

SAMANTEKT VEGNA FASTEIGNAKAUPA

LAUGAR OG SÆLINGSDALSTUNGA

Með kaupsamningum, dags. [•]. apríl 2018 -keypti Arnarlón ehf., kt. 410616-1220 (hér eftir „**Arnarlón**“) eða félag í eigu Arnarlóns ehf. (hér eftir nefndur „**kaupandi**“), nánar tilgreindar fasteignir að Laugum í Sælingsdal af Dalabyggð og Dalagistingu ehf. (hér eftir „**seljandi**“). Kaupsamningum aðila til fyllingar undirrita kaupandi og seljandi þetta samkomulag sem útlistar frekar samkomulag sem aðilar hafa náð um réttindi og skyldur hvors aðila fyrir sig vegna fasteignakaupanna. Ber að túlka ákvæði kaupsamninga með hliðsjón af samkomulagi þessu.

Á 140. fundi sveitastjórnar Dalabyggðar, sbr. 152. og 156. fundur, var kauptilboðið Arnarlóns samþykkt. Í kauptilboði fá finna nánari sundurliðun á hinum seldu fasteignum. Með tölvupósti, dags. 30. desember 2017, voru frekari atriði er tengjast skilmálum kauptilboðsins samþykkt á milli Arnarlóns og Dalabyggðar sem seljanda.

Af hálfu Arnarlóns var gerður fyrirvari í kauptilboðinu um fjármögnun og að ástandsskoðun hins selda myndi ekki leiða í ljós alvarlega galla sem rýrt gæti verðmæti hins selda. Með tilkynningu, dags. 5. apríl 2018, var seljanda tilkynnt að af hálfu Arnarlóns væri fallið frá fyrirvörum kauptilboðsins, m.a. í ljósi þess að náðst hafði samkomulag við fjármögnunaraðila varðandi fjármögnun kaupanna og að athugun af hálfu Arnarlóns hefði ekki leitt í ljós atriði varðandi hið selda sem gáfu tilefni til að falla frá kauptilboðinu. Jafnframt var tilkynnt af hálfu Arnarlóns að réttindi og skyldur skv. kauptilboðinu, þ.m.t. til að ganga til kaupsamningsgerðar varðandi hið selda, hefðu verið framseld til kaupanda, í samræmi við framsalsheimild kauptilboðsins.

Aðilar eru sammála um eftirfarandi:

- 1) Kaupverð fasteignanna er kr. 460.000.000 og verður kaupverð greitt að fullu við undirritun kaupsamnings. Greiðsla kaupverðs er þrískipt. Í fyrsta lagi verða kr. 260.000.000 greiddar út til seljanda við undirritun, þar af kr. 250.000.000 með útgreiðslu frá lánastofnun/fyrirtæki, einni eða fleiri, og kr. 10.000.000 í reiðufé. Í öðru lagi eru kr. 50.000.000 greiddar með veðskuldabréfi sem ber ekki vexti og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2019. Í þriðja lagi eru kr. 150.000.000 greiddar með veðskuldabréfi sem ber 2,5% ársvexti, er verðtryggt vísitölu neysluverðs og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2022.
- 2) Seljandi mun afhenda kaupanda fasteignirnar við undirritun kaupsamnings. Afsöl vegna hinna seldu fasteigna verða gefin út samhliða undirritun kaupsamninga og afhendingu fasteigna.
- 3) Kaupandi lýsir yfir vilja til að leggja til lóð fyrir framtiðarhúsnæði Byggðasafns Dalamanna á Laugum, sem hæfileg getur talist miðað við umfang og starfsemi Byggðasafns Dalamanna eins og hún er nú, komi til þess að sveitarstjórn telji fýsilegt að ráðast í slíka framkvæmd.
- 4) Kaupandi og seljandi munu ganga frá samningi um leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna, í samræmi við það sem aðilar hafa áður samþykkt. Leigusamningur vegna leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna verður undirritaður samhliða undirritun afsala.
- 5) Kaupandi lýsir því yfir að seljandi muni eiga forkaupsrétt að öllum eignum sem veðsettar eru samkvæmt veðskuldabréfum, þar til veðskuldabréf, útgefin af seljanda, eru uppgreidd að fullu.
- 6) Seljandi muni, í samræmi við ákvæði kauptilboðs, standa straum af kostnaði vegna endurbóta fyrir skátamót sumarið 2018.
- 7) Dalabyggð mun, að fenginni beiðni frá kaupanda, tengja núverandi vatnsveitu Lauga við Svínadalssveitu og skal slíkri tengingu lokið fyrir 31. desember 2019. Tengigjald vegna þessa

Commented [MPS1]: Kaupendur orðnir tveir. Sælingsdalstunga ehf. og Laugar Fasteignir ehf. Hver verður lántaki, hjá Byggðastofnun, Kvikú og Dalabyggð?

Commented [Office2R1]: Einn kaupandi af Laugum, Laugar fasteignir ehf.. Þessu er búið að svara, verða tveir kaupendur eins og kemur fram í kauptilboði ef Sælingsdalstunga er talin með!

Commented [MPS3]: Forsendur lánveitingar Dalabyggðar voru þær að lánið væri á 2. veðrétti. Forsendur lánveitingar brostnar nema gefið nýtt samþykki. Ef á að veita það þá hefur það áhrif á kjör á lánum frá Dalabyggð. (Ég vísa í tölvupóst um málið sem ég sendi) Hver eru kjörin á láninu hjá Kvikú og hver er lántaki? Eru lánaskjöl frá Dalabyggð tilbúin? Afhverju ber 50 milljóna lánið ekki vexti, það var ekki þannig í upphafi? Gæti skoðast sem „ríkisaðstoð“

Commented [Office4R3]: 2. veðr. verður fyrir seljanda, Dalabyggð. Kvikulán, tryggingabréfið, fellur út. Seljandi fær 2. veðr. fyrir 150 millj. Kr. lánið.

50 millj, kr.er hluti af útborgun í kaupsamningi og ber því ekki vexti og telst ekki lán í þeim skilningi. Ath. Afsal ekki gefið út, fyrr en umrædd greiðsla fer fram sem er öryggi fyrir seljandann.

Commented [MPS5]: Ég myndi ekki afsala eigninni gegn afhendingu á vaxtalausum skuldabréfi. Virkar í raun eins og kaupsamningsgreiðsla og því ætti ekki að gefa út afsal fyrr en þetta vaxtalaus bréf er uppgreitt ef veita á vaxtalaust lán.

Commented [Office6R5]: 50 millj. Verða greiddar við afsal, sjá fyrri grein að ofan.

Commented [MPS7]: Liggur fyrir hvort og þá hvað á að greiða fyrir þessa lóð?

Commented [Office8R7]: Það var ekki minnst á það.. bara vilýrði.. þetta er beggja hagar.

Commented [MPS9]: Þessi leiga gæti verið skiptimynt varðandi Kvikubréfið. T.d. að leiga greiðist ekki heldur komi til lækkunar á greiðslu 50 milljóna bréfsins

Commented [Office10R9]: Aðilar geta „díla með þetta“ en leigusamningur verður gerður samhliða kaupsamningi fyrir Byggðasafnið..

Commented [MPS11]: Kvöð um forkaupsrétt ætti að þinglýsa.

Commented [MPS12R11]:

Commented [Office13R11]: Það má vera sérstak yfirlýsing, með kaupsamningi. Annars er þetta ákvæði inn í kaupsamningi.

Commented [MPS14]: Hér myndi ég tiltaka kostnað, annars opin tékki.

Commented [Office15R14]: Skákmótið er eitthvað sem sveitafélagið var búið að taka að sér, fyrir kaupinn og var tilbúið til að klára það. Þetta er afreitt mál.

- fellur niður og verður því ekki innheimt af kaupanda. Seljandi mun enn fremur, að fenginni beiðni frá kaupanda, leggja vatnsveitu á sumarhúsvæði Sælingsdalstungu án endurgjalds eigi síðar en 31. desember 2019 en hvert hús mun greiða stofngjald skv. gjaldskrá við tengingu og greiða fyrir vatnsnotkun skv. gjaldskrá seljanda.
- 8) Seljandi mun leggja fjólþráða ljósleiðara að Laugum á árinu 2018 og tengja hótél að Laugum án endurgjalds, eigi síðar en 1. júní 2018. Aðrar byggingar, íbúðar- og frístundahús á Laugum og Sælingsdalstungu, verða tengdar ljósleiðarakerfi seljanda (Dalaveitna) samkvæmt umsóknum og gegn greiðslu stofngjalds. Mánaðarlegt línugjald mun greiðast samkvæmt gjaldskrá.
 - 9) Seljandi mun ljúka við tengingu á nýjum heitum potti sem komið hefur verið fyrir á sundlaugarsvæði sundlaugar að Laugum.
 - 10) [Náðar um samkomulag seljanda og kaupanda um ástand eigna við afhendingu, sbr. skýrsla frá Mannvit, borhola og skil til Edduhótela fyrir sumarið 2018.] [Seljandi mun afhenda hið selda í þannig ástandi að kaupandi geti þá þegar hafið starfsemi í hinu selda í samræmi við það sem fyrirhugað er.]
 - 11) Seljandi ábyrgist að allur búnaður og allt innbú til hótélrekstrar, sem var til staðar við gerð kauptilboðsins og sem er í eigu Dalagistingar ehf. eða seljanda fylgir með kaupum kaupanda á hinu selda. Seljandi mun ná samkomulagi um kaup á búnaði í eigu Flugleiðahótela ehf. og Ungmennna- og tómsundabúða, eftir því sem við á, og fylgir sá búnaður einnig með hinu selda. Listaverk sem finna má í hinum seldu eignum fylgja þó ekki með í kaupum, nema um annað sé samið, enda eru listaverkin í eigu þriðja aðila.
 - 12) Seljandi ábyrgist að seljandi hafi staðið við skyldur sínar samkvæmt leigusamningum, svo sem að leggja a.m.k. 10 m.kr. í viðhald utanhúss á hótélrymi og tjaldsvæði, sbr. leigusamning dags. 30. maí 2011 á milli Dalagistingar ehf. og Ungmennna- og tómsundabúða.
 - 13) Seljandi lýsir því yfir að seljanda sé ekki kunnugt um að kvaðir vegna virðisaukaskatts (VSK) hvíli á hinum seldu fasteignum né heldur að frjáls skráning sé fyrir hendi vegna þeirra fasteigna sem nú þegar eru í útleigu.
 - 14) Seljandi lýsir því yfir að honum er kunnugt um að kaupandi hyggst reka í hinu selda hótél, veitingastaði og kaffihús ásamt annarri afþreyingu, sem grundvallast á opinberri leyfisveitingu. Seljandi mun verða kaupanda innan handar og greiða leið kaupanda að því að tilskilin leyfi verði veitt, eftir því sem fremstur er kostur, til þess að slík starfsemi geti farið fram í hinu selda svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en 1. júní 2018.

Þannig samþykkt og undirritað í Búðardal þann [•]. apríl 2018.

F.h. kaupanda	F.h. seljanda
_____	_____
Vottur að rétttri dagsetningu og undirritun aðila:	Vottur að rétttri dagsetningu og undirritun aðila:
_____	_____
Nafn og kennitala:	Nafn og kennitala:

Commented [MPS16]: Samkvæmt 13. gr. laga um uppbyggingu og rekstur fráveitna ber eiganda fasteignar sem tengst getur fráveitu að greiða gjald fyrir tengingu við fráveitukerfi sveitarfélags.

Í 1. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga kemur að stjórn fráveitu skulu semja gjaldskrá varðandi álagningu og innheimtu gjalda sem heimilt sé að innheimta. Þar kemur jafnframt fram að í slíkri gjaldskrá skuli kveðið á um niðurfellingu eða afsátt gjalda. Þar undir fellur tengigjald. Ef fella á niður þetta gjald þá verður það að eiga sér stoð í gjaldskrá fráveitu Dalabyggðar.

Commented [Office17R16]: Það má hugsa sér að greitt sé fyrir tengingu en þá leggi seljandi eitthvað annað til fyrir kaupandann, þetta er ekki stóra málið, skilist mér!

Commented [MPS18]: Hvað er átt við hér? Á að leggja að svæðinu eða í hvert hús? Hvort kemur á unda húsið eða lögnin?

Commented [Office19R18]: Þetta segir sig sjálf, Vatnsveita eggur að lóðum er átt við en eins og segir á lóðahafi að greiða stofngjald, eins og tekið er fram.

Commented [MPS20]: Er ekki Milla sem sér um þetta? Allar niðurfellingar þurfa að eiga sér stoð í gjaldskrá veitna.

Commented [Office21R20]: Þetta er hugmynd frá seljandanum... það má greiðs stofngjaldið með skipti á öðru...!

Commented [MPS22]: Hvað þýðir þetta? Afhending á að eiga sér stað við kaupsamning og því ætti þetta frekar að vera yfirlýsing um að kaupandi taki við eignunum í því ástandi sem þær eru við kaupsamning og hann hafi kynnt sér. Þetta er einnig mjög matskennt ákvæði hvað sé „þannig ástand að kaupandi geti hafið starfsemi“.

Commented [Office23R22]: Þarna er átt við að öll leyfi og lögleg vottorð frá yfirvöldum, eftirlitsstofnunum séu... [1]

Commented [MPS24]: Er ekki til einhver listi yfir þennan búnað og innbú.

Commented [Office25R24]: Listinn á að vera til hjá Eddu Hótelum eða Tryggva.

Commented [MPS26]: Af hverju á seljandi að leitast við að ná þessu samkomulagi ef afsala á eigninni strax?

Commented [Office27R26]: Þetta er búið að ganga frá þessu, skv. uppl. frá Dalabyggð, eins og ggert var ráð fy... [2]

Commented [MPS28]: Þetta hlýtur að vera hægt að staðfesta fyrirfram.

Commented [Office29R28]: Já, þetta er komið og staðfest, skv. uppl. Sveitastjóra

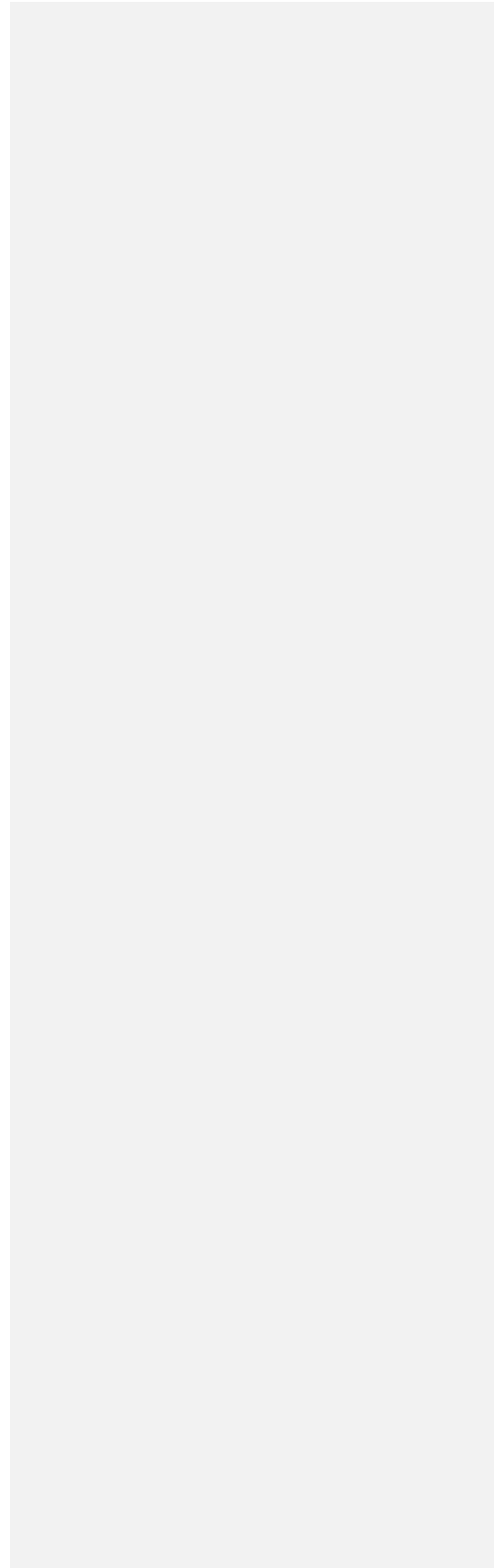
Commented [MPS30]: Ætti að vera hægt að fá staðfest.

Commented [Office31R30]: Vask-kvöð er ekki þinlýst ákvæði á neinni fasteign þarna, svo það er upplýst.

Commented [MPS32]: Þetta ákvæði getur sveitarfélag ekki skrifað undir. Annað hvort stenst kaupandi skilyrði... [3]

Commented [Office33R32]: Það sem átt er við er að sveitafélagið getur ekki neitað áformum kaupanda um... [4]

--	--



Page 2: [1] Commented [Office23R22] Microsoft Office User 14.5.2018 21:46:00

Þarna er átt við að öll leyfi og lögleg vottorð frá yfirvöldum, eftirlitsstofnunum séu gild og í lagi fyrir reksturinn við afhendingu.

Þ.e. skoðun og eftirlit hafi farið fram og heimild fyrir öllu, eins og rellur gera ráð fyrir.

Að öðru leit er þetta ákvæði ástand í kaupsamningnum. Það er átt við að þetta virki allt saman, þegar til á að taka.

Page 2: [2] Commented [Office27R26] Microsoft Office User 14.5.2018 21:48:00

Þetta er búið að ganga frá þessu, skv. uppl. frá Dalabyggð, eins og ggert var ráð fyrir í upphafi.

Page 2: [3] Commented [MPS32] Magnús Pálmi Skúlason 16.4.2018 14:13:00

Þetta ákvæði getur sveitarfélag ekki skrifað undir. Annað hvort stenst kaupandi skilyrði fyrir því að fá útgefin tilskilin leyfi eða ekki. Ef hann gerir það ekki mun sveitarfélag ekki liðka fyrir veitingu leyfa.

Page 2: [4] Commented [Office33R32] Microsoft Office User 14.5.2018 21:51:00

Það sem átt er við er að sveitafélagið getur ekki neitað áformum kaupanda um þau rekstarleyfi sem eru fyrir og hann hefur lýst sem forsendu fyrir kaupunum. Hann er ekki að fara fram á nein starfsleyfi, umfram það er nefnt er í textanum.

Það hefur komið fyrir sveitafélög hafa synjað um leyfi af pólitískum ástæðum, en ekki efnislegum.. Dalabyggð er ekki þekkt af neinu slíku veseni, svo þarna er óþarfa texti sem má þurrka út.

Þetta „innan handar...“ greiða leið..“ má falla út..Við erum ekki í fyrirgreiðslupólitík eins og í sjávarútvegi ☺