

## Samkomulag um uppbyggingu við Reykholt í Þjórsárdal

### Aðilar að samkomulaginu

Sveitarfélagið Skeiða- og Gnúpverjahreppur, kt. 540602-4410, (hér eftir einnig nefnt „sveitarfélagið“) annars vegar, og Rauðikambur ehf., kt. 510816-0640, (hér eftir einnig nefnt „félagið“), hins vegar, (sveitarfélagið og félagið í samkomulagi þessu stundum sameiginlega nefnd „aðilar samkomulags þessa“ eða „aðilarnir“).

### Inngangur

Þann 3. september 2014 staðfesti sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps rammskipulag fyrir Þjórsárdal þar sem fram kemur stefnumörkun sveitarfélagsins um áherslur á sviði ferðaþjónustu, útivistar og samgangna á svæðinu. Í kafla 3.3.7 í rammskipulaginu er fjallað um Reykholt og kemur þar fram að æskilegt sé að þar verði byggð upp heilsulind og gistaðstaða.

Þann 13. september 2016 gerðu aðilar samkomulags þessa með sér leigusamning til 20 ára um sundlaug Skeiða- og Gnúpverjahrepps við Reykholt í Þjórsárdal og lóð sem hún og mannvirki henni tengd standa á.

Vorið 2017 auglýsti sveitarfélagið eftir aðila til að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu við Reykholt í Þjórsárdal. Í auglýsingunni kom fram að framkvæmdasvæðið gæti numið allt að 5-7 hekturum og að gera mætti ráð fyrir áhrifsvæði allt að 25 hekturum. Sagði í auglýsingunni að meðal þess sem gæti samræmst hugmyndum rammskipulagsins á svæðinu væri baðstaður sem opinn yrði almenningi ásamt hóteli og veitingastað.

Félagið svaraði auglýsingu sveitarfélagsins og lýsti áhuga á að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu með baðaðstöðu og veitinga- og gistipjónustu. Á fundi sveitarstjórnar sveitarfélagsins þann 7. júní 2017 samþykkti sveitarstjórnin að ganga til samningaviðræðna við félagið. Var félaginu í framhaldinu veitt heimild til að vinna sjálft lýsingu að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Á fundi sveitarstjórnar sveitarfélagsins þann 1. ágúst 2017 var lögð fyrir sveitarstjórn lýsing að deiliskipulagi í Þjórsárdal fyrir svæði milli Rauðakamb og Reykholt. Sveitarstjórn samþykkti að leggja lýsinguna fyrir skipulagsnefnd. Á sama fundi samþykkti sveitarstjórnin að gerðar yrðu tiltekna breytingar á fyrrgreindum leigusamningi aðilanna frá 13. september 2016.

Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að þótt endanlegt og samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið liggi enn ekki fyrir sé mikilvægt að aðilarnir sammælist nú um helstu atriði sem lögð verði til grundvallar í samskiptum þeirra og fyrirhuguðum samningum varðandi uppbyggingu við Reykholt í Þjórsárdal.

Með hliðsjón af framangreindu eru aðilar sammála um að leggja eftirfarandi forsendur til grundvallar:

## Samkomulags

### 1. gr.

Félagið skal vinna tillögu að deiliskipulagi á svæðinu milli Rauðakambs og Reykhólts í Þjórsárdal. Félagið skuldbindur sig til að hraða þessari vinnu eftir föngum.

Sveitarfélagið skal eftir megni stuðla að skilvirkri málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar og afgreiðslu deiliskipulags þannig að úr því fáið skorið sem fyrst hvort félaginu sé heimilt að hefjast handa um uppbyggingu á svæðinu við Reykholt á baðstað, veitingarými, þjónustuhúsi með búningaklefum og gistiaðstöðu samkvæmt þeim grunnhugmyndum félagsins sem fyrir liggja.

### 2. gr.

Félagið mun kosta kapps um að aðgengi almennings að ferðaþjónustu sem félagið byggir upp á svæðinu verði tryggt og að þjónustan verði verðlögð með sanngjörnum hætti. Þá skuldbindur félagið sig til að leggja fram ítarlega rekstraráætlun um verkefnið áður en framkvæmdir hefjast.

### 3. gr.

Þegar samþykkt deiliskipulag að svæðinu við Reykholt liggur fyrir sem gerir mögulegt að ráðast í þá uppbyggingu á svæðinu sem félagið hefur lýst áformum um skulu aðilar samkomulags þessa gera með sér nýjan leigusamning sem komi í stað leigusamnings aðilanna dags. 13. september 2016.

Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að hinn nýi leigusamningur eða tengdir samningar skuli m.a. hafa að geyma ákvæði um eftirfarandi:

- a. Að deiliskipulagt svæði við Reykholt (um 11,6 hektarar) og svæði undir bílastæði og þjónustuhús (um 0,8 hektarar), við gatnamót vegs númer 32 (Þjórsárdalsvegs) og afleggjara að Reykholti verði skilgreindar sem lóðir. Hluti svæðisins verði skilgreindur sem land utan lóða (13,4 hektarar), einnig nefnt áhrifasvæði. Heildarstærð lóðarinnar eða lóða á svæðinu verður skilgreind í deiliskipulagi og í kjölfarið í leigusamningnum, en aðilarnir eru sammála um að til grundvallar þeirri afmörkun verði litið til þeirra svæða sem afmörkuð hafa verið á uppdráttum sem fylgja samkomulagi þessu sem fylgiskjöl. Á lóðum skal félaginu, í samræmi við samþykkt skipulag og að fengnum tilskildum leyfum, heimilt að byggja upp og reka atvinnustarfsemi tengda heilsu- og ferðaþjónustu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Sá hluti svæðisins sem skilgreindur verður sem áhrifasvæði skal vera áhrifasvæði þeirrar atvinnustarfsemi sem félagið hefur með höndum. Skal félaginu heimilt að nýta það land í tengslum við

atvinnustarfsemi sína, þ.m.t. til útivistar fyrir gesti, eftir nánara samkomulagi. Sveitarfélagið mun ekki standa fyrir eða heimila framkvæmdir á landi utan lóða eða að nýta það eða heimila not af því með þeim hætti að það trufli eða spilli starfsemi félagsins þ.m.t. ímynd og upplifun gesta sem starfsemin grundvallast á. Svæðið verður þó opið almenningi og er sveitarfélaginu því m.a. heimilt að standa að gerð gang- og reiðstíga, uppsetningu upplýsingaskilta og öðrum nauðsynlegum framkvæmdum til að auðvelda aðgengi og tryggja öryggi almennings sem ferð á um svæðið og til að vernda náttúru og minjar á svæðinu. Sveitarfélagið skal leitast við að hafa samráð við félagið um tilhögun slíkra framkvæmda.

- b. Að félagið fái á leigutímanum umráð yfir mannvirkjum sem nú standa á hinni leigðu lóð en um er að ræða sundlaug sveitarfélagsins í Þjórsárdal og mannvirki henni tengd, fastanr. 220-2900, ásamt öllum búnaði laugarinnar. Skulu mannvirkin afhendast í því ástandi sem þau eru í við undirritun samningsins. Í samningi skal jafnframt kveðið á um að félaginu skuli, að fengnum tilskildum leyfum þar sem við á, heimilt að rífa og fjarlægja þau mannvirki sveitarfélagsins sem samningurinn tekur til, þ.m.t. núverandi sundlaug.
- c. Að leigusamningar um lóðirnar gildi í a.m.k. 40 ár frá undirskrift samningsins. Við lok leigutíma skuli félagið skila hinu leigða og lóðirnar auglýstar á ný til leigu á almennum markaði nema leigusali ákveði annað. Við auglýsingu lóðarinnar að nýju þarf að koma fram að innlausnarskylda sé á mannvirkjum leigutaka á lóðinni. Við útfærslu innlausnarákvæða í endanlegum samningi aðila skal tryggt að tekið sé eðlilegt og sanngjarnt tillit til hagsmuna félagsins, mögulegs nýs leigutaka og almannahagsmuna. Lóðarréttindin sem slík skulu ekki metin til verðs við lok leigutíma, en félaginu að lágmarki tryggt að það gangi skaðlaust frá kostnaði við alla uppbyggingu á lóðunum, framreiknað til núvirðis þegar innlausn á sér stað, að teknu tilliti til afskrifta. Gengið skal út frá því að aðilar reyni fyrst að koma sér saman um innlausnarverð en takist það ekki skal dómkveðja tvo matsmenn til þess verks. Kostnaður af störfum matsmanna skal greiddur að jöfnu af aðilum.
- d. Að ársleiga af lóðunum skuli vera eigi lægri fjárhæð en 5.000.000,- kr. en ekkert sé greitt fyrir afnot lands utan lóða. Leigan taki breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar með grunni 1. janúar 2018. Gjaldtagi lóðarleigu skal vera 15. janúar ár hvert fyrir það ár sem í hönd fer. Hver aðili samningsins skal geta óskað endurskoðunar á leiguverðinu á 5 (fimm) ára fresti, í fyrsta sinn í janúar 2023. Skulu aðilar fyrst reyna að koma sér saman um endurskoðað leiguverð en takist það ekki skulu dómkvaddir tveir matsmenn til að meta sanngjarnt leiguverð. Kostnaður af störfum matsmanna skal greiddur að jöfnu af aðilum.

- e. Að félagið greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða lögð verða á hina leigðu lóð. Þá skal félagið bera ábyrgð á og kostnað af fráveitukerfum og hirðingu sorps.
- f. Fyrir afnot af heitu og köldu vatni sem fyrirfinnst á svæðinu og félagið þarfnast í rekstri sínum skal félagið greiða í ríkissjóð, skv. nánari samningi við forsætisráðuneytið. Í slíkum samningi skal kveðið á um að félagið greiði fyrir vatnsnot í samræmi við samning félagsins við Skeiða- og Gnúpverjahrepp, dags. 13. september 2016, fram til 1. september 2026. Eftir það greiði félagið til samræmis við gildandi gjaldskrá á hverjum tíma um not á heitu og köldu vatni innan þjóðlendna, þó þannig að fram til 1. september árið 2036 hækki gjald fyrir heitt og kalt vatn ekki meira en 20% umfram það sem það hefði ella verið samkvæmt fyrrgreindum samningi frá 13. september 2016. Þá skal í samningi milli félagsins og ráðuneytisins kveða á um að félagið beri ábyrgð á og kostnað af því að afla sér vatns og rafmagns eftir þörfum.
- g. Að félaginu skuli á leigutíma óheimilt að framselja rétt sinn samkvæmt leigusamningnum án samþykkis sveitarfélagsins. Þó skuli félaginu heimilt að framselja réttindi sín samkvæmt leigusamningnum, að hluta eða öllu leyti, til aðila sem tilheyra sömu félagasamstæðu og félagið (dóttur-, hlutdeildar-, systur- eða móðurfélags) án samþykkis sveitarfélagsins, enda skuldbindi hinn nýi aðili sig til að uppfylla ákvæði leigusamningsins.
- h. Að félaginu skuli heimilt að veðsetja leigurétt sinn að hinu leigða í heild, ásamt fasteignum þeim og mannvirkjum öllum sem félagið reisir á hinu leigða svæði, og að réttur veðhafa til veðsins skuli haldast óskertur þótt félagið brjóti skuldbindingar þær sem það hefur undirgengist gagnvart sveitarfélaginu með leigusamningnum.
- i. Að félagið skuldbindi sig til að hefja atvinnurekstur á svæðinu eigi síðar en 10. september 2021 og að það skuli teljast veruleg vanefnd á leigusamningnum og veita sveitarfélaginu heimild til riftunar án viðvörunar, standi félagið ekki við það.
- j. Að hinar leigðu lóðir eru innan þjóðlendu sem nefndist Búrfells- og Skeljafellssvæði og hin leigðu mannvirki standi jafnframt á þjóðlendunni og leigusamningar og samningur um afnot og uppbygging svæðisins því háð samþykki forsætisráðuneytisins.
- k. Að komi til ágreinings vegna leigusamningsins sem aðilarnir nái ekki að leysa skuli dómsmál vegna samningsins rekin fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

#### 4. gr.

Ef tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið við Reykholt, tilbúin til auglýsingar, liggur ekki fyrir þann 1. september 2018 getur hvor aðilanna um sig sagt samningi þessum upp án fyrirvara. Sama

gildir ef tillaga að deiliskipulagi hefur ekki verið endanlega samþykkt í sveitarstjórn 1. september 2019.

5. gr.

Félaginu er óheimilt að framselja samkomulag þetta nema með skriflegu samþykki sveitarfélagsins.

6. gr.

Komi til ágreinings vegna samkomulags þessa sem aðilarnir ná ekki að leysa skal dómsmál rekið fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

7. gr.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps og forsætisráðuneytisins og öðlast gildi þegar þessir aðilar hafa samþykkt það.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita aðilarnir undir samkomulag þetta í votta viðurvist og forsætisráðuneytið samþykkir það fyrir sitt leyti.

F. h. Sveitarfélagsins Skeiða- og Gnúpverjahrepps

F.h. Rauðakambs ehf.

F.h. forsætisráðuneytis

Vottar að undirskrift og dagsetningu: