



Borgarráð

Vatnsstígur 4 - kaup og sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa Vatnsstíg 4 af Íbúðarlánasjóði og selja Leiguíbúðum ehf., sömu eign með fyrirvara um að nýtt skipulag verði unnið í samráði við Reykjavíkurborg.

Greinargerð:

Frá árinu 2015 hafa verið í gangi viðræður Reykjavíkurborgar við Íbúðalánasjóð um framtíð hússins að Vatnsstíg 4 sem brann árið 2010. Húsið hefur verið í eigu Íbúðarlánasjóðs frá árinu 2011. Íbúðalánasjóður hefur fallist á að selja Reykjavíkurborg húsið með þeim forsendum að notkun húsnæðis á svæðinu verði að meginstefnu í formi íbúðarhúsnæðis og að ákveðinn hluti verði nýttur fyrir tekjulægri einstaklinga. Fyrirhugaður kaupandi, Leiguíbúðir ehf., kt. 710806-1360, Laugavegi 39, 101 Reykjavík er eigandi á nokkrum öðrum húsum á reitnum og hefur hug á frekari uppbyggingu í samráði við Reykjavíkurborg og með þeim skilyrðum sem Íbúðalánasjóður setur.

Kaupverð er 130 m.kr. og verður eign seld á sama verði til Leiguíbúða ehf. að viðbættum kostnaði sem gæti fallið á Reykjavíkurborg.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að samkomulagi vegna fyrirhugaðra kaupa á fasteigninni Vatnsstígur 4 dags.23.2.2018.

Drög að kaupasamningi/afsali ódagsett.

Drög að kaupasamningi/afsali milli ÍLS og RVK dag. 21.2.2018.

Leiguíbúðir ehf., kt. 710806-1360, Laugavegi 39, 101 Reykjavík og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík gera með sér svohljóðandi:

Samkomulag vegna fyrirhugaðra kaupa á fasteigninni Vatnsstíg 4, fastanr. 200-4783.

Leiguíbúðir ehf. sem er væntanlegur kaupandi hyggst óska eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir Vatnsstíg 4. Meðfylgjandi eru drög að kaupsamningi/afsali fyrir fasteignina Vatnsstíg 4.

Kaupsamningurinn/afsalið er gert með fyrirvara um að nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsstíg 4 verði samþykkt.

Þegar nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsstíg 4 hefur verið birt í B-deild stjórnartíðinda, sem væntanlegur kaupandi hefur óskað eftir verður gengið frá meðfylgjandi kaupsamningi/afsali.

23. febrúar 2018, Reykjavík.

fh. Leiguíbúða ehf.

fh. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík („**kaupandi**“), vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík

og

Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, Borgartúni 21, 105 Reykjavík („**ÍLS**“ eða „**seljandi**“).

gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING

1 Hið selda

1.1 ÍLS sem seljandi selur kaupanda fasteignina að Vatnsstíg 4, fastanúmer 200-4783, sem seljandi hefur eignast á nauðungarsölu. Um er að ræða 355,8 fm. fjölbýlishús sem byggt var árið 1906. **Fasteignamat** er kr. 164.300.000.-

Vísað er til fasteignarinnar sem „**hið selda**“. Eignin samanstendur af eftirfarandi 6 eignarhlutum: Íbúðir merktar : 01-0001, 01-0101, 01-0102, 01-0103, 01-0201 og 01-0202.

1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið tilheyrandi hlutdeild í lóðaréttindum. Eignin selst í því ástandi sem hún er og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.

1.3 Kaupandi gerir sér grein fyrir að hið selda er komið í eigu seljanda vegna fullnustugerða. Upplýsingar seljanda um ástand hins selda eru í samræmi við það að hann hefur aldrei haft afnot eða starfsemi í hinu selda. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega og að hann sætti sig við ástand hennar.

1.4 Kaupandi gerir sér grein fyrir að hið selda varð fyrir brunatjóni árið 2010 og er mikið skemmt. Tryggingabætur hafa ekki verið greiddar en eignin var tryggð hjá Tryggingamiðstöðinni hf. Kaupandi fær rétt til allra tryggingabóta sem kunna að verða greiddar vegna tjónsins en seljandi ábyrgist í engu að slíkar bætur verði greiddar.

1.5 Seljandi hvetur kaupanda til að skoða eignina með fagmönnum. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ýtarlega og að hann sætti sig við ástand hennar og muni ekki gera kröfur á kaupanda vegna galla á eigninni.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

2.1 Kaupverðið kr. 130.000.000,-

2.2 Greiðsla kaupverðs fer fram 7 virkum dögum eftir samþykki borgarráðs með greiðslu inn á reikning seljanda sem hann tilgreinir; 0101-26-661111, kt. 661198-3629. Kaupandi skuldbindur sig til að leggja kaupsamninginn til staðfestingar hjá borgarráði eigi síðar en 14 dögum eftir dagsetningu kaupsamnings þessa ella telst hann niður fallinn nema sérstaklega sé samið um lengri frest.

2.3 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3 Afhending hins selda

3.1 Afhending hins selda miðast við dagsetningu kaupsamnings („**afhendingardagur**“). Lögskilauppgjör fer fram við afsal og miðast það við afhendingardag.

