



Borgarráð

Kirkjusandur - Samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu bílageymslna

Óskað er eftir að borgarráð samþykki samkomulag á milli Íslandsbanka hf. og Reykjavíkurborgar um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðum á Kirkjusandsreit.

Greinargerð:

Í skilmálum gildandi deiliskipulags fyrir Kirkjusandsreit er kveðið á um samrekstur lóðarhafa á bílageymslu á lóðum A-F. Mælt er fyrir um að lóðarhavar þessara lóða skuli gera með sér sérstakt samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu og samrekstri á samtengdum bílageymslum á lóðum þessum. Nánar tiltekið var gert ráð fyrir að á lóðum A–F verði samtengdar bílageymslur neðanjarðar með tveimur römpum, annar á lóð A og hinn á lóð F. Þá er áskilið að lóðarhavar stofni félag sem myndi sjá um rekstur alls bílakjallarans. Samkvæmt ákvæðum framangreinds deiliskipulags skal samningnum þinglýst og er þinglýsing samningsins skilyrði þess að byggingarleyfi verði gefið út.

Bílakjallarar á lóðum þessum skulu byggðir skv. fyrirliggjandi forhönnun, sbr. fylgiskjöl nr. 3 og 5 með samkomulaginu, á kostnað lóðarhafa hvernar lóðar. Aðilar samkomulagsins skulu tryggja að við úthlutun og sölu lóðanna að þeir sem byggja munu á lóðum þeim sem samkomulagið nær til muni byggja bílakjallara á lóð sinni í samræmi við samkomulagið og verða aðilar að sameiginlegu félagi sem falið verði að reka hinn samtengda bílakjallara. Deiliskipulag gerir ráð fyrir að tvær tengingar (rampar) verði ofan í hinn samtengda bílakjallara og er kostnaði við byggingu rampanna skipt á lóðarhafa. Samkomulagið nær til 6 lóða á Kirkjusandsreit, merktar A-F. Reykjavíkurborg mun úthluta einni þessara lóða, lóð E.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag um fyrirkomulag, uppbyggingu og rekstur bílakjallara á Kirkjusandi.

Uppdráttur um skiptingu lóða á Kirkjusandi.

Uppdráttur af lóðum, römpum og götum.

Skipulag sameiginlegs bílakjallara.

Drög að samþykktum fyrir bílakjallarafélag.

Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, Reykjavík (hér eftir nefndur „ISB“) og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargata 11, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnd „RVK“) gera með sér svofellt:

SAMKOMULAG

um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðum við Kirkjusand 2 (fastanr. 201-6813 og 201-6814, landnr. 104043) og Borgartún 41 í Reykjavík (fastanr. 201-7209 og 201-7210, landnr. 104109).

1. INNGANGUR

- 1.1 Samningur milli RVK og ISB var gerður þann 9.1.2015 og viðauki við hann var undirritaður 28. mars 2017, þar sem gerð var tillaga um skiptingu svæðisins í fleiri lóðir, skiptingu þeirra milli samningsaðila og samstarf um uppbyggingu Kirkjusandsreits.
- 1.2 Í ákvæðum samþykks deiliskipulags fyrir Kirkjusand er miðað við að lóðirnar Borgartún 41 og Kirkjusandur 2 yrði skipti í 9 lóðir A - I, sbr. uppdrætti á fylgiskjöllum nr. 1 og 2.
- 1.3 Í skilmálum gildandi deiliskipulags er kveðið á um samrekstur lóðarhafa á bílageymslu á lóðum A-F. Mælt er fyrir um að lóðarhafar lóða þessara skuli gera með sér sérstakt samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu og samrekstri á samtengdum bílageymslum á lóðum þessum. Nánar tiltekið var gert ráð fyrir að á lóðum A – F verði samtengdar bílageymslur neðanjarðar með tveimur römpum, annar á lóð A og hinn á lóð F. Þá er áskilið að lóðarhafar stofni félag sem myndi sjá um rekstur alls bílakjallarans. Samkvæmt ákvæðum framangreinds deiliskipulags skal samningnum þinglýst og er þinglýsing samningsins skilyrði þess að byggingarleyfi verði gefið út.
- 1.4 Að samkomulagi þessu undirrituðu, frágengnu og þinglýstu fyrirhugar Íslandsbanki og dótturfélag á þeirra vegum að framselja lóðirnar til uppbyggingaraðila.
- 1.5 Samkomulag þetta lítur að því að uppfylla framangreinda skilmála gildandi deiliskipulags fyrir Kirkjusand.

2. FORHÖNNUN/GRUNNHÖNNUN BÍLAKJALLARA

- 2.1 Fyrir liggja drög að forhönnun á samtengdra bílakjallara fyrir lóðir A - F. Drög að forhönnunargögnum er fylgiskjal nr. 3 og 5 með samkomulagi þessu.
- 2.2 Forhönnun samtengdra bílakjallara fól nánar tiltekið í sér að ákvarða fyrirkomulag og fjölda bílastæða, aðgangsstýringu að bílakjallara, fyrirkomulag og rekstur rafkerfa, fyrirkomulag brunavarna, forhönnun lagnakerfa og framkvæmdaröð og ákvarða lóðamörk í bílageymslum, sbr. deiliskipulag.
Bílakjallari á lóð A hefur ekki enn verið forhannaður.

3. UPPBYGGING OG SAMTENING BÍLAGEYMSLA

- 3.1 Samkomulag er með aðilum um að byggja skuli bílakjallara í samræmi við forhönnun sbr. grein 2 í samkomulags þessa. Bílakjallarinn skal vera aðgengilegur sem ein heild fyrir bifreiðar og gangandi vegfarendur sem um bílakjallarann fara.
- 3.2 Aðilar samkomulags þessa skuldbinda sig til að tryggja, við sölu/úthlutun á lóðum, skuli kaupandi/úthlutunarhafi lóðar vera bundinn af því að byggja og bera kostnað af því að byggja bílakjallara á lóð sinni í samræmi við forhönnun og verður þannig bílakjallarinn byggður í áföngum samhliða uppbyggingu á lóðum B-F. Enn fremur skulu aðilar tryggja að við sölu/úthlutun á lóðum að endanleg málun, lýsing, hliðbúnaður, aðkomur að einstökum húsum, vöruaðkomur, merkingar, öryggismál, brunahönnun, sorpmál o.fl. í bílakjallara sem ekki er tekið sérstaklega tilliti til í forhönnunargögnum verði samræmt milli einstakra lóða. Þessum forhönnunarákvæðum kjallarans eru gerð skil í uppdrætti, minnisblaði og öðrum gögnum frá Eflu verkfræðistofu á á fylgiskjölum nr. 3 og 5. Þessum viðmiðum skal komið áfram til endanlegs uppbyggingaraðila verði lóðir framseldar.
- 3.3 Hver lóðarhafi byggir og kostar byggingu húss og bílageymslu á og undir sinni lóð að lóðarmörkum. Kostnaður við byggingu vegna tenginga og annar sameiginlegur kostnaður skal skiptast milli lóða í samræmi við fjölda bílastæða.

Lóðarhafar á lóð D og E skulu taka þátt í kostnaði við byggingu innkeyrsluramps á lóð F miðað við bílastæðafjölda í kjallara í forhönnun. Rampinn er merktur rampi nr. 1 á fylgiskjali nr. 2. Kostnaður við rampinn, sem ákveðinn hefur verið 120.000.000 kr. og skiptist hann þannig að lóð F greiðir 65%, lóð D greiðir 18% og lóð E 17%.

Lóðarhafar á lóðum B og C skulu taka þátt í kostnaði við byggingu innkeyrsluramps á lóð A. Rampinn er merktur rampi nr. 2 á fylgiskjali nr. 2. Ákveðin kostnaður við rampinn er 120.000.000 kr. og skiptist hann þannig að lóð A greiðir 68%, lóð B greiðir 19% og lóð C 13%.

Geta skal um skyldu til þátttöku í kostnaði hvers byggingaraðila/lóðarhafa framangreindra lóða í sameiginlegum kostnaði, þ.m.t. vegna ramps tenginga, við sölu/úthlutun á lóðunum frá aðilum samnings þessa til byggingaraðila/lóðarhafa og heimild byggingaraðila/lóðarhafa lóða F og A til að innheimta útlagðan kostnað við byggingu rampanna í samræmi við ákvæði greinar þessarar.

- 3.4 Aðilar samkomulags þessa skuldbinda sig til að tryggja, við sölu/úthlutun á lóðum, að kaupandi/úthlutunarhafi lóðar, á lóðum A – E, skuli vera bundinn af því að byggja hámarksfjölda bílastæða sem leyfilegur er skv. skipulagi. Verði bygging á lóð F úthlutað fyrir gististarsemi, er lóðarhafa á lóð F heimilt skv. deiliskipulagi að byggja færri stæði allt niður í 80% af hámarks fjölda stæða.
- 3.5 Aðilar skulu leitast við, áður en framkvæmdir á lóðunum hefjast, að gert verði samkomulag milli aðila samkomulags þessa um undirbúning og framkvæmdir á svæðinu sem deiliskipulagið nær til og hafa þar hagkvæmni og tillitsemi að leiðarljósi í uppbyggingarferlinu. Áfangaskipting uppbyggingar skal taka tillit til þess að tveir innkeyrslurampar verða fyrir allan hinn samtengda bílakjallara.

Kaupendur og/eða aðilar sem fá lóðum úthlutað skulu gerast aðilar að því samkomulagi samhliða kaupum/úthlutun. Enn fremur skal tryggt að sá aðili sem fyrstur byggir á framangreindum lóðum skuli fjárfesta í grunnstoðum þeirra kerfa sem verða í bílakjallaranum og að deilihönnun verði með þeim hætti að verklýsing, skv. drögum að forhönnun, sé uppfyllt. Þeir byggingaraðilar sem byggja seinni áfanga skulu geta tengst kerfunum á fullnægjandi hátt og skulu útfæra sín kerfi þannig að þau virki sem órofin heild með þeim

kerfum sem áður voru byggð. Í framangreindu samkomulagi skal tekið tilliti til skiptingar á kostnaði, m.a. vegna deilihönnunar kerfa og kaupa á rekstrarbúnaði o.fl., sem skiptist milli lóða í samræmi við bílastæðafjölda, og fellur á þann aðila sem byggir fyrstur.

- 3.6 Áður en byggingu fyrsta hluta bílakjallara verður lokið skal stofnað félag um rekstur hans. Um félagið, stofnun þess og rekstur fer eftir 4. grein samkomulags þessa

4. STOFNUN FÉGLAGS UM REKSTUR BÍLAKJALLARA.

- 4.1 Aðilar hafa komið sér saman um, til að uppfylla ákvæði deiliskipulags um að rekstur bílakjallara skuli vera á einni hendi fyrir lóðirnar A til F, sbr. fylgiskjal nr. 1, að stofna félag um bílakjallarann (hér eftir bílakjallarafélag) sem skuli falið að sjá um rekstur og viðhald hans.
- 4.2 Drög að forhönnun bílakjallara á lóðum B – F liggja fyrir sbr. grein 2 í samningi þessum. Samkvæmt deiliskipulagi verður samtengdur bílakjallari 6 eignarhlutar og hver byggður út að lóðarmörkum og opið á milli lóða. Eignarhlutarnir verða hver um sig í sérstakri sameign fasteigna á lóð fyrir ofan, séu þau í eigu fleiri en eins aðila.
- 4.3 Þinglýstar kvaðir skulu lagðar á allar lóðir sem heimila gagnkvæman umferðarrétt um bílakjallara sem og almenna umferð.
- 4.4 Aðilar samþykkja að fyrirhugað félag verði stofnað sem almennt félag, einskonar hús-félag, og um það muni gilda fjöleignarhúsalög nr. 26/1994, eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir því að eigendur hvers lóðar séu stofnendur félagsins og aðilar þess fram að sölu fasteigna á lóðunum. Stofnkostnaður félagsins greiðist hlutfallslega á hverja lóð í samræmi við fjölda bílastæða.
- 4.5 Verði fleiri en einn eigandi að fasteignum á hverri lóð, að uppbyggingu lokinni, er gert ráð fyrir að á hverri lóð verði eitt stórt húsfélag fyrir lóðina sem á aðkomu að bílakjallarafélaginu. Sé einn eigandi fasteigna/ar á lóð þá tekur sá aðili ákvörðun f.h. lóðarinnar.
- 4.6 Í fyrirhuguðu félagi samþykkja aðilar samkomulags þessa að setja í samþykktir félagsins að því verði kosin 6 manna stjórn. Á byggingartíma er þó heimilt að skipa stjórnina færri mönnum, að lágmarki 3.
- 4.7 Aðilar skuldbinda sig til að tryggja að hverri lóð sé skylt að láta framangreindu félagi í té umsjón og rekstur bílakjallara, þ.m.t. útleigu bílastæða og allt viðhald í kjallara með vísan til kvaðar í skipulagi. Hver bílakjallari, skal afhentur frá byggingaraðila hvers lóðar félaginu til samrekstrar fullbúinn til rekstrar, tengdur við aðra hluta bílakjallarans, hafi þeir áður verið kláraðir, að undangenginni úttekt óháðrar verkfræðistofu sem staðfesti að framkvæmdum sé lokið í samræmi við samþykta aðaluppdrætti og samning þennan.
- 4.8 Bílakjallarafélag skal hafa tekjur af útleigu bílastæða. Annars vegar með því að leigja bílastæði til íbúa á skipulagsreitnum, í nágrenninu, fyrirtækja, viðskiptavina, gesta og þeirra sem vinna á svæðinu og hins vegar með greiðsluvélum. Stefnt skal að því að útleiga bílastæða standi undir öllum kostnaði við rekstur kjallarans. Bílakjallarafélagið skal setja sér nánari reglur og gjaldskrá um útleigu bílastæða í bílakjallaranum, þar sem gert er ráð fyrir að stór hluti bílastæðanna sé samnýtanlegur öllum á svæðinu. Í þeim reglum skal m.a. kveðið á um að eigendur fasteigna á lóð fyrir ofan hafi forleigurétt að stæðum, í samræmi við bílastæðapörf þeirra, þannig að fullnægt sé ákvæðum 2. mgr. 22. gr. fjöleignarhús laga nr. 26/1994.
- 4.9 Eigendur fasteigna á lóðunum bera hlutfallslega ábyrgð í samræmi við fjölda bílastæða. Kostnaður við aðgangsbúnað og rekstur og viðhald hins samrekna bílakjallara skal skipt-

ast í hlutfalli við fjölda bílastæða hvernar lóðar/húss fyrir sig í hinum sameiginlega bílakjallara.

- 4.10 Uppgjör félagsins vegna kostnaðar skv. grein 4.8 samkomulags þessa skal fara fram a.m.k. einu sinni á ári. Óheimilt er að ráðstafa hagnaði félagsins út úr félaginu og skal hann færður á næsta ár.

Ef tap reynist vera á félaginu eftir uppgjör einu sinni á ári skal kröfu vegna tapsins beint að eigendum að fasteignum á lóðunum, hlutfallslega í samræmi við fjölda bílastæða hvernar lóðar, nema sjóðir félagsins séu nægjanlegir til greiða fyrir tapið.

- 4.11 Drög að samþykktum fyrir félag á lóð A-F eru í fylgiskjali nr. 4 samkomulags þessa.
- 4.12 Við sölu/úthlutun hvernar lóðar til byggingaraðila skulu lóðarhavar tryggja að kaupendur undirgangist skilyrði samnings þessa og séu skuldbundnir til að verða aðilar, eftir atvikum stofnaðilar, að félagi um rekstur bílakjallara á lóðum A-F við Kirkjusand.

5. ÞINGLÝSING.

- 5.1 Samkomulag er með lóðarhöfum um að samkomulagi þessu skuli þinglýst á lóðir A – F til að uppfylla kröfur deiliskipulags. Samningur þessi bindur eigendur allra fasteigna á lóðinni. Við gerð eignaskiptayfirlýsinga fyrir lóðirnar skal taka mið af ákvæðum samnings þessa.
- 5.2 Jafnframt skal þinglýsa kvöð um gagnkvæman, sem og almennan umferðarrétt um bílakjallarann.
- 5.3 Óheimilt er að aflýsa samningi þessum nema með samþykki allra lóðarhafa.

6. ÚRLAUSN ÁGREININGSEFNA

- 6.1 Verði ágreiningur milli aðila í tengslum við samkomulag þetta, skulu þeir leitast við að leysa þann ágreining með samkomulagi sín á milli. Náist slíkt samkomulag ekki, er hverjum aðila fyrir sig heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla og skal þá málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

7. ANNAÐ

- 7.1 Engar breytingar verða gerðar á samkomulagi þessu nema þær séu skriflegar og undirritaðar af báðum aðilum hans. Allar breytingar skulu vera í samræmi við gildandi skipulag, eins og það er á hverjum tíma, og skal öllum breytingum á samkomulagi þessu þinglýst á lóðirnar.
- 7.2 Eftirtaldin skjöl eru fylgiskjöl og viðaukar við samkomulag þetta og honum til fyllingar eins og við á hverju sinni:

Fylgiskjal nr. 1 - Uppdráttur um skipti á Borgartúni 41 og Kirkjusandi 2 í 9 lóðir A – F.

Fylgiskjal nr. 2 – Uppdráttur er sýnir lóðir, rampa og götur.

Fylgiskjal nr. 3 – Skipulag sameiginlegs bílakjallara.

Fylgiskjal nr. 4 - Drög að samþykktum fyrir bílakjallarafélag á lóð A-F við Borgartún 41 og Kirkjusand 2.

Fylgiskjal nr. 5 - Drög að forhönnun og gæðakröfum bílakjallarans.

7.3 Samkomulag þetta er 5 blaðsíður og er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki.

Framangreindu samkomulagi til staðfestingar eru undirskriftir aðila í viðurvist votta. Þeir aðilar sem undirrita samkomulag þetta ábyrgjast að þeir hafi til þess fullnægjandi umboð.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs..... (dd.mm.áá).

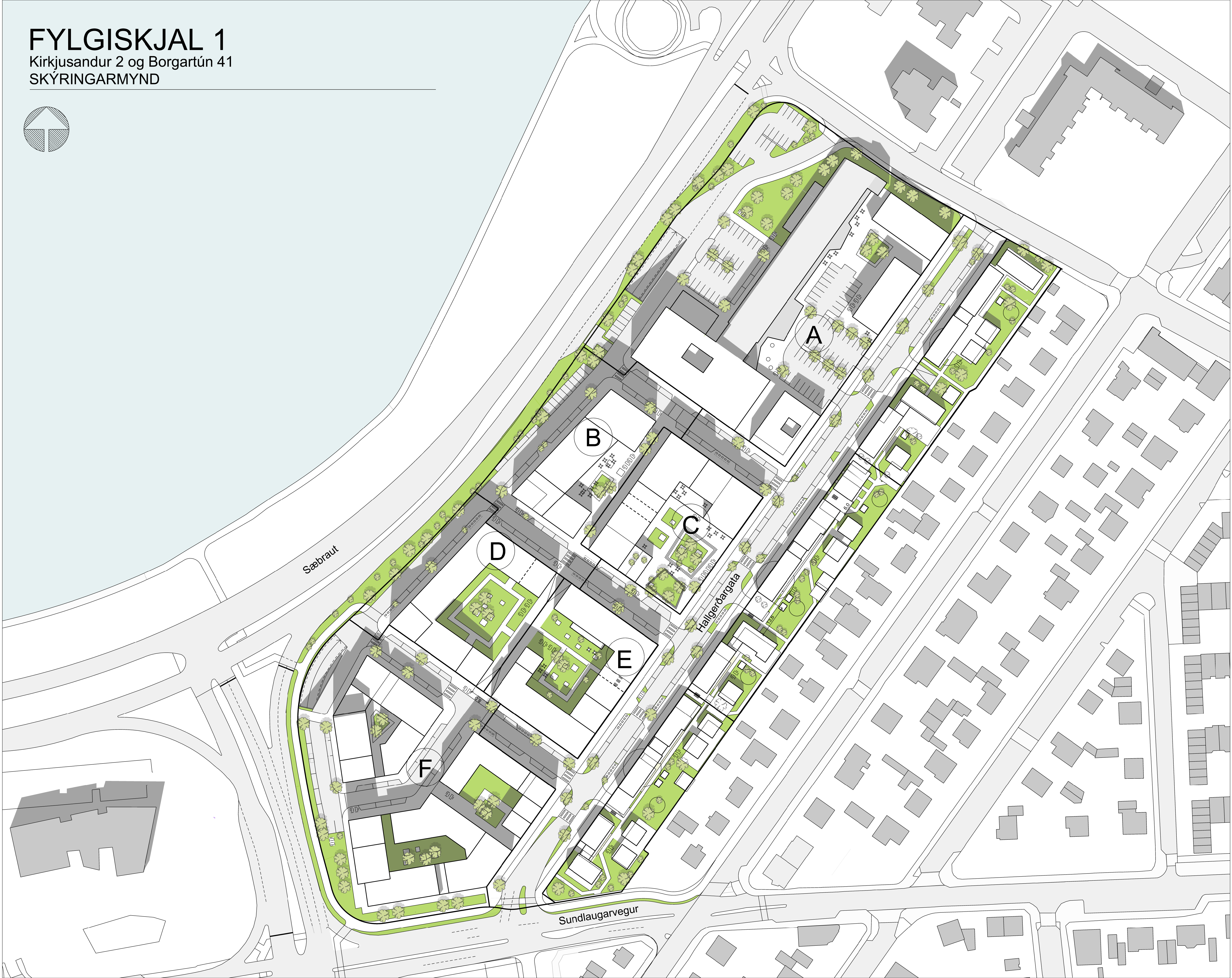
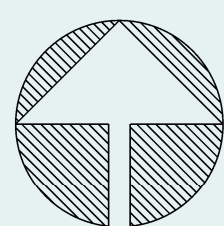
Reykjavík, . júní 2017.

f.h. Íslandsbanka hf.

f.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að fjárræði og réttri dagsendingu:

FYLGISKJAL 1
Kirkjusandur 2 og Borgartún 41
SKÝRINGARMYND



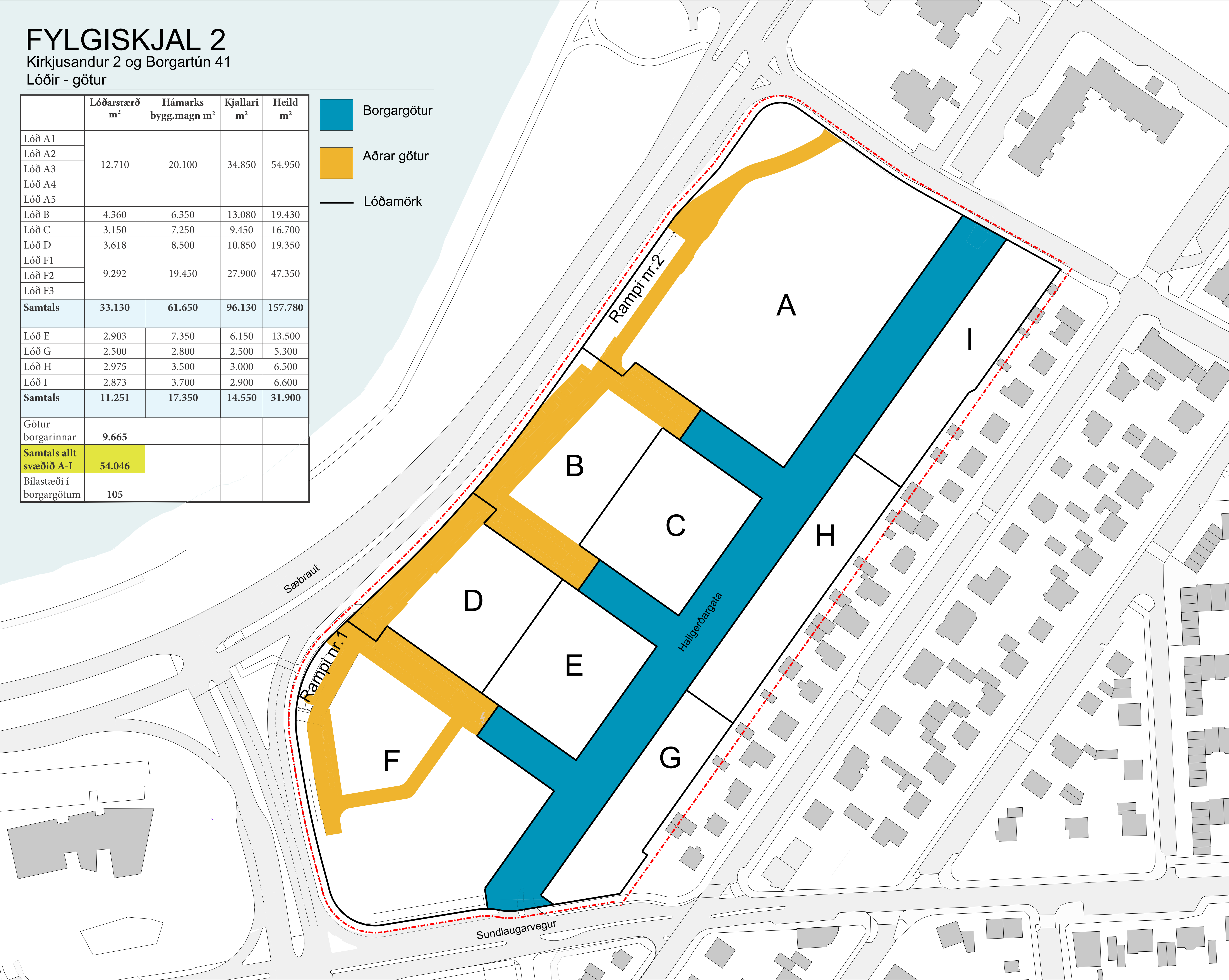
FYLGISKJAL 2

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41

Lóðir - götur

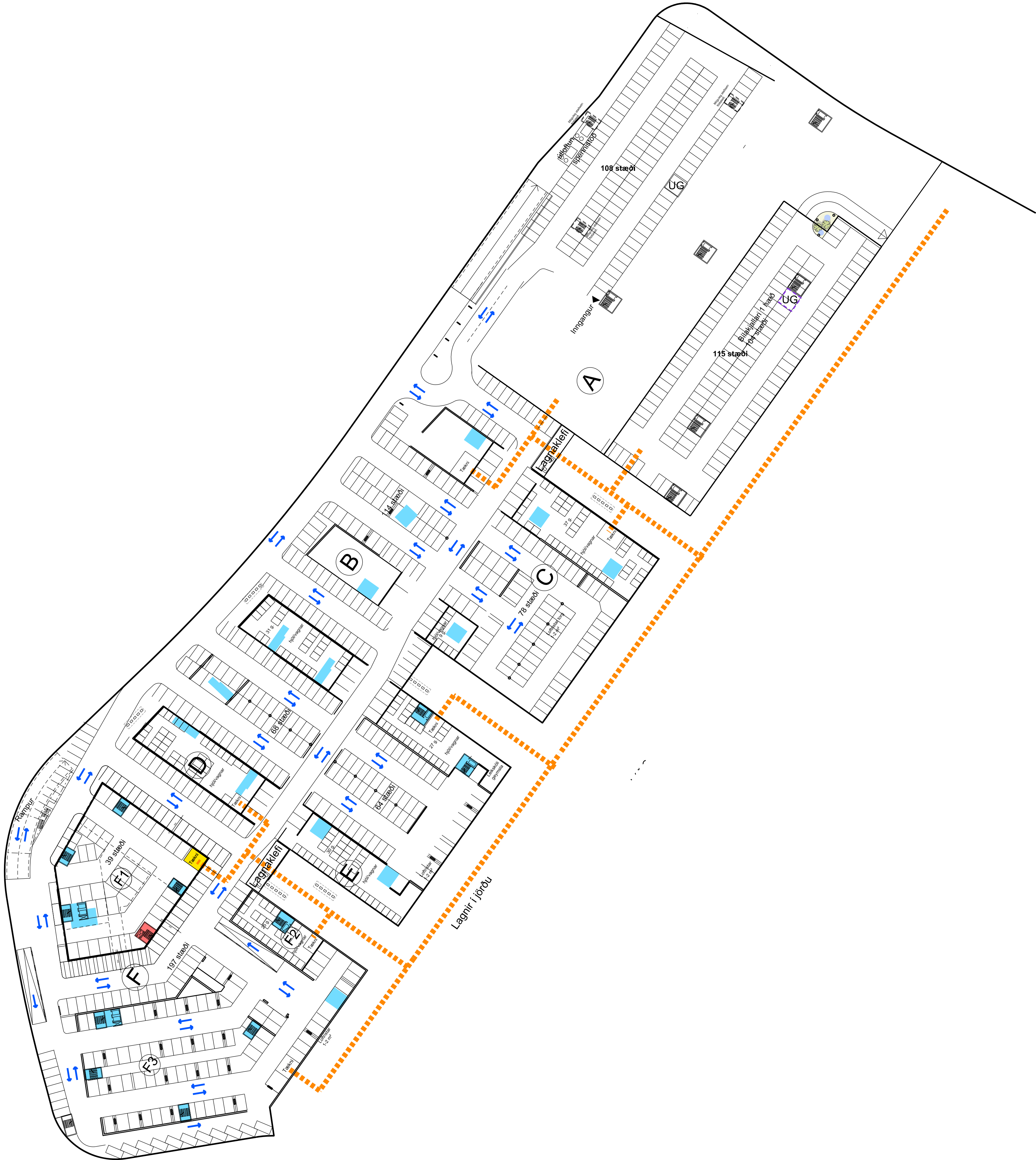
	Lóðarstærð m²	Hámarks bygg.magn m²	Kjallari m²	Heild m²
Lóð A1	12.710	20.100	34.850	54.950
Lóð A2				
Lóð A3				
Lóð A4				
Lóð A5				
Lóð B	4.360	6.350	13.080	19.430
Lóð C	3.150	7.250	9.450	16.700
Lóð D	3.618	8.500	10.850	19.350
Lóð F1	9.292	19.450	27.900	47.350
Lóð F2				
Lóð F3				
Samtals	33.130	61.650	96.130	157.780
Lóð E	2.903	7.350	6.150	13.500
Lóð G	2.500	2.800	2.500	5.300
Lóð H	2.975	3.500	3.000	6.500
Lóð I	2.873	3.700	2.900	6.600
Samtals	11.251	17.350	14.550	31.900
Götur borgarinnar	9.665			
Samtals allt svæðið A-I	54.046			
Bílastæði í borgargötum	105			

- Borgargötur
- Aðrar götur
- Lóðamörk



FYLGISKJAL 3

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41
Skipulag sameiginlegs bílarkjallara - frumdrög desember 2016



Samþykktir

fyrir Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands, Reykjavík

I. kafli

Heiti félagsins, hugtök, tilgangur

1. grein

HEITI FÉLAGSINS, HEIMILI OG VARNARÞING

Nafn félagsins er Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands og er lögheimili þess á Kirkjusandi, Reykjavík. Varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. grein

TILDRÖG AÐ STOFNUN FÉLAGSINS

Vegna ákvæða í skiplagi fyrir lóðirnar Kirkjusand 2 (fastanr. 201-6813 og 201-6814, landnr. 104043) og Borgartún 41 í Reykjavík (fastanr. 201-7209 og 201-7210, landnr. 104109) gerðu Íslandsbanki og Reykjavíkurborg með sér samkomulag, dagsett __.2017, um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðum A – F, en þær eru hluti af framangreindum lóðum.

Samkomulagi þessu var þinglýst og hefur framangreindum lóðum verið skipt upp m.a. í lóðir __-__, __-__, __-__, __-__, __-__ og __-__ við Kirkjusand. Í samkomulaginu kom fram að lóðarhafar framangreindra sex lóða skyldu stofna með sér félag, félag þetta, um rekstur bílakjallara sem er undir lóðunum, sem væri sex matshlutar, einum á hverri lóð, í eigu fasteigna á lóðunum í hlutfalli við fjölda stæða í hverjum matshluta. Hver matshluti skyldi liggja að lóðarmörkum og tengjast matshluta í bílakjallara á næstu lóð við. Samkvæmt skipulagi eru tveir rampar fyrir alla sex matshlutana og skal þinglýst kvöð um almenna umferðarrétt um rampana og milli matshluta í bílakjallaranum.

3. grein

TILGANGUR FÉLAGSINS

Tilgangur félagsins er að gæta sameiginlegra hagsmuna eigenda bílakjallarans með því að annast stjórn og rekstur bílastæðakjallara undir framangreindum 6 lóðum við Kirkjusand svo sem honum er lýst í eignaskiptayfirlýsingu eins og hún er á hverjum tíma.

Til þess að ná tilgangi sínum skal félagið m.a. sinna eftirfarandi verkefnum:

- Skipuleggja og framkvæma varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur á bílakjallara og hafa umsjón með öllum öðrum daglegum rekstri og sameiginlegum málefnum félagsins í samræmi við samþykktir þess og ákvarðanir almennra félagsfunda.
- Innheimta rekstrargjöld og leigja út bílastæði til lengri og skemmri tíma.
- Upplýsa félagsmenn um málefni félagsins.

II. kafli

Félagsaðild, réttindi og skyldur félagsmanna

3. grein

FÉLAGSAÐILD

Eigendur fasteigna á eftirgreinum lóðum, __-__, __-__, __-__, __-__, __-__ og __-__ eiga hlutdeild í bílakjallara og eiga aðild að félagi þessu og eru félagsmenn þess. Nánar um félagsaðild og þar með réttindi og skyldur í bílakjallara fer eftir ákvæðum 4. gr. samþykktu þessara og þinglýstra eignaskiptayfirlýsinga fyrir framangreindar lóðir eins og þær verða á hverjum tíma.

Eigendum og eftir atvikum leigutökum er skylt að fara eftir lögum, reglugerðum og samþykktum félagsins svo og öðrum reglum og ákvörðunum sem félagið eða stjórn þess setur eða tekur innan marka samþykktanna.

Eigendur skulu sjá til þess að leigutakar þeirra hlíti ákvæðum samþykktu þessara og þeim reglum sem stjórn félagsins setur.

4. grein

RÉTTINDI OG SKYLDUR

Um réttindi og skyldur félagsmanna, svo sem um rétt til hagnýtingar og nota á bílakjallara og skyldu til að fara eftir ákvörðunum félagsins og taka þátt í sameiginlegum kostnaði, fer eftir lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Réttur til að hagnýta og nota bílakjallarann takmarkast af rétti annarra eigenda til nýtingar á bílakjallaranum og samþykktum þessum sem og öðrum reglum sem félagið setur. Þá er nýting á bílastæðum í bílakjallaranum háð því að greitt sé afgjald fyrir afnot stæðanna í samræmi við gjaldskrá félagsins.

Réttindi og skyldur, þ.m.t. varðandi skiptingu kostnaðar og ábyrgð á skuldbindingum félagsins, skiptast milli framangreindra lóða réttu hlutfalli af fjölda bílastæða hverrar eignar.

Frá sameiginlegum kostnaði skal draga tekjur af útleigu bílastæða og skulu þær dragast frá kostnaði í sömu hlutföllum.

III. kafli

Félagsfundir

5. grein

RÉTTUR TIL FUNDARSETU

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum félagsfundar. Rétt til fundarsetu hafa allir félagsmenn. Stjórn félagsins er heimilt, með einföldum meirihluta, að heimila fulltrúa eiganda óbyggðrar lóðar eða lóðar þar sem byggingaframkvæmdum er ekki lokið eða leigjendum setu á fundum félagsins.

6. grein

ALMENNIR FÉLAGSFUNDIR

Almenna félagsfundi skal halda:

1. Þegar stjórnin telur það nauðsynlegt.
2. Þegar þess er skriflega krafist af $\frac{1}{4}$ félagsmanna, hvort sem er miðað við fjölda eða eignarhluta, og skulu þá jafnframt tiltekin þau málefni sem óskast tekin fyrir, rædd og afgreidd.
3. Þegar taka þarf fyrir ákvörðun sem bera skal undir félagsfund, annað hvort vegna lagafyrirmæla eða ákvæða samþykktu þessara.
4. Þá skal enn fremur halda fundi í samræmi við ákvörðun fyrri fundar.

7. grein

AÐALFUNDUR

Aðalfundur félagsins skal haldinn ár hvert fyrir lok aprílmánaðar. Á aðalfundi skulu tekin fyrir eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Kosning stjórnar og varamanna.
4. Kosning endurskoðanda og varamanns hans.
5. Framlagning rekstrar-og framkvæmdaáætlunar fyrir næsta ár.
6. Ákvörðun rekstrargjalda (húsgjalda).
7. Breytingar á samþykktum.
8. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
9. Önnur mál.

Vilji félagsmaður fá mál tekið fyrir og til atkvæðagreiðslu á aðalfundi skal hann greina stjórn frá því skriflega með þeim fyrirvara að unnt sé að geta þeirra í fundarboði.

8. grein

NÁNAR UM KOSNINGU STJÓRNAR

Stjórn skal skipuð 3 - 6 mönnum, en ræðst fjöldi stjórnarmanna eftir endanlegum fjölda lóða, sem eiga hlut í bílakjallaranum. Að jafnaði skal stjórn hverrar lóðar tilnefna einn mann úr sínum röðum í stjórn

félagsins, en á byggingartíma þar til bílakjallarinn er full kláraður er heimilt að skipa stjórnina færri stjórnarmönnum.

Þrátt fyrir þetta er hverjum félagsmanni heimilt að bjóða sig fram gegn tilnefndum stjórnarmanni og skal þá fara fram kosning á milli þeirra, tveggja eða fleiri, um sæti þeirrar lóðar í stjórninni. Séu fleiri en tveir í framboði frá hverri lóð nær sá kjöri sem hlaut flest atkvæði.

9. grein

FUNDARBOÐUN

Stjórn félagsins skal boða til almennra félagsfunda og aðalfundar. Til aðalfundar skal stjórnin boða með minnst 8 og mest 20 daga fyrirvara. Til almennra félagsfunda skal stjórnin boða með minnst 4 og mest 20 daga fyrirvara. Um boðun funda fer eftir lögum um fjöleignarhús.

Búi félagsmenn ekki í fasteignum sínum ber þeim að tilkynna stjórn félagsins um heimilisfang sem senda skal fundarboð til þeirra óski þeir eftir að fá það í hendur. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað, dagskrá og meginefni tillagna.

Á almennum félagsfundum skal fjalla um þau mál sem tiltekin eru í fundarboði. Verða mál ekki tekin til atkvæðagreiðslu á félagsfundi nema þess hafi verið getið í fundarboði. Séu allir félagsmenn hins vegar mættir á fundinn getur fundurinn samþykkt afbrigði og tekið mál til umfjöllunar og atkvæðagreiðslu þótt þeirra hafi ekki verið getið í fundarboði.

10. grein

FUNDARSTJÓRN OG FUNDARGERÐ

Aðalfundi og almennum félagsfundi skal stjórnað af fundarstjóra. Skal fundurinn kjósa fundarstjóra úr hópi félagsmanna eða annarra sem stjórnin stingur upp á. Formaður stjórnar, stjórnar kjöri fundarstjóra eða annar sá sem stjórnin stingur uppá. Fundarstjóri stjórnar kjöri fundarritara.

Í fundargerðarbók skal rita meginatriði allra mála sem tekin eru fyrir, allar ákvarðanir sem teknar eru og hvernig atkvæði hafa fallið ef því er að skipta. Skal fundargerðin lesin í lok fundar, hún leiðrétt og athugasemdir skráðar. Skal hún síðan undirrituð af fundarstjóra og fundarritara.

IV. kafli

Ákvarðanataka

11. grein

REGLUR UM TÖKU ÁKVARDANA

Meiriháttar ákvarðanir skulu teknar á félagsfundi. Félagsmenn eiga rétt á að taka þátt í öllum meiriháttar ákvörðunum sem varða bílakjallarann og sameiginleg málefni sem snerta hann beint eða óbeint.

Stjórn félagsins fer með sameiginleg málefni félagsins milli funda og sér um framkvæmd viðhalds og rekstur bílakjallara í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, önnur lög og samþykktir og ákvarðanir félagsfunda.

Stjórn félagsins er heimilt að ráða utanaðkomandi aðila til að sjá um rekstur bílakjallarans, í heild eða að hluta í samræmi við 14. gr. samþykktu þessara.

12. grein

ATKVÆÐAGREIÐSLA

Málum skal ráðið til lykta á almennum félagsfundum. Til ákvarðana nægir samþykki einfalds meirihluta félagsmanna miðað við hlutfallstölur matshluta á löglega boðuðum fundi, nema ákvarðanir eigi undir A, B eða C lið 41. gr. fjöleignarhúsalaga og skal þá farið eftir þeim greinum.

Til að ákvörðun sé lögmæt verður tilskilinn fjöldi félagsmanna að vera á fundi, sbr. nánar 42. gr. fjöleignarhúsalaga, og greiða atkvæði með tillögu.

V. kafli
Stjórn félagsins

13. grein

KOSNING STJÓRNAR FÉLAGSINS

Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi. Stjórnina skipa sex stjórnarmenn og skal aðalfundur jafnframt kjósa einn til þrjá varamenn stjórnar. Stjórnin skiptir með sér verkum að öðru leyti.

Meirihluti stjórnar ritar sameiginlega firma félagsins og skal formaður ávallt vera einn þeirra.

14. grein

STJÓRNARFUNDIR

Formaður boðar til stjórnarfunda og stýrir þeim. Skal formaður boða til stjórnarfunda með hæfilegum fyrirvara þegar hann telur þess þörf eða þegar fram hefur komið krafa um það frá öðrum stjórnarmönnum. Meirihluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundi.

Stjórnin skal halda fundargerðarbók um meginatriði þess sem gert er og ákveðið á fundum. Skulu allir viðstaddir stjórnarmenn undirrita fundargerð í lok fundar.

Stjórnarfundur er lögmatgur ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund enda hafi hann verið boðaður með fullnægjandi hætti.

15. grein

SKYLDUR OG VERKEFNI STJÓRNAR

Stjórnin fer með málefni félagsins milli almennra félagsfunda, hefur umsjón með fjármunum félagsins og kemur fram fyrir þess hönd. Formaður er talsmaður stjórnar.

Stjórnin sér um framkvæmd viðhalds og rekstur bílakjallara í samræmi við ákvæði samþykktu þessara, laga, þinglýst samnings lóðarhafa um rekstur bílakjallara og ákvarðana félagsfunda, þ.m.t. að taka hvers kyns ákvarðanir sem lúta að venjulegum daglegum rekstri og hagsmunagæslu vegna sameignarinnar.

Stjórnin skal halda glögga reikninga yfir tekjur og gjöld félagsins. Skulu á tíðkanlegan hátt færðir glöggir efnahags- og rekstrarreikningar og þeir kannaðir og skilað með könnunaráritun löggilts endurskoðanda. Skal stjórn félagsins innheimta hjá eigendum hlutdeild þeirra í sameiginlegum kostnaði með innheimtu sérstakra rekstrargjalda sbr. 18. gr. samþykktu þessara, ef við á.

Stjórnin getur látið framkvæma á eigin spýtur minni háttar viðhald og brýnar ráðstafanir sem þola ekki bið. Sé um að ræða ráðstafanir og framkvæmdir sem ganga lengra en hér segir ber stjórninni, áður en í þær er ráðist, að leggja þær fyrir almennan félagsfund til samþykktar.

Stjórnin getur ráðið umsjónarmann eða annan starfsmann sér til aðstoðar við daglegan rekstur á bílakjallaranum. Sé það gert gefur stjórnin viðkomandi aðila fyrirmæli, ákveður þóknun/starfskjör og hefur eftirlit með því að hann uppfylli starfsskyldur sínar. Stjórninni er einnig heimilt með sama hætti að fela sjálfstæðum verktaka, t.d. þjónustuverktaka, að annast daglegan rekstur og/eða tiltekin verkefni, t.d. umsjón fjármála, bókhalds, fasteignaþjónustu eða umsjón aðgangsstýringarkerfa og þjónustu við þau.

VI. kafli
Reikningar félagsins, endurskoðun

16. grein

REIKNINGAR OG ENDURSKOÐUN

Á aðalfundi skal kjósa löggiltan endurskoðanda sem endurskoðandi fyrir félagið. Endurskoðandi skal rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreiknings og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en mánuði fyrir aðalfund.

VII. kafli

Hlutfallstölur, tekjur félagsins, sameiginlegur kostnaður, rekstrargjöld, bílastæði

17. grein

HLUTFALLSTÖLUR

Hlutdeild í sameign skal reiknuð út eftir hlutfallstölu, miðað við fjölda bílastæða, samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu fyrir einstakar eignir á lóðinni. Samþykktir þessar vísa ávallt til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar á hverjum tíma.

18. grein

TEKJUR FÉLAGSINS

Félagið skal hafa tekjur af útleigu bílastæða. Annars vegar með því að leigja bílastæði til íbúa og þeirra sem vinna á svæðinu og hins vegar með greiðsluvélum. Stefnt skal að því að útleiga bílastæða standi undir öllum kostnaði við rekstur bílakjallarans.

Stjórn félagsins skal heimilt að senda reikninga vegna leigu bílastæða sem eru í vanskilum í innheimtu án frekari viðvarana. Ber stjórn félagsins að senda reikninga vegna leigu bílastæða, sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur, í innheimtu ásamt öðrum reikningum sem gjaldfallnir eru.

19. grein

SAMEIGINLEGUR KOSTNAÐUR, REKSTRARGJÖLD

Standi tekjur félagsins, skv. 18. gr. samþykktar þessara, ekki undir kostnaði félagsins, skal sameiginlegur kostnaði skipt á milli eigenda. Skipting kostnaðar milli lóða skal vera í réttu hlutfalli af fjölda bílastæða hvernar lóðar.

Á eiganda/eigendum hvílir skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði, skv. 1. mgr. greinar þessarar. Greiði eigandi/eigendur ekki hlutdeild viðkomandi eignar í sameiginlegum kostnaði, þar með talin gjöld í sameiginlegan rekstrarsjóð, eignast félagið, húsfélag á viðkomandi lóð eða aðrir eigendur lögveð í eignarhlut hans/þeirra í viðkomandi matshluta til tryggingar kröfunni, sbr. 48. gr. laga um fjöleignarhús.

Gjöld í sameiginlegan rekstrarsjóð, hér nefnd rekstrargjöld (húsgjöld), skulu ákveðin af stjórn félagsins til að standa undir sameiginlegum kostnaði við sameign/sameiginleg svæði. Stjórnin skal gera og kynna félagsmönnum áætlanir um fjárhæð rekstrargjalda og leitast við að tilkynna félagsmönnum með góðum fyrirvara ef breytingar verða frá áætlun. Rekstrargjöld skulu í fyrsta sinn greidd fyrirfram samkvæmt fyrirframgerðri kostnaðarskiptingu sbr. 1. mgr. við stofnun félagsins. Eftir það skulu rekstrargjöld greidd árlega og skulu þá reiknast sem mismunur á tekjum og gjöldum félagsins. Séu tekjur af leigu bílastæða hærri en sem nemur rekstrargjöldum skal ekki koma til greiðslu rekstargjalda.

Komi til greiðslu rekstrargjalda ákveður stjórn félagsins gjalddaga og eindaga rekstrargjalda. Stjórn félagsins skal senda stjórnnum húsfélaga á lóðunum sex sem standa að bílakjallaranum kostnaðarskiptingu á milli lóðanna, en skulu stjórnir þeirra félaga annast innheimtu sameiginlegs kostnaðar hjá eigendum fasteigna á lóðunum og greiða til félagsins skv. reikningi. X mánuðum frá móttöku kostnaðarskiptingar skal stjórn félagsins senda stjórnnum hinna 6 lóða reikninga fyrir áætluðum rekstargjöldum.

Stjórn félagsins skal heimilt að senda reikninga sem eru í vanskilum í innheimtu án frekari viðvarana. Ber stjórn félagsins að senda reikninga vegna rekstrargjalda, sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur, í innheimtu ásamt öðrum reikningum sem gjaldfallnir eru.

Verði hagnaður af rekstri félagsins skal hann ekki greiddur út til eigenda heldur færast á næsta ár.

VIII. kafli
Samþykktir, ágreiningur, slit á félagi

20. grein
SAMÞYKKTIR

Samþykktir þessar eru samþykktar á stofnfundi félagsins. Breytingar á samþykktum þessum skulu samþykktar með a.m.k. 2/3 hluta atkvæða miðað við fjölda og eignarhluta á aðalfundi félagsins eða almennum félagsfundi. Sama skal gilda um umgengnisreglur fyrir sameignina.

21. grein
SLIT Á FÉLAGINU

Félaginu verður ekki slitið nema allir eigendur sameignarinnar samþykki. Ef Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands verður lagt niður án þess að annað félag um sömu starfsemi komi í staðinn skal eignum þess ráðstafað til eigenda fasteigna á lóðunum í hlutfalli við fjölda bílastæða í bílakjallaranum. Þau gjöld sem félagsmenn greiða til félagsins eru óafturkræf.

Þannig samþykkt á stofnfundi Rekstrarfélags bílakjallara Kirkjusands, þann _____. 2017:

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar A

F.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar B

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar D

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar C

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar F