



Borgarráð

Berghórugata 10-12, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta, Arnrúnu íbúðafélagi hses. kt. 410617-0560, pósthólfi 1486, 121 Reykjavík, lóð og selja byggingarétt að Berghórugötu 10-12. Verð byggingarréttar er kr. 52.346.160, þar af gatnagerðargjald, miðað við 920 fermetra fjölbýlishús, kr. 10.946.160 og er greitt fyrir byggingarétt af þessu húsi kr. 41.400.000. Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Mismunur á fjárhæð stofnframlags og verð byggingarréttarins greiðist 45 dögum eftir úthlutun borgarráðs.

Gjaldddagi gatnagerðargjalda er 45 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.

Á fundi borgarráðs þann 7. september 2017 var samþykkt að veita Arnrúnu lóðarvilyrði fyrir framangreindri lóð og byggingarétt með skilyrðum um að deiliskipulag fyrir lóðina væri samþykkt og veitt yrði stofnframlag til félagsins. Bæði þessi skilyrði eru nú uppfyllt.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan 2ja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður með afturköllun borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

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/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarétt.

Tengigjald fráveitu er áætlað kr. 418.338 fyrir lóðina miðað við byggingarvísitölu ágúst mánaðar 2018 og annast Veitur innheimtu gjaldsins.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, með afturköllun borgarráðs á úthlutun þessari.

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.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali sem Íbúðalánasjóður mun ganga frá og þinglýsa.

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 sölnunnar 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 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 Íbúðalánasjóðs og Reykjavíkurborgar.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar 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 íbúðir eru fullgerðar og geymir hann nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.

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 Skólavörðuholt. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Óli Jón Hertervig