



Borgarráð

Reginsnes 10 – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Bjargi íbúðafélagi hses., kt. 490916-0670, Kletthálsi 1, 110 Reykjavík, (hér eftir Bjarg) lóð og byggingarrétti fyrir 95 íbúðir á 2-5 hæðum í fjórum húsum á lóð við Reginsnes 10 í nýja Skerjafirði með landeignanúmer L233046. Heimilað byggingarmagn er 7100 m² ofanjarðar og 540 m² kjallari neðanjarðar. Heimilaður heildarbyggingarréttur ofan- og neðanjarðar er samtals 7640 m².

Bjarg hefur þegar fengið stofnframlag fyrir lóðinni en hefur óskað eftir því að fá að skila því og hefur sótt um að nýju. Úthlutun þessi er háð því skilyrði að fyrirliggjandi umsókn Bjargs verði samþykkt og félagið hljóti stofnframlag á grundvelli laga nr. 52/2016. Hafi Bjarg ekki fengið samþykkt nýtt stofnframlag innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs fellur úthlutunin sjálfkrafa niður.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m² sem er verð byggingarréttar fyrir húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Greitt er 319.500.000 kr. fyrir byggingarrétt ofanjarðar. Gatnagerðargjöld lóðarinnar eru 98.744.553 kr. Samtals er greitt 418.244.553 kr. fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum til hækkunar þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafulltrúanum í Reykjavík

Lóðin er ekki byggingarhæf, gert er ráð fyrir að hún verði byggingarhæf í lok árs. Lóðarhafa ber að samræma framkvæmdarhraða við lóðarhafa nærliggjandi á svæðinu.

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 45 dögum eftir að Bjarg hefur fengið samþykkt stofnframlag fyrir byggingu almennra íbúða á lóðinni.

Bjarg skuldbindur sig til þess að framselja 20% íbúða, auk sameignar, á kostnaðarverði til Félagsbústaða hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Samkomulag við Félagsbústaði um kaup skal liggja fyrir innan tveggja mánaða frá staðfestingu borgarráðs um úthlutun byggingarréttarins ella fellur úthlutunin sjálfkrafa niður án sérstakrar ákvörðunar um afturköllun úthlutunar borgarráðs á lóð og sölu byggingarréttarins.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 3. maí 2018.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að stofnframlag hefur verið samþykkt eða tveimur árum eftir að lóð hefur verið tilkynnt byggingarhæf 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 álöggðum 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 Íbúðalánasjóðs:

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 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 vikir 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. 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, útgefna í maí 2014, með síðari breytingum, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðina sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 21. september 2018 og breytingu sem tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2018. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.