



Borgarráð

Stekkjarkakki 5 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar til Félagsbústaða

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Félagsbústöðum hf. kt. 510497-2799, 1.946 m² lóð og byggingarétti fyrir þjónustukjarna, 5-15 íbúðir við Stekkjarkakka 5. Hámarks byggingarmagn lóðarinnar er samtals 1.300 m² ofanjarðar, en úthlutun þessi nær eingöngu til 750 m². Verð fyrir byggingarréttinn er 45.000 kr. pr. m² eða 33.750.000 kr. miðað við 750 m² byggingarrétt. Greiða skal gatnagerðargjald 11.387.250 kr. Samtals er greitt fyrir byggingarrétt auk gatnagerðargjalds 45.137.250 kr.

Óúthlutaður byggingarréttur, 550 m², verður áfram eign Reykjavíkurborgar og er Félagsbústöðum hf. eða síðari lóðarhafa óheimilt að hagnýta sér eða ráðstafa þeim byggingarrétti án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Kvöð þess efnis skal getið í lóðarleigusamningi.

Úthlutun þessi er háð því skilyrði að Félagsbústaðir sækji um og fái samþykkt stofnframlag vegna kaupa á byggingarrétti á lóðinni.

Greiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald gengur til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016.

Mismunur á samþykktu stofnframlagi og verði byggingarréttarins greiðist samhliða greiðslu á gatnagerðargjaldi.

Gjaldlagi gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir að umsókn um stofnframlag hefur verið samþykkt.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 12. maí 2020.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að stofnframlag hefur verið samþykkt fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef samþykkt verður aukið byggingarmagn á lóðinni en sem heimilt er að byggja samkvæmt núgildandi skipulagi skal lóðarhafi greiða, auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar eða álögðum gatnagerðargjöldum.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014, með síðari breytingum.



Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
2. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
3. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölnnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
4. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem vikur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags.
5. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem meta skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum.
6. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar. Íbúðalánasjóður annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.

Athygli er vakin á því að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er ekki byggingarhæf. Lóðarhafa verður tilkynnt um það þegar lóðin verður byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld hafa verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, með síðari breytingum, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðina sem tóku gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2019. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara