



Borgarráð

Arnarbakki 2-4 – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar til Byggingarfélags námsmanna.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Byggingarfélagi námsmanna, kt. 700707-0750, Borgartúni 30, 105 Reykjavík (lóðarhafi) lóð og byggingarrétti fyrir 65 íbúðum fyrir námsmenn á lóðum við Arnarbakka 2-4. Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð samþykkti þann 31. mars 2022.

Lóðin

Arnarbakki 2-4 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt nágildandi deiliskipulagi, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 1. febrúar 2022, sbr. **fylgiskjal 1**, er lóðin að Arnarbakka 2 1.236 m² og lóðin að Arnarbakka 4 1.909 m². Samanlagt eru lóðirnar 3.145 m². Á lóðunum er heimilt að byggja 3-4 hæða fjölbýlishús fyrir námsmannaíbúðir með verslunar- og þjónusturýmum eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Hámarksbyggingarmagn á lóðunum er samtals 6.950 m² (A+B) ofanjarðar. Lóðirnar eru ekki byggingarhæfar við úthlutun, en á lóðunum eru fasteignir sem Reykjavíkurborg leigir til þriðju aðila og lóðarhafi tekur að sér að rífa. Reykjavíkurborg mun tilkynna lóðarhafa þegar uppsagnarfrestur leigusamninga er liðinn og lóðirnar þar með orðnar byggingarhæfar. Athygli er vakin á því að stærð og lega lóða getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðunum og kvöðum á þeim á mæliblaði. Byggingafélag námsmanna hefur átt samtal við Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar og Skipulagssvið um breytingar á deiliskipulagi svæðisins og er miðað við að Byggingafélag námsmanna leggi formlega fram tillögu um breytt deiliskipulag í framhaldi af úthlutun lóðarinnar í samræmi við fyrirspurn félagsins sem send var inn þann 31. maí 2023 og umsögn skipulagsfulltrúa frá 31. ágúst 2023.

Greiðslur

Fyrir byggingaréttinn vegna íbúðarhúsnæðis, samtals 5.233 m² (A+B) ofanjarðar, greiðist 57.000 kr. fyrir hvern m² sem er verð byggingarréttar fyrir húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Fyrir byggingaréttinn vegna verslunar- og þjónusturýmis, samtals 1.717 m² (A+B) greiðist 40.000 kr. fyrir hvern m². Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt miðað við framangreint er 366.961.000 kr. Vegna niðurrifs á fasteignum á lóðunum veitir Reykjavíkurborg 50.000.000 kr. afslátt á byggingarrétti lóðanna. Úthlutun þessi er háð því að lóðarhafi sæki um og fái samþykkt stofnframlag vegna kaupa á byggingarétti á lóð. Greiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Mismunur á samþykktu stofnframlagi og verði byggingarréttarins greiðist samhliða greiðslu á gatnagerðargjaldi. Gatnagerðargjald, miðað við 5.233 m² íbúðarhúsnæði og 1.717 m² verslunar- og þjónusturými ofanjarðar, er 128.095.180. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Með vísan til þess að lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun er gjalddagi gatnagerðargjalda 45 dögum eftir staðfestingu Reykjavíkurborgar á að lóð sé orðin byggingarhæf. Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóð en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóð, skal greitt



viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef samþykkt verður aukið byggingarmagn á lóð 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. Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum og að teknu tilliti til afsláttar vegna niðurrifs fasteigna á lóðinni, m.v. framangreint er 445.056.180 kr. Ef vanskil verða á greiðslu gjalda samkvæmt þessum kafla 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.

Kvaðir

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

- 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.
- Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
- 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.
- Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem víkur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags.
- Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til útleigu til námsmanna 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.
- 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.
- 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.

Kvöðunum skal þinglýst á lóðina auk þess sem þær skulu tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingu, kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum. Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.



Framsal

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, útgefnun í maí 2014, með síðari breytingum.

Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld hafa verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni. Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá útgefninn lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Önnur ákvæði

Lóðarhafa ber að samræma framkvæmdarhraða við aðra lóðarhafa á nærliggjandi lóðum. Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá tilkynningu um byggingarhæfi lóðarinnar fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

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 viðkomandi lóð. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag vegna lóðarinnar, birt í B-deild Stjórnartíðinda 1. febrúar 2022.