3.2 Hið selda er selt án veðbanda, kaupandi hefur kynnt sér veðbandayfirlit yfir eignina dags. xxxx

- 3.3 Á afhendingardegi tekur kaupandi við öllum réttindum og skyldum sem eignunum fylgja og hirðir arð af eignum frá þeim degi.
- 3.4 Áhætta af eignunum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

4 Framtíðarsala lóðar

- 4.1 Samkomulag hefur tekist með aðilum þess efnis að selji kaupandi hið selda á hærra verði en svarar til kaupverðs eignarinnar skv. kaupsamningi þessum þá renni söluhagnaður lóðarinnar til seljanda að frádregnum kostnaði við þinglýsingu og sölulauna.
- 4.2 Kaupandi skal án tafar tilkynna seljanda um sölu hins selda og eigi síðar en viku eftir að gerður er kaupsamningur um hana.
- 4.3 Gjaldþagi greiðslu á grundvelli liðar 4.1. skal vera 7 dögum eftir að kaupandi fær kaupverð að fullu greitt.

5 Annað

- 5.1 Kaupandi lýsir því yfir að notkun húsnæðis á svæðinu verði að meginstefnu í formi íbúðarhúsnæðis og að ákveðinn hluti verði nýttur fyrir tekjulægri einstaklinga.
- 5.2 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá Verði. Kaupandi mun tryggja hið selda hjá VÍS.
- 5.3 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 5.4 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 5.5 Um samninginn gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.
- 5.6 Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Reykjavík, xx. febrúar 2018

f.h. Íbúðalánasjóðs sem seljanda

f.h. Reykjavíkurborgar sem kaupanda
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Kt.

Kt.

Leiguíbúðir ehf., kt. 710806-1360, Laugavegi 39, 101 Reykjavík („**kaupandi**“)
-og
Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík („**seljandi**“), vegna Reykjavíkurborgar
eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík

gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING OG AFSAL

1 Hið selda

- 1.1 Eignarsjóður sem seljandi selur kaupanda fasteignina að Vatnsstíg 4, fastanúmer 200-4783. Um er að ræða 355,8 fm. fjölbýlishús sem byggt var árið 1906. Fasteignarmat er kr. 164.300.000.-
Vísað er til fasteignarinnar sem „**hið selda**“. Eignin samanstendur á eftirfarandi 6 eignarhlutum: Íbúðir merktar : 01-0001, 01-0101, 01-0102, 01-0103, 01-0201 og 01-0202.
- 1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem þeim fylgja og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið tilheyrandi hlutdeild í lóðaréttindum. Eignin selst í því ástandi sem hún er og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.
- 1.3 Upplýsingar seljanda um ástand hins selda eru í samræmi við það að hann hefur aldrei haft afnot eða starfsemi í hinu selda. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega og að hann sætti sig við ástand hennar.
- 1.4 Kaupandi gerir sér grein fyrir að hið selda varð fyrir brunatjóni árið 2010 og er mikið skemmt. Tryggingabætur hafa ekki verið greiddar en eignin var tryggð hjá Tryggingarmiðstöðinni hf. Kaupandi fær rétt til allra tryggingarbóta sem kunna að verða greiddar vegna tjónsins en seljandi ábyrgist í engu að slíkar bætur verði greiddar.
- 1.5 Seljandi hvetur kaupanda til að skoða eignina með fagmönnum. Kaupandi lýsir því yfri að hann hafi skoðað eignina ýtarlega og að hann sætti sig við ástand hennar og muni ekki gera kröfur á kaupanda vegna galla á eigninni.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

- 2.1 Kaupverðið kr. 130.000.000,- ásamt þinglýsingarkostnaði fyrri kaupanda kr. 2.628.800,-
- 2.2 Greiðsla kaupverðs fer fram eftir birtingu nýs deiliskipulags fyrir Vatnsstíg 4 í B-deild stjórnartíðinda með greiðslu inn á reikning seljanda; xxxxx
- 2.1 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3 Afhending hins selda

- 3.1 Afhending hins selda miðast við birtingu nýs deiliskipulags fyrir Vatnsstíg 4 í B-deild stjórnartíðinda („**afhendingardagur**“). Lögskilauppgjör fer fram við afhendingardag.
- 3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án kvaða.
- 3.3 Á afhendingardegi tekur kaupandi við öllum réttindum og skyldum sem eignunum fylgja og hirðir arð af eignum frá þeim degi.
- 3.4 Áhætta af eignunum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

4 Annað

- 4.1 Kaupandi lýsir því yfir að notkun húsnæðis á svæðinu verði að meginstefnu í formi íbúðarhúsnæðis og að ákveðinn hluti verði nýttur fyrir tekjulægri einstaklinga.
- 4.2 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá VÍS. Kaupandi mun tryggja hið selda hjá XXX.
- 4.3 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 4.4 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 4.5 Um samninginn gilda lög nr. 40/2004 um fasteignakaup og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

Nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir Vatnsstíg 4 að beiðni kaupandans og mun þessi samningur vera undirritaður í kjölfarið.

Reykjavík, xx. xx 2018

f.h. Reykjavíkurborgar sem seljandi
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Leiguíbúða ehf., sem kaupanda

Leiguíbúðir ehf.

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Kt.

Kt.