

Kaupsamningur

Undirritaðir aðilar, fjármála- og efnahagsráðherra, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459, Vegmúla 3, Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, og bæjarstjórnin í Garðabæ, f.h. Garðabæjar, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, Garðabæ, hér eftir nefndur kaupandi, gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðangreindar fasteignir, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

1. gr.

Hið selda

a) Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa *jörðina Vífilsstaði* í Garðabæ, ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, sbr. þó 2. gr. Um afmörkun hins selda vísast til uppdráttar, sbr. fskj. nr. 1.

Fastanúmer jarðarinnar er 206-8986, landnúmer er 117904

Um eignarheimild íslenska ríkisins að hinu selda vísast til yfirlýsingar dags. 10. janúar 2003, sem þinglýst var 14. janúar sama ár.

Um merkjalýsingu fyrir Vífilsstaði vísast til merkjalýsingar Garðakirkjulands nr. 154 frá 7. júní 1890, sbr. fskj. nr. 2, sbr. og sáttargerð vegna Fífuhvamms og Vífilsstaða, dags. 13. júní 1923, fskj. nr. 3.

Kaupanda er kunnugt um að tiltekin svæði innan upphaflegra merkja jarðarinnar Vífilsstaða hafa þegar verið seld.

Um fyrirvara varðandi óþekkt landssvæði eða réttindi, sem kunna að tilheyra jörðinni Vífilsstöðum, sjá 4. gr. kaupsamnings þessa.

b) Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina *Spildu úr landi Vífilsstaða*, 40,1345 ha að stærð, áður land Landssímans, landnúmer 119822, sbr. þingl. yfirlýsingu dags. í mars 2017.

2. gr.

Undanskildar húseignir, leigusamningar, lóðarleigusamningar, veðbönd.

Undanskildar kaupsamningi þessum eru húseignir á hinum seldu svæðum, ásamt því sem þeim fylgir og fylgja ber, en nánar tiltekið er um að ræða húseignir skv. lista á fskj. nr. 4.

Kaupandi skuldbindur sig til að gera lóðarleigusamninga við eigendur húseigna skv. 1. mgr., á grundvelli almennra skilmála fyrir lóðarleigusamninga í Garðabæ, og gildandi laga um heilbrigðisþjónustu ef við á, eigi síðar en innan 6 mánaða frá undirritun kaupsamnings þessa að telja. Um lóðarstærðir vegna einstakra húseigna, skilmála lóðarleigu o.fl., vísast til fskj. nr. 5.

Kaupanda skal heimilt í lóðarleigusamningum vegna húseigna, sem teljast eign seljanda, að áskilja sér forkaupsrétt að tilvísuðum húseignum.

Kaupandi skal þó eiga kauprétt að húseigninni Barnaheimili (fastanr. 206-8986, 16 0101) 254,4 m² byggingu, þar sem kaupandi rekur nú barnaheimili. Um verðlagningu við slík kaup, náist ekki samkomulag, skal taka mið verðmatsreglum sem gilda um eignarnám.

Seljandi lýsir því yfir að hann sé á hverjum tíma tilbúinn til þess, komi fram ósk þar að lútandi frá kaupandi, að taka upp viðræður um sölu á þeim húseignum seljanda, sem kaupandi hefur forkaupsrétt að skv. 3. mgr. hér að framan, enda séu eignirnar ekki lengur nýttar í þágu seljanda.

Kaupandi hefur kynnt sér lóðarleigusamning Fasteigna ríkissjóðs (nú Ríkiseigna) við Golfklúbb Kópavogs og Garðabæjar (GKG), dags. 23. janúar 2015, fskj. nr. 6, en kaupandi yfirtekur öll réttindi og allar skyldur seljanda samkvæmt honum og sættir sig að fullu og öllu við efni hans.

Kaupanda er kunnugt um leigusamning Mílu ehf. vegna leigu á landspildu skv. b) lið 1. gr. hér að framan, fskj. nr. 7. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og allar skyldur seljanda samkvæmt honum og sættir sig að fullu og öllu við efni hans.

3. gr.

Ástand hins selda, kvaðir

Hið selda, sbr. 1. gr., og það sem því fylgir og fylgja ber, er selt í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Um gildandi leigusamninga vísast til 2. gr. hér að framan. Engin önnur veðbönd eða kvaðir hvíla á hinum seldu fasteignum, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 8, en veðbönd kunna að hvíla á einstökum fasteignum með hefðbundnu veði í lóðarleiguréttindum, sbr. 2. gr.

4. gr.

Nánar um afmörkun svæða innan hins selda, verðmat

Við ákvörðun kaupverðs og nánari afmörkun svæða innan hins selda er tekið mið af drögum að nýju aðalskipulagi sem er í vinnslu fyrir Garðabæ. Í drögunum er Vífilsstaðaland hluti af austursvæði sem er nánar tiltekið Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaðir. Áætlanir eru um að við gerð rammaskipulags fyrir svæðið muni fléttast saman ólíkir hagsmunir; uppbygging íbúðabyggðar, íþróttasvæði, þ.m.t. golfsvæði, heilbrigðisstarfsemi o.fl.

Garðabær mun kappkosta að skipulag svæðanna verði vandað og nýting verði góð.

Séu uppi fyrirætlanir um verulegar breytingar á fyrirhugaðri nýtingu svæðanna skal haft samráð um það við seljanda.

Heildarstærð hins selda lands við gerð samnings þessa er talin vera 202,4 ha. Svæðin, m.t.t. ofangreinds, skiptast svo í megindráttum, sbr. uppdrátt á fskj. nr. 9:

<i>Tilgreining svæðis</i>		<i>nýting</i>	<i>stærð ha</i>
Svæði merkt 4.01	Vífilsstaðir	lóð spítala	stærð 23,3
Svæði merkt 4.02	Vífilsstaðir	opið svæði/skrúðg.	stærð 4,2
Svæði merkt 4.07	Vetrarmýri		
Svæði merkt 4.09	Vetrarmýri		stærð 10,8
Svæði merkt 4.10		golfvöllur	stærð 30,8
Svæði merkt 4.13		golfv., stækkun	stærð 9,3
Svæði merkt 4.14	Smalaholt	(kirkjugarður)	stærð 12,0
Svæði merkt 4.20	Svínahraun	friðlýst	stærð 72,5
Svæði merkt 0.01	Smalaholt		stærð 28,1
Svæði merkt 0.02	Jaðarsvæði		<u>stærð 11,4</u>
Samtals			stærð 202,4

Að beiðni samningsaðila var framkvæmt sameiginlegt verðmat á umræddum landspildum, sem miðast við framangreinda svæðaskiptingu, sbr. fskj. nr. 10. Verðmatið var unnið af Stefáni Gunnari Thors, hagfræðingi, tilnefndum af seljanda og Jóni Guðmundssyni, lögg. fasteignasala, tilnefndum af kaupanda og komust þeir að sameiginlegri niðurstöðu um verðmæti landsins. Aðilar eru sammála um að leggja niðurstöðu verðmatsins til grundvallar í kaupsamningi þessum, sbr. nánar 6. og 7. gr.

Sá fyrirvari er gerður varðandi verðlagningu hins selda, sbr. 4.–8. gr. kaupsamnings þessa, að komi til þess að jörðinni Vífilsstöðum teljist tilheyra frekari landsvæði en gert er ráð fyrir í afmörkun samkvæmt kaupsamningi þessum, sbr. fskj. nr. 1, eða að jörðin teljist eiga landréttindi, bein eða óbein, utan merkja hennar, getur seljandi óskað þess að kaupverð skv. 6. og 7. gr. verði endurmetið, á grundvelli sömu forsendna og lagðar eru til grundvallar í fyrirbyggjandi verðmati, sbr. fskj. nr. 10, eða á grundvelli sjónarmiða um sanngjarnt verð. Um greiðsluskilmála skal taka mið því sem greinir í 2. mgr. 11. gr., þannig að viðbótarkaupverð greiðist með 8 ára skuldabréfi frá þeim tíma sem kaupverð er endurmetið, nema um annað sé samið. Náist ekki samkomulag um viðbótarkaupverð skal seljandi teljast eigandi slíkra landsvæða eða réttinda. Fyrirvari þessi gildir til samræmis við tímamörk ábataskiptingar skv. 7. gr.

5. gr.

Umráðataka og nýting hins selda, afmörkun grunnkaupverðs

Afhending hins selda skal fara fram við undirritun kaupsamnings þessa. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinum seldu eignum og greiðir af þeim skatta og skyldur.

Miðað er við að greiðsla grunnkaupverðs, sbr. 6. gr., fari fram í áföngum og taki mið af væntri nýtingu á einstökum svæðum.

Uppbygging samkvæmt 6. gr. telst formlega hafin þegar lóð eða byggingarrétti hefur verið úthlutað innan einstakra svæða og skal fullnaðargreiðsla vegna þeirra svæða þá berast seljanda í samræmi við 4. mgr. 7. gr. samnings þessa.

6. gr.

Greiðsla grunnkaupverðs

Umsamið grunnkaupverð fyrir hið selda er krónur 558.600.000 -skrifað - fimmhundruðfimmtíuogáttamilljónirogsexhundruðþúsundkrónur-.

Jafnframt skal seljandi eiga rétt á ábata vegna sölu á byggingarrétti á skilgreindum svæðum, sbr. nánar 7. gr.

Um greiðslufyrirkomulag og greiðsluskilmála grunnkaupverðs gildir eftirfarandi:

a) *Við undirritun kaupsamnings:*

Svæði merkt 4.10; golfvöllur	kr. 57.000.000
Svæði merkt 4.14; Smalaholt, kirkjugarður.....	kr. 6.000.000
Svæði merkt 4.20; Svínahraun, friðlýst svæði	<u>kr. 36.300.000</u>
Alls við undirritun kaupsamnings.....	kr. 99.300.000

b) *Eigi síðar en innan þriggja ára frá kaupsamningsdegi:*

Svæði merkt 4.02; opið svæði, skróðgarður	kr. 10.500.000
Svæði merkt 4.07 og 4.09; Vetrarmýri	kr. 187.000.000
Svæði merkt 4.13; golfvöllur; stækkun	<u>kr. 14.300.000</u>
Alls greitt innan 3ja ára frá undirritun	kr. 211.800.000

c) *Samhliða því sem uppbygging svæða hefst en eigi síðar en innan 8 ára:*

Svæði merkt 4.01; Vífilsstaðir	kr. 78.000.000
Svæði merkt 0.01; Smalaholt óráðstafað	kr. 140.500.000
Svæði merkt 0.02; Jaðarsvæði.....	<u>kr. 29.000.000</u>
Alls samhliða því sem uppbygging svæða hefst	kr. 247.500.000

Greiðslur samkvæmt lið b) skulu bera almenna vexti óverðtryggðra lána eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands.

Greiðslur samkvæmt c) lið skulu verðtryggðar og skal gjalddagi þeirra miðast við það tímamark er uppfyllt eru skilyrði fyrir greiðslu kaupverðs, sbr. 3. mgr. 5. gr. samnings þessa.

7. gr.

Skipting ábata umfram byggingarmagn skv. verðmati

Til viðbótar við rétt til grunnkaupverðs á seljandi rétt á greiðslum vegna hlutdeildar í ábata af sölu alls byggingarréttar á tilgreindum svæðum umfram það byggingarmagn sem lagt er til grundvallar grunnverði samkvæmt fyrirbyggjandi verðmati.

Hlutdeild seljanda í skiptingu ábata samkvæmt þessari grein skal nema 60% af söluverði byggingarréttar á öllum landspildum samkvæmt 4. gr. samnings þessa, umfram það byggingarmagn sem gert er ráð fyrir í verðmati, sbr. fskj. nr. 10.

Með ábata af seldum byggingarrétti í samningi þessum er vísað til söluandvirðis byggingarréttar að frádregnum almennum gatnagerðargjöldum samkvæmt gjaldskrá Garðabæjar á hverjum tíma.

Uppgjör á sölu byggingarréttar skal eiga sér stað fyrir lok mars mánaðar hvers árs vegna ársins þar á undan.

Sú kvöð hvílir á hinu selda landi að skipting ábata samkvæmt þessari grein skal gilda í 40 ára frá undirritun samnings þessa.

8. gr.

Skipulag hinna seldu landsvæða og sala byggingarréttar

Kaupandi mun sjá um og kosta skipulag landsins, uppbyggingu gatna, gangstíga og frágang opinna grænna svæða og alls annars sem nauðsynlegt er til að koma hinu selda svæði í frekari notkun.

Þegar skipulag liggur fyrir mun kaupandi annast markaðssetningu landsins og sölu byggingarréttar á sinn kostnað. Byggingarrétt skal kaupandi selja eða úthluta með opnum og gegnsæjum hætti þar sem samið er við hæstbjóðanda.

Komi til þess að kaupandi feli verktökum eða öðrum framkvæmdaaðilum verkþætti samkvæmt ákvæði þessu ber kaupanda að tryggja að við slíka ráðstöfun sé byggingarréttur seldur á markaðsvirði.

Telji seljandi að greiðslur fyrir byggingarrétt séu ekki til samræmis við markaðsverð á viðkomandi tíma getur seljandi óskað óháðs mats þar að lútandi. Sjá og nánar 12. gr.

9. gr.

Þjóðvegur

Taki Vegagerðin ákvörðun um að leggja þjóðveg um jaðarsvæði 0.02 skal það land sem fer undir veg og helgunarsvæði dregið frá kaupverði jaðarsvæðisins í réttu hlutfalli við stærð svæðisins skv. 6. gr. samnings þessa, sé kaupverðið þá ekki þegar greitt til seljanda.

10. gr.

Greiðsla gjalda, vísitölubinding fjárhæða

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða.

Sé nauðsynlegt við eðlilega framkvæmd samnings þessa að framreikna fjárhæðir í verðmati eða samningi þessum skal við þann útreikning miða við vísitölu byggingarkostnaðar.

11. gr.

Afsal, skuldabréf

Afsöl skulu gefin út til kaupanda þegar umsamið grunnkaupverð samkvæmt 6. gr. hér að framan hefur verið greitt.

Kaupanda er heimilt, hvenær sem er innan þriggja ára frá dagsetningu samnings þessa að gefa út skuldabréf til 8 ára fyrir eftirstöðvum grunnkaupverðs, öðrum en kaupsamningsgreiðslu, svo sem þær standa á útgáfudegi skuldabréfs, til lúkningar greiðsluskuldbindingum samkvæmt 6. gr.

Slíkt skuldabréf skal bera almenna vexti óverðtryggðra lána eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands eða almenna vexti verðtryggðra útlána eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands. Komi til útgáfu skuldabréfs skulu afsöl, sbr. 1. mgr., gefin út samhliða.

12. gr.

Gerðardómur, varnarþing, ágreiningur, undirritun o.fl.

Rísi ágreiningur milli kaupanda og seljanda um efnisatriði samnings þessa er hvorum aðila um sig heimilt að krefjast þess að ágreiningsefni verði lagt í gerðardóm. Skal gerðardómurinn leysa úr fram komnu ágreiningsefni út frá samningi þessum og fylgigögnum hans. Kjósi aðilar svo geta þeir sameiginlega vísað málinu til Gerðardóms Viðskiptaráðs Íslands, en ella skal málinu vísað til gerðardóms þar sem

samningsaðilar tilnefna hvorn sinn gerðarmann en Héraðsdómur Reykjaness formann gerðardómsins.

Um gerðardóma sem að ofan greinir gilda lög nr. 53/1989, um samningsbundna gerðardóma.

Mál út af samningi þessum skal að öðru leyti reka fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

Öllu framangreindu til staðfestu rita seljandi og kaupandi undir kaupsamning þennan í votta viðurvist.

Garðabæ, apríl 2017

f.h. Ríkissjóðs Íslands

f.h. Garðabæjar

m/fyrirvara

um

samþykki

bæjarstjórnar

Vottar að rétttri dags.,
undirritun og fjárræði aðila:

Fskj. nr. 1: Uppdráttur

Fskj. nr. 2: Merkjalyking Garðakirkjulands nr. 154 frá 7. júní 1890

Fskj. nr. 3: Sáttargerð vegna Fífuhamms og Vífilsstaða, dags. 13. júní 1923

Fskj. nr. 4: Listi yfir húseignir á hinu selda landi

Fskj. nr. 5: Uppdráttur og tilgr. lóðarstærða húseigna, skilmálar lóðarleigu o.fl.

Fskj. nr. 6: Lóðarleigusamningur Golfklúbbs Kópavogs og Garðabæjar (GKG),
dags. 23. janúar 2015

Fskj. nr. 7: Lóðarleigusamningur Mílu ehf., dags. 11. sept. 2001

Fskj. nr. 8: Veðbandayfirlit

Fskj. nr. 9: Uppdráttur, svæðaskipting skv. verðmati

Fskj. nr.10: Verðmat á landi Vífilsstaða

Kaupsamning þennan samdi:

Andri Árnason hrl.

121257-3869

Juris Borgartúni 26, Rvk.