

Borgarráð

Hverfisgata 41, staðfesting á samkomulagi

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samning um kaup á byggingarrétti við Hverfisgötu 41.

Greinargerð:

Umhverfis- og skipulagssvið óskaði eftir að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar semdi við eigendur að Hverfisgötu 41 með það að markmiði að núverandi hús fái að standa áfram á lóðinni og skipulagi verði breytt þannig að byggingarréttur verði felldur niður. Borgarráð samþykkti þá tillögu þann 13. október 2016.

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag sem heimilar flutning á húsinu Hverfisgata 41 og uppbyggingu á lóðinni með byggingarrétti fyrir um 800 fermetra. Nú liggur fyrir samkomulag við eigendur þar sem gert er ráð fyrir að greiddar séu samtals kr. 63.000.000, fyrir útlagðan kostnað og byggingarrétt. Gert er ráð fyrir deiliskipulaginu verði breytt innan árs og byggingarréttur verði felldur niður og mögulega samþykktur nýr byggingarréttur. Eigendur skuldbinda sig til þess að hlýta tillögu skipulagsins á breyttu deiliskipulagi og geta ekki gert kröfu vegna breytinga sem gerðar verða á skipulaginu. Greiða þeir fyrir nýjan byggingarrétt, verði hann samþykktur með nýrri breytingu á deiliskipulagi. Haldið er eftir greiðslu, kr. 10.000.000, þar til deiliskipulag hefur verið endanlega samþykkt.

Greiðslan kemur af handbæru fé og gjaldfærist í eignasjóði á kostnaðarstað 4200 - Lóðir og lönd, sala byggingarréttar.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samkomulag um kaup á byggingarrétti dags. 31.10.2016.

SAMKOMULAG

Reykjavíkurborg kt. 5302697609 vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 (kaupandi), og Sjens ehf. kt. 420506-0230 (seljandi) gera með sér svofellt samkomulag vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41, Reykjavík:

Markmið samkomulags þessa er að endurskoða gildandi deiliskipulag fyrir Hverfisgötu 41, Reykjavík og að fella niður núverandi byggingarrétt sem gerir ráð fyrir að núverandi hús víki fyrir nýbyggingu.

1. Reykjavíkurborg kaupir byggingarrétt þann sem samþykktur var með breyttu deiliskipulagi sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda þann 14.6.2004, þar sem nýtingarhlutfall lóðarinnar var hækkað úr 1,09 í 2,88. Í núverandi deiliskipulagi er seljanda heimilt að fjarlægja núverandi byggingu og byggja um 800 fermetra byggingu. Lóðin er 277,9 fermetrar.
2. Heildargreiðsla er kr. 63.000.000.- þar af er greiðsla fyrir byggingarrétt kr. 45.000.000.- Greiðslur skv. 3. og 4. gr. eru verðtryggðar og hækka hlutfallslega eftir vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu október 2016, 438,5 til sömu vísitölu þess mánaðar sem greiðsla er innt af hendi. Heildargreiðslan verður þó aldrei lægri en kr. 63.000.000.-.
3. Greiðsla að fjárhæð kr. 53.000.000.- fer fram eftir að borgarráð hefur staðfest samkomulag þetta og að lokinni þinglýsingu.
4. Afgangsgreiðsla fyrir byggingarréttinn kr. 10.000.000.- fer fram þegar breytt deiliskipulag fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sem fellir umræddan byggingarrétt niður og gerir ráð fyrir að eldra húsið standi. Greiðsla fer þó fram eigi síðar en 1. nóvember 2017.
5. Seljandi skuldbindur sig til þess að hlíta þeim breytingum á deiliskipulagi sem lúta að skerðingu á byggingarétti/byggingarheimildum, fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu, sem samkomulag þetta fjallar um.
6. Seljandi fellur frá öllum kröfum vegna breytinga á byggingarheimildum/byggingarrétti sem fram koma í breyttu deiliskipulagi og samþykktar verða síðar með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.
7. Feli breytt deiliskipulag síðar í sér aukið byggingarmagn frá því sem nú er á lóðinni umfram 224,4 fermetra greiðir seljandi kr. 28.125. pr. fermetra fyrir byggingarréttinn skv. samkomulagi þessu.
8. Samkomulagi þessu skal þinglýsa. Kaupandi greiðir stimpilgjöld og þinglýsingarkostnað.
9. Seljandi skuldbindur sig til þessa að selja hvorki lóð né fasteign við Hverfisgötu 41 á tímabilinu frá undirritun samkomulags þar til nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi en þó eigi lengur en til 1. nóvember 2017. Á þetta einnig við um sölu eða aðra ráðstöfun á eignarhlut í seljanda. Komi til sölu eignarinnar ber seljanda að kynna kaupanda efni þessa samkomulags og er nýr kaupandi bundinn af því.

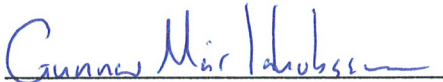
Reykjavík 31.10.2016.

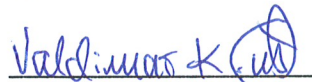
f.h. kaupanda

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. seljanda

Vottar að réttum undirskriftum, dagsetningu og fjárræði:


kt. 050784-2319

 . 050362-5239.
kt.