



Borgarráð

***Nauthólsvegur 79, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Bestlu Þróunarfélagi ehf., kt. 640518-1620, Akralind 8, 201 Kópavogi, lóðinni Nauthólsvegur 79, og selja Bestlu Þróunarfélagi ehf. byggingarrétt að 5.070 m<sup>2</sup> ofanjarðar fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði (A+B rými) og 2.365 m<sup>2</sup> neðanjarðar fyrir fast verð sem er 715.700.000 kr. Verðið er bundið byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2023 (116,4 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá dagssetningu úthlutunarskilmála vegna lóðarinnar til greiðsludags. Fyrir liggur staðfestingargreiðsla Bestu Þróunarfélags ehf. að fjárhæð kr. 107.355.000 kr. sem gengur upp í byggingarétt lóðarinnar. Eftirstöðvar vegna byggingarréttar er 608.345.000 kr. sem verða framreiknaðar í samræmi við ákvæði úthlutunarskilmálanna. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 102.523.720 kr. í gatnagerðargjald. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Með úthlutunarskilmálum fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegi 79 í Reykjavík, dags. 14. desember 2023, sbr. fylgiskjal 1, var byggingarréttur undir íbúðarhúsnæði á lóðinni boðinn til sölu á föstu verði. Umsókn frá Bestlu Þróunarfélagi ehf. var tekin til afgreiðslu í samræmi við ákvæði úthlutunarskilmálanna.

Lóðin er byggingarhæf. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og eftirstöðvar byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar. Ef Bestla Þróunarfélag ehf. innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og gatnagerðargjalda innan tilgreindra fresta fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgaráðs á úthlutuninni. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Að öðru leyti en hér segir vísast til úthlutunarskilmálanna. Auk úthlutunarskilmála fyrir lóðina Nauthólsvegur 79 gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá [https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda\\_og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015-1.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda_og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf), og deiliskipulag fyrir Háskólagarða Háskólans í Reykjavík (HR) sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. mars 2017.

Ívar Örn Ívarsson  
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

**Fylgiskjal**

1. Úthlutunarskilmálar fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegi 79 í Reykjavík, dags. 14. desember 2023.

## **ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR**

**Fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir  
íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegur 79 í Reykjavík**

**14. desember 2023**

## Efnisyfirlit

1.	Úthlutun byggingarréttar á föstu verði.....	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti .....	3
1.2.	Hæfi umsækjanda .....	3
1.3.	Kaupréttur til Félagsbústaða hf.....	3
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og umsóknarblað .....	4
2.	Umsókn um byggingarréttinn .....	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla .....	5
2.2.	Byggingarhæfni lóðar og lagnir .....	5
3.	Umsókn.....	5
3.1.	Sameiginleg ákvæði um umsækjendur og umsókn .....	6
3.2.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. ...	6
3.3.	Samþykki umsóknar .....	7
4.	Almenn ákvæði .....	7
4.1.	Samningsgerð .....	7
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar .....	8
4.3.	Önnur gjöld.....	8
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	8
4.5.	Veðheimildir .....	8
4.6.	Lóðarleigusamningar .....	9
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	9
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim.....	9
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....	9

## **1. Úthlutun byggingarréttar á föstu verði**

Reykjavíkurborg auglýsir til sölu byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegur 79 (lóð E samkvæmt deiliskipulagsupprætti) (lóðin).

Verð fyrir byggingarétt á lóðinni er 715.700.000 kr. Verðið er bundið byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2023 (116,4 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá dagssetningu skilmála þessara til greiðsludags.

Umsóknir sem eru lægri en fasta verðið eru ógild.

### **1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti**

Á lóðinni er heimilt að byggja allt að 65 íbúðir, í 3-5 hæða íbúðarhúsnæði í randbyggð, auk tveggja stakstæðra húsa 2-3 hæða, allt að 5.070 m<sup>2</sup> ofanjarðar (A+B rými) og 2.365 m<sup>2</sup> neðanjarðar. Hlutfall hvernar íbúðargerðar má ekki fara yfir 35%. Gert er ráð fyrir atvinnu- og/eða þjónustuhúsnæði á jarðhæð meðfram hluta Nauthólsvegar og Flugvallarvegar.

Bílastæði verða ofanjarðar og í bílageymslum neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar verða að hámarki 13. Alls er gert ráð fyrir 47 bílastæðum á lóðinni. Bílastæðafjöldi reiknast 1 bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup>, 0,65 á hverja íbúð. Fyrir þjónustu- eða atvinnuhúsnæði er miðað við 1 bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

### **1.2. Hæfi umsækjanda**

Umsækjendur um lóðir sem reglur þessar taka til geta verið íslenskir ríkisborgarar og aðrir sem uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Aðeins lögaðilar geta sótt um byggingarréttinn.

Hverjum lögaðila er óheimilt að senda inn fleiri en eina umsókn í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að sækja um í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem sækir um byggingarrétt lóðarinnar.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að sækja sameiginlega um byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir lögaðilarnir sem standa sameiginlega að umsókn að uppfylla skilyrði þessara skilmála. Standi fleiri en einn lögaðili að umsókn og þeim er úthlutað lóðinni, bera þeir allir óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum vegna viðkomandi lóðar.

### **1.3. Kaupréttur til Félagsbústaða hf.**

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, eiga kauprétt á 6 íbúðum í húsum á lóðinni.

Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarkna greiða

Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m<sup>2</sup> þar sem íbúð er 39 m<sup>2</sup> íbúð og geymsla 7 m<sup>2</sup> skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 45 m<sup>2</sup>). Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 490.000 kr. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu septembermánaðar 2021 (157,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið **kauprettur@felagsbustadir.is** samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttækið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstisins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgafið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um húsin á lóðinni ef kostur er, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

#### **1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og umsóknarblað**

Um sölu byggingarréttar á föstu verði og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunarskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Háskólagarða Háskólans í Reykjavík (HR), sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda dags. 27. mars 2017.
- Mæliblað, dags. 26. maí 2023.
- Hæðarblað, dags. 12. júní 2023.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Umsóknarblað.

Gögn þessi má nálgast á heimasíðu Reykjavíkurborgar á slóðinni **www. <https://reykjavik.is/lodir>**.

Brýnt er að umsækjendur kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun umsóknar felst yfirlýsing um að umsækjandi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuð þeim.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr deiliskipulagi gilda framfar upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á. Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum skilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

## 2. Umsókn um byggingarréttinn

### 2.1. Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla

Leitað er eftir umsóknum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við skilmála þessa. Verð fyrir byggingarétt á lóðinni er 715.700.000 kr. Verðið er bundið byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2023 (116,4 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá dagssetningu skilmála þessara til greiðsludags. Gatnagerðargjald miðað við 5.070 m<sup>2</sup> ofanjarðar, 1.365 í kjallara og 1.000 m<sup>2</sup> í bílakjallara er 102.523.720 kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

Forsenda þess að umsókn umsækjanda sé lögð fyrir borgarráð, sbr. grein 3.3., er að umsækjandi hafi greitt staðfestingargreiðslu sem samsvarar 15% af fjárhæð fyrir byggingarréttinn innan þess frests sem hann hefur til þess að skila gögnum, sbr. grein 3.2. í skilmálum þessum. Berist staðfestingargreiðsla ekki innan tímafrests fellur umsókn sjálfkrafa niður. Komi til úthlutunar lóðarinnar til umsækjanda gengur staðfestingargreiðsla upp í greiðslu umsækjanda fyrir byggingarétt á lóðinni, en að öðru leyti er hún óafturkræf.<sup>1</sup>

Gjalddagi gatnagerðargjalda og eftirstöðvar byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar.

### 2.2. Byggingarhæfni lóðar og lagnir

Lóðin er byggingarhæf. Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni af lóðinni. Umsækjandi skal kynna sér vel legu lagnanna. Borgin hefur látið fjarlægja lagnir sem lágu um lóðina. Komi til þess að flytja þurfi aðra jarðstrengi eða lagnir sem liggja um lóðina, aðrar en þær sem hafa verið færðar skv. útboði Reykjavíkur nr. 15604 um færslu lagna á Nauthólsvegi 79, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/borgarvefsja>.

## 3. Umsókn

Hver umsókn skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Umsóknir sem víkja frá því teljast ógildar.

---

<sup>1</sup> Hafni borgarráð að samþykkja úthlutun sem hefur verið lögð fyrir borgarráð á í samræmi við 1. málsgrein greinar 3.3. í skilmálum þessum verður staðfestingargreiðsla þó endurgreidd.

### 3.1. Sameiginleg ákvæði um umsækjendur og umsókn

Gögn verða aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/lodir> frá kl. 14:00, fimmtudaginn 14. desember 2023. Umsóknir sem berast fyrir framangreint tímamark eru ógildar.

Umsókn skal vera á sérstöku eyðublaði sem skrifstofa borgarstjóra og borgarritara leggur til og er aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/lodir>.

Umsókn skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á umsóknarblaði og skilmála þessa. Reynist umsókn ekki fyllt út í samræmi við framangreind ákvæði eða ef í umsókn eru gefnar rangar upplýsingar skal gefa umsækjanda skamman frest til þess að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests telst umsókn ófullnægjandi og því ógild.

Umsóknir skulu undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda viðkomandi lögaðila.

**Undirrituðum umsóknum skal skilað með rafrænum hætti á pósthöfund lódir@reykjavik.is.**

Með undirritun umsækjanda á umsókn felst viðurkenning hans á því að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Umsóknir eru afgreiddar í þeirri röð sem þær berast. Berist fleiri en ein umsókn innan sama dags eru umsóknirnar einnig afgreiddar í tímaröð, þannig að sú umsókn sem berst fyrst þann daginn á netfangið **lodir@reykjavik.is** fær fyrst afgreiðslu.

Til þess að umsókn verði talin gild skulu öll eftirfarandi skilyrði vera uppfyllt:

- a. Að umsækjandi uppfylli skilyrði samkvæmt reglum þessum.
- b. Að umsókn sé rétt útfyllt og í samræmi við leiðbeiningar og reglur þessar.
- c. Að umsækjandi hafi skilað fullnægjandi fylgigögnum.
- d. Að umsókn lögaðila sé undirrituð af þeim sem hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Umsækjandi er bundinn af umsókn sinni í tvo mánuði frá þeim degi sem umsókn berst Reykjavíkurborg.

Hafi umsækjandi áður fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið þar framkvæmdir áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að útiloka viðkomandi frá úthlutun á lóð. Sami áskilnaður gildir hafi umsækjandi áður fengið úthlutaðri lóð og ekki staðið við greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart Reykjavíkurborg.

### 3.2. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda.

**Innan 15 daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að umsókn viðkomandi umsækjanda skuli tekin til afgreiðslu skal umsækjandi skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í Ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu umsækjanda, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda.

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára, eða ef við á, ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs, sem sýnir jákvæða eiginfjárstöðu.
3. Staðfestingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna á tilboðsdegi.
4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. virðisaukaskatt), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Með vísan til 9. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 skal farið með einka- og fjárhagsmálefni umsækjenda, sem sanngjarnt er og eðlilegt að leynt fari, sem trúnaðarmál.

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni umsækjanda, ef Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi. Skili umsækjandi ekki gögnum innan tímafrests fellur umsókn sjálfkrafa niður.

### **3.3. Samþykki umsóknar**

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.2 innan tilskilins tíma og staðfestingargreiðsla samkvæmt grein 2.1. hefur verið greidd, er óskað eftir samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar á henni til viðkomandi umsækjanda.

Fast verð er á lóðinni og verður gild fyrsta umsókn lögð fyrir borgarráð til afgreiðslu.

Áskilinn er réttur til að hafna öllum umsóknum sem teljast ófullnægjandi. Áskilinn er réttur til að hafna umsóknum ef umsækjandi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg.

## **4. Almenn ákvæði**

### **4.1. Samningsgerð**

Ef umsækjandi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum og byggingarframkvæmdum fellur umsókn hans sjálfkrafa niður.

Þegar borgarráð hefur úthlutað lóð til umsækjanda með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Í úthlutunarbréfi verða ákvæði um heimild borgarráðs til að afturkalla lóðarúthlutun komi til vanefnda lóðarhafa á greiðslum og skyldum til framkvæmda.

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.



#### **4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar**

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli fasta verðsins, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

#### **4.3. Önnur gjöld**

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald<sup>2</sup> og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is/verdskrar](http://www.veitur.is/verdskrar)).

#### **4.4. Framsal byggingarréttar**

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn.

Sérstök athygli er vakin á því að 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 lóðað- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

#### **4.5. Veðheimildir**

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld

---

<sup>2</sup> <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=9163e797-71b4-4ee9-be9e-0500c81588de>

vegna lóðar hafi verið greidd. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

#### **4.6. Lóðarleigusamningar**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá útgefinn 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 fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd í samræmi við skilmála þessa.

### **5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög**

#### **5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim**

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan fresta skv. grein 2.1., fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

#### **5.2. B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir**

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingafulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
2. Undirstöður og plata skulu steypt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
4. Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.

5. Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkt aðal- og sérupprætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.