingaskortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Eign skal afhenda vel þrífna á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á fasteign fyrir afhendingu, en eftir að hún er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að fær vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann þá þegar beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
- Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar það verður lagt á.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent ljósrit af neðangreindum skjölum. Veðbókavottorð/veðbandayfirlit, söluyfirlit fasteignasöluinnar og eignarheimild seljanda.
- Þegar kaupandi hefur greitt kaupverðið eða hluta þess öðlast hann veðrétt í eigninni til tryggingar kröfu um endurgreiðslu þess sem hann hefur innt af hendi, en réttur þessi nýtur þá aðeins fullrar vemdar, að kaupsamningi sé þinglýst.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða, svo og lántökugjald vegna lána við undirritun kaupsamnings þessa.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvars annars og sýna hvor öðrum sanngími, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasölu um það.
- Séu aðilar sammála um að vika frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 13:00 þann 31.05.2018 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Reykjavík, 30.05.2018
Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparalaga nr. 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn <i>[Handwritten Signature]</i>	Kennitala 031257379	<i>[Handwritten Signature]</i> REYKJAVÍK Staður og atvinnuþróun
Nafn <i>[Handwritten Signature]</i>	Kennitala 110781-4107	

[Handwritten Signature]
Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparalaga nr. 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn <i>[Handwritten Signature]</i>	Kennitala 2212663255	Fyrir hönd Arion banki hf.
Nafn <i>[Handwritten Signature]</i>	Kennitala	1105-1008-0150 <i>[Handwritten Signature]</i>