



Borgarráð

Haukahlíð 6 – 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 70 íbúðir á lóð við Haukahlíð 6 með landeignanúmer L 234625. Heimilað byggingarmagn er 7.450 m² ofanjarðar og 2.600 m² kjallari neðanjarðar.

Bjarg hefur þegar fengið stofnframlag fyrir lóðinni en hefur óskað eftir hækkun stofnframlagi 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 um almennar íbúðir. Hafi Bjarg ekki fengið samþykkt nýtt stofnframlag innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs á úthlutun þessari fellur úthlutunin sjálfkrafa niður.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 57.000 kr. pr. m² sem er verð byggingarréttar fyrir húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Greitt er 424.650.000 kr. fyrir byggingarrétt ofanjarðar. Gatnagerðargjöld lóðarinnar eru 122.953.970 kr. Samtals er greitt 547.603.970 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 byggingarhæf. Hluta greiðslu vegna byggingarréttar og gatnagerðargjalda verður skuldajafnað á móti 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar sem veitt er á grundvelli laga nr. 52/2016. Gjaldþagi 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 Félagsbústaði 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 31. mars 2022.

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 álögðum 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.

Fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skal útbúið sérstakt kvaðaskjal þar sem m.a. kemur fram:

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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 vikur 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar 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. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.
7. Kvöð um að hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir úthlutun lóðarinnar þá áskilji Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema Reykjavíkurborg telji að lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald og önnur slík gjöld greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni. Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar. Tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.



Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur.

Athygli er vakin á því að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. einnig lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar, gatnagerðargjöld og fasteignagjöld frá úthlutun lóðar 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, útgefnar í maí 2014, með síðari breytingum, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðina sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 23. júní 2004 og breytingu sem tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 21. júní 2022. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara