



Borgarráð

### ***Klausturstígur 1-11 - samkomulag um uppbyggingu***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulagi við Byggingarfélag námsmanna ses., kt. 700707-0750 um uppbyggingu á Klausturstíg 1-11.

#### ***Greinargerð:***

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Klausturstígur 1-11 greiðir lóðarhafi Reykjavíkurborg vegna byggingarréttar 45.000 kr. fyrir þá byggingarfermetra sem sótt er um stofnframlag fyrir, auk þess greiðir lóðarhafi viðbótargatnagerðargjald. Áætlað er að sótt verði um stofnframlag fyrir 3.120 m<sup>2</sup> A-rými. Greitt er fyrir byggingaréttinn 140.400.000 kr. miðað við 3.120 m<sup>2</sup> A-rými.

Hluta byggingarréttar verður skuldajafnað á móti 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar sem veitt er á grundvelli laga nr. 52/2016. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og mismunar byggingarréttar og stofnframlags Reykjavíkurborgar er við útgáfu byggingarleyfis.

Allt að 5% íbúða sem sótt er um stofnframlag fyrir og samkomulagið nær til skal úthlutað í samráði við velferðarsvið Reykjavíkurborgar og Félagsbústaði hf.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Klausturstígur 1-11

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Byggingarfélag námsmanna ses., kt. 700707-0750, Skeifunni 19, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Klausturstígur 1-11 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### ***Inngangur***

Byggingarfélag námsmanna ses., lóðarhafi að lóðinni Klausturstígur 1-11, landeignanúmer L200218, hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Byggingarfélag námsmanna ses. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

### **2. gr.**

#### ***Byggingarréttur***

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Klausturstígu 1-11 greiðir lóðarhafi Reykjavíkurborg vegna byggingarréttar 45.000 kr. fyrir þá byggingarfermetra sem sótt er um stofnframlag fyrir. Áætlað er að sótt verði um stofnframlag fyrir 3.120 m<sup>2</sup> byggingarmagni ofanjarðar. Greitt er fyrir byggingarréttinn 140.400.000 kr. miðað við 3.120 m<sup>2</sup> byggingarmagn ofanjarðar.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2019 (146,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Hluta byggingarréttar verður skuldajafnað á móti 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar sem veitt er á grundvelli laga nr. 52/2016. Gjaldldagi gatnagerðargjalda og mismunar byggingarréttar og stofnframlags Reykjavíkurborgar er við útgáfu byggingarleyfis.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóðinni fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

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 byggingarleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Verði samþykkt nýtt deiliskipulag sem heimilar minna byggingarmagn endurgreiðist mismunur á samþykktu byggingarmagni hlutfallslega miðað við ofangreint verð byggingarréttar og fjárhæð gatnagerðargjalda.

### **3. gr.**

#### ***Úthlutun íbúða í samstarfi við velferðasvið Reykjavíkurborgar og Félagsbústaði hf.***

Byggingafélag námsmanna skal úthluta allt að 5% íbúða sem sótt er um stofnframlag fyrir og samkomulag þetta nær til í samstarfi við velferðasvið Reykjavíkurborgar og Félagsbústaði hf. Við úthlutun þeirra íbúða skulu reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt húsnæði, eins og þær eru á hverjum tíma, koma til fyllingar ákvæðum laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 eftir því sem við á.

### **4. gr.**

#### ***Kvaðir vegna stofnframlags***

Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali Íbúðalánasjóðs:

1. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánnum 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 sölunnar 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 vísar 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 þegar hún hefur verið skráð og stofnuð í Þjóðskrá og í þinglýsingarkerfum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

### **5. gr.**

#### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Klausturstígur 1-11, landeignanúmer L200218, áður en greiðslur samkvæmt 2. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Klausturstígur 1-11, landeignanúmer L200218.

### **6. gr.**

#### ***Uppsögn***

Hvorum aðila um sig er heimilt að segja samkomulagi þessu upp einhliða með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við tveimur árum frá samþykkt borgarráðs á samkomulaginu.

**7. gr.**  
**Lagnir**

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Klausturstígur 1-11, landeignanúmer L200218 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Samkomulag þetta er háð fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, \_\_. nóvember 2019

\_\_\_\_\_  
F.h. Byggingarfélag námsmanna ses.

\_\_\_\_\_  
F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

\_\_\_\_\_  
Kt.

\_\_\_\_\_  
Kt.