



Borgarráð

Úthlutun lóðar og sala byggingarréttar á C reit við Hraunbæ - Bæjarháls.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Íbúðafélaginu Bjargi hses. kt. 490916-0670, Guðrúnartúni 1, 105 Reykjavík lóð og byggingarrétti á reit C sem liggur við Hraunbæ Bæjarháls. Byggingarrétturinn heimilar byggingu fjögurra fjölbýlishúsa á samtals 8.479 fermetrum ofanjarðar og 11.674 íbúðum ofan- og neðanjarðar í 99 íbúðum.

Gatnagerðargjald, miðað við 8.479 fermetra byggingum ofanjarðar er kr. 100.255.696. Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn kr. 381.555.000 og að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 481.810.696. Leiðrétting verður gerð á fjárhæð gatnagerðargjalds þegar samsetning fermetra neðanjarðar liggur fyrir í byggingarnefndarteikningum.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Mismunur á stofnframlaginu og verði byggingarréttarins skal greitt 30 dögum eftir að lóðin er orðin byggingarhæf.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að framselja 20% íbúða auk sameignar á kostnaðarverði til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg hses. og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Ef endanlegur samningur um kaupin liggur ekki fyrir innan tveggja mánaða, þá fellur lóðaúthlutunin þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan 2ja ára frá úthlutunardegi fellur lóðaúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda er 30 dögum frá tilkynningu um að lóðin teljist byggingarhæf.

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 byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvillhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Tengigjald fráveitu, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 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 númer 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 lóðina:

1. Óheimilt er að veðsetja íbúðir ásamt sameign og lóðarréttindum í ofangreindri fasteign, sem byggð verður, 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. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

4. 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.

5. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda. 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 þinglýsingu ofangreindra kvaða.

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 byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Lóðin er ekki byggingarhæf. Áætlað er að lóðin verði byggingarhæf í desember 2018. Lóðarhafa verður tilkynnt um það þegar lóðin er byggingarhæf.

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 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Úlfarsárdal sem samþykktir voru með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda dags. 19. febrúar 2018. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Óli Jón Hertervig