



Borgarráð

Jöfursbás 11, hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Þorpinu – Vistfélagi ehf., kt. 641018-0230, um 5.641 m² lóð og byggingarrétti fyrir 130 íbúðir við Jöfursbás 11 í Gufunesi. Hámarks byggingarmagn er samtals 9.138 m² ofanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 9.138 m² fjölbýlishús er 112.963.956 kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafulltrúanum í Reykjavík.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m². Alls greiðast 411.210.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 9.138 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er 524.173.956 kr.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 16. maí 2019.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 90 daga frá samþykki borgarráðs greiðast 41.121.000 kr.
2. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga tvö greiðst 185.044.500 kr., þó eigi síðar en 31. desember 2020.
3. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga þrjú greiðast 185.044.500 kr., þó eigi síðar en 31. desember 2021.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013. Lóðarhafa er óheimilt að framselja rétt sinn nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingarleyfishafar 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.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

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, útgefnu í júní 2013.

Uppbyggingaraðili mun byggja á lóðinni hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Söluverð íbúðanna mun verða eftirfarandi:

- Stúdíóíbúð 18,8 m.kr.
- Tveggja herbergja íbúð 26,8 m.kr.
- Þriggja herbergja íbúð 31,3 m.kr.
- Fjögurra herberja íbúð 36,1 m.kr.

Söluverðið miðast við byggingarvísitölu desembermánaðar 2019 (146,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Forgang að kaupum á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð en að öðru leyti ræður hlutkesti.
2. Hafi ekki borist tilboð í íbúð frá einstaklingi í framangreindum forgangshóps innan tólf vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
3. Greinar 1. og 2. gilda einnig um endursölu íbúða.
4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í sama hverfi og viðkomandi íbúð er staðsett, eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá. Þannig að ef íbúðaverð í hverfinu hækkar um 1% á ári í kjölfar kaupa þá er heimilt að selja íbúð á 1% hærra verði en hún var keypt á.
5. 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.
6. Við fyrstu sölu skulu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er 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 til greiðsludags.
7. Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutun áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51, að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina þegar hún hefur verið skráð og stofnuð í Þjóðskrá og í þinglýsingarkerfum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

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.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur 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 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir fyrsta áfanga Gufuness sem tóku gildi 28. febrúar 2019 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda, auk breytingar á deiliskipulagi fyrir Gufunes vegna lóðarinnar Jöfursbás 11, sem samþykkt var til auglýsingar á fundi borgarráðs þann 4. júlí 2019. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Óli Jón Hertervig