

Kaupsamningur og afsal

Undirritaðir aðilar, fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459, Vegmúla 3, Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, og Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði, hér eftir nefndur kaupandi, gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa 85% eignarhlut seljanda í neðangreindri fasteign, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

1. gr.

Hið selda

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa 85% eignarhlut í *fasteigninni Suðurgötu 41*, fastanr. 207-9735, í Hafnarfirði, ásamt sömu hlutdeilt í eignarlóð, landnr. 122534, og öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Nánar tiltekið er um að ræða fyrrum sjúkrahús á fjórum hæðum í nokkrum samföstum byggingum ásamt kapellu. Áætluð stærð hússins er 2.829 m² sem byggt er á árunum 1926, 1973 og 2006. Byggingin stendur á 4.467,2 m² eignarlóð.

Samtals er fasteignamat hins selda kr. 411.255.000,-.

2. gr.

Ástand hins selda og veðbönd

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.

Engin veðbönd hvíla á fasteigninni, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 1.

3. gr.

Forsendur fyrir sölu og kvaðir

Við ákvörðun kaupverðs er tekið mið af ástandi og núverandi skipulagi eignarinnar en Suðurgata 41 er skilgreind sem lóð undir samfélagsþjónustu.

Við kaup þessi skuldbindur kaupandi sig til að reka almannaþjónustu í fasteigninni að lágmarki í 15 ár frá undirritun samnings þessa. Með almannaþjónustu er nánar til tekið átt við starfsemi vegna félagsþjónustu, heilbrigðisþjónustu, menningar- eða fræðslustarfsemi eða aðra sambærilega þjónustu sem almenningur sækir í sveitarfélaginu. **Sú kvöð hvílir á hinu selda samkvæmt þessari grein í 15 ár frá undirritun samnings þessa.** Að liðnu þessu 15 ára tímamarki er sveitarfélaginu frjálst að ráðstafa eigninni með hvaða hætti sem er.

Kaupandi skal tilkynna seljanda það skriflega ef breytingar verða á forsendum fyrir sölu eignarinnar innan 15 ára tímamarksins.

Ef forsendur fyrir sölunni breytast og fallið er frá því að reka almannaþjónustu í eigninni innan 15 ára skuldbindur kaupandi sig til að ráðstafa eigninni með opnum og gagnsæjum hætti á almennum markaði án sérstakra kvaða þar sem hæsta tilboði er tekið. Ef ákveðið er að leigja eignina til annarra nota, t.d. til annars aðila á vegum

kaupanda, skal reikna matsverð út frá leiguaðferðum fasteignamats sem kæmi til skiptingar í samræmi við ábatalíkanið, skv. 7. gr.

Kaupandi skuldbindur sig jafnframt til hefja rekstur almannaþjónustu í fasteigninni innan 3 ára frá undirritun samnings þessa. Verði slík starfsemi ekki hafin innan þessa tímamarks skal eigninni ráðstafað með opnum og gagnsæjum hætti á almennum markaði án sérstakra kvaða þar sem hæsta tilboði er tekið.

Ef starfsemi hefst ekki innan 3 ára eða breytingar verða á notkun eignarinnar innan 15 ára, eins og forsendur þessa ákvæðis um rekstur almannaþjónusta gera ráð fyrir, á seljandi rétt á greiðslum vegna hlutdeildar í ábata í samræmi við 7. gr. samnings þessa.

4. gr.

Afhending og nýting hins selda

Afhending hins selda skal fara fram 15. ágúst 2017. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinum seldu eignum og greiðir af þeim skatta og skyldur.

5. gr.

Greiðsla grunnkaupverðs

Umsamið *grunnkaupverð* fyrir hið selda er krónur **100.000.000** -skrifað - hundraðmilljónirkróna- sem greiðist þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings	kr.	60.000.000
2. Hinn 1. september 2017	kr.	<u>40.000.000</u>
Samtals	kr.	100.000.000

Kaupandi skal greiða kaupverðið inn á reikning ríkissjóðs nr. 0001-26-025017, kt. 540269-6459. Verði tafir á greiðslum, reiknast hæstu leyfilegu dráttarvextir skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands frá gjalddaga til greiðsludags.

Jafnframt skal seljandi eiga rétt á viðbótargreiðslu skv. 7. gr. verði breytingar á forsendum fyrir sölu eignarinnar og fallið er frá kvöð um að reka almannaþjónustu í eigninni að lágmarki í 15 ár eða starfsemi hefst ekki innan 3 ára, sbr. 3. gr.

6. gr.

Verðmat

Að beiðni samningsaðila var framkvæmt sameiginlegt verðmat á hinu selda, sem miðast við markaðsvirði eignarinnar m.a. út frá ástandi hennar og gildandi skipulagi, sbr. fskj. nr. 2. Verðmatið var unnið af Geir Sigurðssyni, lögg. fasteignasala, tilnefndum af seljanda og Eiríki Sigfússyni, lögg. fasteignasala, tilnefndum af kaupanda og komust þeir að sameiginlegri niðurstöðu um markaðsverðmæti eignarinnar.

Aðilar eru sammála um að miða við niðurstöðu verðmatsins við skiptingu ábata skv. kaupsamningi þessum, sbr. 7. gr., ef forsendur fyrir sölu eignarinnar breytast og fallið er frá fyrrgreindri kvöð um að reka almannaþjónustu í eigninni að lágmarki í 15 ár, sbr. 3. gr.

7. gr.

Handwritten signature in blue ink.

Skipting ábata ef forsendur við sölu breytast

Til viðbótar við rétt til grunnkaupverðs á seljandi rétt á greiðslum vegna hlutdeildar í ábata af sölu/leigu, ef starfsemi hefst ekki innan 3 ára eða breytingar verða á notkun eignarinnar innan 15 ára tímarammans, í samræmi við það fram kemur í ábatalíkani, sbr. forskj. 3, sem telst hluti af samningi þessum.

Hlutdeild seljanda í skiptingu ábata samkvæmt þessari grein skal að lágmarki nema 85% af söluverði eignarinnar sem er á bilinu 300-350 m.kr. Hlutur seljanda í söluverði eignarinnar fer lækkandi eftir því sem söluverðmæti eignarinnar eykst skv. ábatalíkani. Hlutdeild kaupanda verður þar af leiðandi hærri eftir því sem söluverðmæti eignarinnar er hærra í samræmi við skiptinguna í ábatalíkaninu.

Verði eignin hins vegar seld fyrir lægra verð en nemur 300 m.kr. skal hlutur seljanda í söluverði eignarinnar vera 255 m.kr. sem kaupandi ábyrgist að komi í hlut seljanda. Greiðsla grunnkaupverðsins, skv. 5. gr., ásamt virðisaukandi framkvæmdum, skv. 8. gr., skulu þó koma til frádráttar á endanlegri greiðslu til seljanda samkvæmt skiptingu ábata í ábatalíkani.

Sú kvöð hvílir á hinu selda að skipting ábata samkvæmt þessari grein skal gilda í 15 ára frá undirritun samnings þessa.

Uppgjör vegna skiptingu á ábata skal fara svo fljótt sem auðið er komi ákvæðið til framkvæmda.

8. gr.

Virðisaukandi framkvæmdir á eigninni og breytingar á skipulagi

Við uppgjör á viðbótargreiðslu skv. 7. gr. skal taka mið af stærri framkvæmdum sem kaupandi hefur ráðist í á eigninni sem auka söluverðmæti eignarinnar á almennum markaði. Slíkar virðisaukandi framkvæmdir, að teknu tilliti til afskrifta, skulu koma til frádráttar á hlutdeild seljanda í söluverði eignarinnar skv. ábatalíkani. Kaupandi skal halda vel utan um allan kostnað vegna virðisaukandi framkvæmda sem gerðar eru á fasteigninni innan 15 ára tímamarksins.

Aðrar minni háttar eða sérhæfðar endurbætur koma ekki til frádráttar á hlutdeild seljanda í söluverði eignarinnar. Breytingar á skipulagi sem eru til þess fallnar að auka söluverðmæti eignarinnar koma heldur ekki til frádráttar á viðbótargreiðslu seljanda skv. ábatalíkani.

Uppgjör á viðbótargreiðslu getur jafnframt aldrei falið í sér endurgreiðslu frá seljanda til kaupanda ef til þess kemur að framkvæmdakostnaður sé hærri en nemur hlutdeild seljanda í ábata skv. 7. gr.

9. gr.

Greiðsla gjalda, vísitölubinding fjárhæða

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

Sé nauðsynlegt við eðlilega framkvæmd samningsins að framreikna fjárhæðir sem fram koma í samningi þessum, og þá einkum ábatalíkani komi það til framkvæmda,

3
2.2.21

skal við þann útreikning miða við vísitölu byggingarkostnaðar. Miða skal við grunnvísitölu byggingarkostnaðar við undirritunardag kaupsamningsins.

10. gr.

Gerðardómur, varnarþing, ágreiningur, undirritun o.fl.

Um kaupsamning þennan og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup.

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.

Samningur þessi er að hálfu seljanda gerður með heimild í fjárlögum 2017, sbr. lið 3.4

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

Hafnarfirði, 30. júní 2017



f.h. Ríkissjóðs Íslands



f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar

Vottar að réttri dags.,
undirritun og fjárræði aðila:

Fskj. nr. 1: Veðbandayfirlit, dags. 30. júní 2017.

Fskj. nr. 2: Verðmat, dags. 1. september 2016.

Fskj. nr. 3: Skipting ábata skv. ábatalíkani, dags. 16. júní 2017.