



## ***Hagkvæmt húsnæði, lóðarvilyrði - Veðurstofuhæð - Variat***

### **Tillaga:**

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykkja uppfært lóðarvilyrði til Variat (Dumli ehf.) til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á Veðurstofuhæð.

### **Greinagerð:**

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 voru tilgreindarsérstakar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla var lögð á uppbyggingu á ríkislóðum sem hafa gengið til borgarinnar en einnig þróunarsvæði við Ártúnshöfða og Gufunes.

Borgin auglýsti síðasta sumar eftir tillögum að hagkvæmu húsnæði og var verkefnum gefin stig samkvæmt matsblaði. Í nóvember 2018 var niðurstaða stigagjafarinnar kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stigahæstu teymin um lóðavilyrði. Sett voru fram skilyrði um að aðilar gætu sýnt fram á 20% eiginfjárframlag af áætluðum verkefnakostnaði, væru með samning við höfunda tillagna sem voru lagðar fram í samkeppninni og væru búnir að stofna félag um verkefnið.

Fulltrúar Variat óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu við Bryggjuhverfið og samþykkti borgarráð vilyrði til þeirra með fyrirvara um fjármögnun í síðastliðnum maimánuði.

Í millitíðinni sagði félagið Heimavellir sig frá verkefninu og bauðst því öðrum teyimum að færa sitt verkefni yfir á Veðurstofuhæð. Var haft samband við teymi í stigagerð og að lokum var það Variat sem kaus að færa sig yfir á Veðurstofuhæð.

Félagið hefur lagt fram gögn sem sýna fram á fjármögnun á 20% eiginfé í verkefninu.

Frá upphafi verkefnisins hefur teymið kallað sig Variat og því er það heiti notað hér til þess að tryggja samræmi í sögu verkefnisins þó að endanlegt nafn fyrirtækis í samningi er Dumli ehf.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Lóðarvilyrði til Dumli ehf vegna Veðurstofuhæðar

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir Dumli ehf., kt. 460519-1950, („Dumli“) eftirfarandi:

## -LÓÐARVILYRÐI-

### 1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar á Veðurstofuhæð ásamt byggingarrétti með fyrirvara um samþykki deiliskipulags sem afmarki lóð og byggingarrétt fyrir uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
- 1.2. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt byggingarrétti verður nánar ákveðin í deiliskipulagi.
- 1.3. Afmörkun reitsins má finna í fylgiskjali I en hann er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar munu einnig geta færest til lítilla eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.
- 1.4. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar samþykkt deiliskipulag hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

### 2. Niðurfelling lóðarvilyrðis.

- 2.1. Verði deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð á Veðurstofuhæð ekki samþykkt innan 2ja ára fellur lóðarvilyrði þetta niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

### 3. Gjöld vegna lóðarúthlutunar.

- 3.1. Dumli munu greiða gatnagerðargjald skv. samþykkt nr. 725/2007 um gatnagerðargjald í Reykjavík fyrir „brúttó“ fermetra byggingar, A og B rými að frádregnum svölum. Greiðsla gatnagerðargjalda skal fara fram innan mánaðar frá úthlutun í borgarráði.
- 3.2. Dumli munu greiða fyrir byggingarréttinn kr. 45.000 fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar. Greiðsla fyrir byggingarrétt skal fara fram þannig að a) 10% greiðast við úthlutun lóðar og byggingarréttar og b) 90% greiðast við samþykkt byggingarnefndarteikninga, þó eigi síðar en ári eftir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.
- 3.3. Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar búið er að greiða fyrir lóðina og byggingarréttinn. Í lóðarleigusamningnum munu koma fram kvaðirnar sem eru taldar upp í lið 5. hér að neðan.

### 4. Skilyrði fyrir úthlutun lóðar.

Eftirfarandi skilyrði skulu uppfyllt áður en borgarráð staðfestir úthlutun lóðarinnar:

- 4.1. Staðfest sé að það er búið að stofna Dumli ehf. í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á lóðinni við Veðurstofuhæð.
- 4.2. Staðfest sé að Dumli hafi gert samning við Teiknistofu arkitekta Gylfi Sigurðsson og félagar, sem unnu að tillögugerð með Dumla vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.
- 4.3. Dumli hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.
- 4.4. Dumli samþykkir að við úthlutun íbúða til útleigu og eða sölu þeirra verði notast við úthlutunarreglur Reykjavíkurborgar sbr. fylgiskjal II sem skýra hvernig tryggður verði forgangur að íbúðunum til

fólks á aldrinum 18-40 ára.

5. Eftirfarandi kvaðir gilda um úthlutun lóðar og byggingarréttar – skal þeim þinglýst á lóðina og skilgreina í eignaskiptayfirlýsingu og þeirra skal getið í kaupsamningum, afsöllum og lóðarleigusamningum sem gerðir verða við Heimavellir á grundvelli verkefnis um hagkvæmt húsnæði:

- 5.1. Forgang að kaupum/leigu á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef íbúð er sett á sölu og tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
- 5.2. Seljist íbúð ekki eða fer í útleigu til framangreinds forgangshóps innan þriggja vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana eða leigja á almennum markaði.
- 5.3. Greinar 5.1. og 5.2. gilda einnig um endursölu íbúða og endurúthlutun til leigu.
- 5.4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í hverfinu eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá.
- 5.5. Við útleigu íbúða er leigusala heimilt að ákvarða að leiga skuli vera tiltekin fjárhæð sem samsvarar rekstrarútgjalda samkvæmt fyrirframgerðri áætlun að teknu tilliti til tekna af hinum leigðu íbúðum og annarra tekna. Við áætlun rekstrarútgjalda og annars kostnaðar skal miða við neðangreinda kostnaðarliði:
  - Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi veðkröfum á hinu leigða.
  - Vaxtakostnaði af nauðsynlegu eiginfjárframlagi.
  - Opinber gjöld af leiguíbúðum, lögbundnar tryggingar og húseigendatryggingar kjósi eigandi að hafa hana.
  - Kostnaði við viðhald leiguíbúða og sameiginlegt viðhald fjöleignarhúss.
  - Kostnaði er til fellur við umsjón með daglegum rekstri leiguíbúða, svo sem við sameiginleg þrif, sorphreinsun og húsvörslu o.fl. sem fellur til við rekstur hins leigða.

Á fimm ára fresti frá því fyrsta íbúð er leigð út er eiganda heimilt að uppfæra áætlanir sínar eins og þurfa þykir við þáverandi aðstæður (t.d. verði breytingar á rekstrarkostnaði vegna hækkunar á fasteignagjöldum, viðhaldi, breytingar á fjármögnunarkostnaði o.fl.).

- 5.6. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávik eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggja fyrir.
  - 5.7. Félagsbústaðir hf. skulu annaðhvort eiga forleigurétt á 5% íbúða sem Dumli byggir sem leigjast samkvæmt samkomulagi félagsins og Félagsbústaða sem byggir á viðmiðum Félagsbústaða við útleigu og útleigureikningum félagsins eða eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði, sbr. nánari reglur í fylgiskjali V.
  - 5.8. Hafi Dumli ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir að úthlutun hefur verið samþykkt áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema félagið geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
  - 5.9. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51 að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign sjá nánar fylgiskjal IV.
6. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali.
- 6.1. Dumli skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald að fullu greitt. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um greiðslu á gatnagerðar- og byggingarréttargjaldi með andvirði láns.

6.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsöllum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

Reykjavík 11. júlí 2019.

---

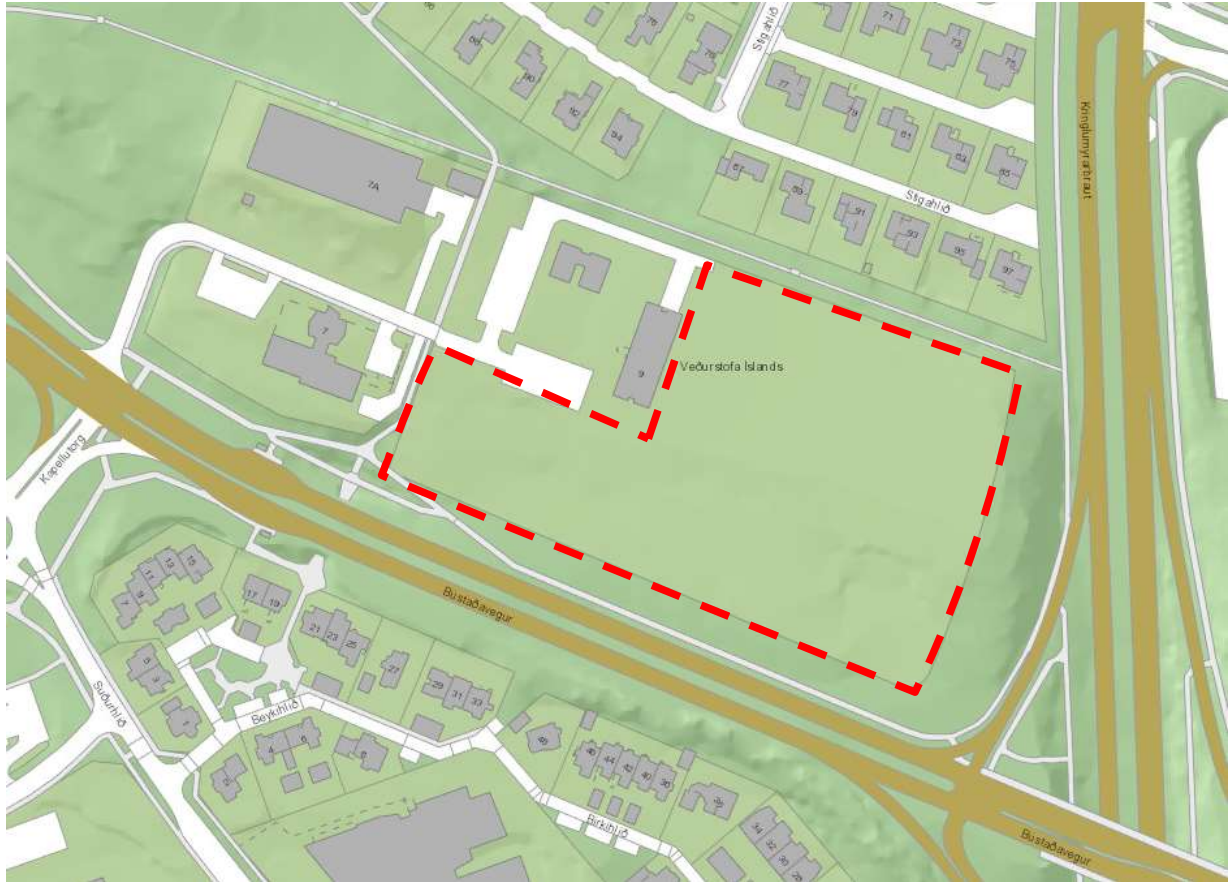
f.h. Reykjavíkurborgar

---

f.h. Dumla

## Fylgiskjal I

Reiturinn sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Dumla ehf., dags. 11. júlí 2019, tekur til er hluti af þróunarsvæði á Veðurstofuhæð sem er afmarkað með punktalínu. Nánari afmörkun verður unnin í deiliskipulagsferli.



## Fylgiskjal II

Reglur um úthlutun íbúða skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar vegna hagkvæms húsnæðis

Eftirfarandi reglur gilda um sölu- og úthlutunaraðferðir við úthlutun á íbúðum í verkefni Reykjavíkurborgar og samstarfsaðila um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði:

1. Þegar áætlanir um kostnað og afhendingu liggja fyrir um fasteign er hún auglýst til sölu eða leigu.
2. Umsækjendur um leigu þurfa að uppfylla umsóknarmat leigusala.
3. Forgang að kaupum eða leigu hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára.
4. Fyrir söluíbúðir þá hafa, innan framangreinds hóps, forgang einstaklingar sem eru að kaupa sína fyrstu eign og uppfylla þar af leiðandi skilyrði þriðju og fjórðu málsgreinar fimmtu greinar laga um stimpilgjöld.
5. Umsækjendur þurfa að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun.
6. Dregið verður úr umsóknum ef fleiri en ein umsókn er um íbúð.
7. Ef íbúð er óseld eða hefur ekki verið leigð þremur vikum eftir að auglýsing hefur verið birt í fjölmiðlum (þ.á m. vefmiðlum) er heimilt að auglýsa hana til einstaklinga á almennum markað.

apríl 2019

## Fylgiskjal III

### Lágmarkskröfur um skil á íbúðum ásamt sameign og lóð við sölu.

1. **Tilbúin til innréttingar** skv. staðli ÍST 51 (2001).

Mannvirki tilbúið til innréttingar. Mannvirki/notkunareining er tilbúið(n) til innréttingar. Frágangur á skilveggjum (steiptum/hlöðnum) er lokið.

Tré- eða málmgrindarveggir klæddir og tilbúnir til spörtlunar og aðrir veggir frágengnir á samsvarandi hátt.

Gólf skulu frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag.

Frágangur á steiptum loftplötum tilbúinn og timburloft að þaki með frágengnu rakvarnarlagi, lagnarásam, raflagnagrind og tilbúin til klæðningar.

Gluggar ásamt opnanlegum fögum skulu fullgerðir með glerjum og gluggabúnaði.

Fráveitulagnir innanhúss fullgerðar ásamt neyslulögnum.

Hitakerfi og loftræstikerfi skulu vera fullgerð og frágengin.

Stofninntak rafmagns skal tengt og frágengið svo og raflagnarásir að aðaltöflum.

Lóð og sameign skal vera fullfrágengin.



## **Fylgiskjal IV.**

Dumli og Félagsbústaðir geta sammælt um að Félagsbústaðir annaðhvort kaupi 5% af þeim íbúðum sem Dumli ehf. byggja eða leigi 5% af þeim íbúðum sem Dumli byggja. Dumli eru sammála því að fylgja neðangreindum reglum eftir því um hvorn kostinn verði samið.

### **Reglur um kauprétt Félagsbústaða hf.**

1. Reykjavíkurborg hefur gert það að skilyrði fyrir úthlutun lóðar til Dumla að Félagsbústaðir hf. skuli eiga rétt til að kaupa sem nemur 5% íbúða sem byggðar verða á hinni úthlutuðu lóð.
2. Verð íbúða sem Félagsbústaðir hf. kaupa samkvæmt þessum kauprétti skal umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.
3. Dumli mega velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. Dumli skulu bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til kaups þegar hönnun liggur fyrir og skulu Félagsbústaðir hf. þá hafa einn mánuð til að taka afstöðu til kaupréttarins.
5. Ef Félagsbústaðir hf. bregðast ekki við innan þeirra tímamarka er Dumli rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

### **Reglur um forleigurétt Félagsbústaða hf.**

1. Reykjavíkurborg hefur gert það að skilyrði fyrir úthlutun lóðar til Dumla að Félagsbústaðir hf. skuli eiga rétt til að leigja sem nemur 5% íbúða sem byggðar verða á hinni úthlutuðu lóð.
2. Leigugjald til Félagsbústaða skal byggja á þeirri útleigu aðferðarfræði skv. gr. 5.6. í lóðarvilyrði þessu og þeim leiguvíðmiðum sem Félagsbústaðir beita við útreikning leigugjalds í sinni starfsemi.
3. Dumli mega velja þær íbúðir sem forleigurétturinn nær til.
4. Dumli skulu bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til útleigu við samþykkt byggingarnefndarteikninga og skulu Félagsbústaðir hf. þá hafa einn mánuð til að taka afstöðu til forleigunnar.
5. Ef Félagsbústaðir hf. bregðast ekki við innan þeirra tímamarka er Dumla rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér forleiguréttinn.