



Borgarráð

Reykjavík, 20. maí 2025

MSS25030079

Helgugrund 11 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Lagt er til að borgarráð samþykki að úthluta Múrmann ehf., kt. 211022-0960 Ástu-Sólliljugötu 6, 270 Mosfellsbæ, lóðinni Helgugrund 11, 116 Reykjavík og selja umsækjendum byggingarrétt lóðarinnar. Lóðin Helgugrund 11 er um 811 m² að stærð og heimilt er að byggja allt að 284 m² einbýlishús. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 12.890.000 kr. í gatnagerðargjöld. Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld eru 22.715.456 kr. Fyrir liggur staðfestingargreiðsla að fjárhæð 1.473.960 kr. sem gengur upp í byggingarrétt lóðarinnar. Eftirstöðvar vegna byggingarréttar eru 8.352.440 kr.

Á fundi borgarráðs nr. 5766 þann 12. desember sl. var sú ákvörðun tekin, með vísan til gr. 3.4. í úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir lóðirnar, að hafna öllum tilboðum sem bárust í einbýlishúsalóðir á Kjalarnesi. Jafnframt samþykkti borgarráð að lóðirnar yrðu auglýstar á föstu verði.

Lóðirnar voru auglýstar á föstu verði í febrúar sl. á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/athafnalif> og barst umsókn frá umsækjanda ásamt umbeðnum gögnum og staðfestingargreiðslu.

Lóðin telst vera byggingarhæf. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og eftirstöðva byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðarinnar. Ef umsækjendur inna ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og gatnagerðargjalda innan tilgreindra fresta fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Að öðru leyti en hér segir vísast til úthlutunarskilmálanna. Auk úthlutunarskilmála fyrir lóðirnar Helgugrund 9, 11 og 12 og Búagrund 16 gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015.pdf, og deiliskipulag Grundarhverfis frá 4. maí 1998.

Heiða Björg Hilmysdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Úthlutunarskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir íbúðarhúsnæði á lóðunum Helgugrund 9, Helgugrund 11, Helgugrund 12 og Búagrund 16 í Reykjavík, dags. febrúar 2025.



Reykjavík

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir
íbúðarhúsnæði á lóðunum Helgugrund 9, Helgugrund 11,
Helgugrund 12 og Búagrund 16 í Reykjavík

Febrúar 2025

1.	Úthlutun byggingarréttar á föstu verði.....	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Hæfi umsækjanda	4
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	4
2.	Umsókn um byggingarréttinn	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla	5
2.2.	Byggingarhæfi lóðar og lagnir.....	6
3.	Umsókn.....	6
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	6
3.2.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	7
3.3.	Samþykkt tilboða.....	8
4.	Almenn ákvæði	8
4.1.	Samningsgerð	8
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	9
4.3.	Önnur gjöld.....	9
4.4.	Framsal byggingarréttar.....	9
4.5.	Veðheimildir	10
4.6.	Lóðarleigusamningar	10
5.	Tímafreistir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	10
5.1.	Tímafreistir, vanskil og viðurlög	10
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....	10

1. Úthlutun byggingarréttar á föstu verði

Reykjavíkurborg auglýsir byggingarrétt til sölu á föstu verði fyrir íbúðarhúsnæði á lóðunum Helgugrund 9, Helgugrund 11, Helgugrund 12 og Búagrund 16 í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Skilmálar þessir gilda um hverja og eina lóð og er hver lóð um sig hér eftir nefnd **lóðin**.

Verð byggingarréttar miðað við heimilaða byggingarfermetra samkvæmt deiliskipulagi án gatnagerðargjalda.

Nýtingarhlutfall lóðanna er 0,35 samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Helgugrund 9: verð: 8.684.600 kr.

- um 718 fm. og heimilt að byggja allt að 251 fm. íbúðarhús

Helgugrund 11: verð: 9.826.400 kr.

- um 811 fm. og heimilt að byggja allt að 284 fm. íbúðarhús

Helgugrund 12: verð: 9.930.200 kr.

- um 819 fm. og heimilt að byggja allt að 287 íbúðarhús

Búagrund 16: Verð: 9.791.800 kr.

- um 808 fm. íbúðarhúsnæði og heimilt að byggja allt að 283 fm. íbúðarhús

Verðið er bundið byggingarvísitölu janúarmánaðar 2025 (121.8 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá dagsetningar skilmála þessarar til greiðsludags.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld¹ sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

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

Umsóknir sem eru lægri en fasta verðið er ógild.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

1.1.1. Helgugrund 9

Landeignanúmer lóðarinnar er L180659. Lóðin er um 718 fermetrar (m²) að stærð og er heimilt að byggja á henni einbýlishús. Heimilt er að reisa húsagerð með kennisniði B3 á lóðinni. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Grundarhverfis, sem er hluti skilmála þessara og skilmálar sem fram koma í lóðablöðum (mæli- og hæðarblöð) vegna lóðarinnar.

¹ Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í einbýlishúsi miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2025 er 45.384 kr. pr. m².

1.1.2. Helgugrund 11

Landeignanúmer lóðarinnar er L180661. Lóðin er um 811 fermetrar (m²) að stærð og er heimilt að byggja á henni einbýlishús. Heimilt er að reisa húsagerð með kennisniði B3 á lóðinni. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Grundarhverfis, sem er hluti skilmála þessara og skilmálar sem fram koma í lóðablöðum (mæli- og hæðarblöð) vegna lóðarinnar.

1.1.3. Helgugrund 12

Landeignanúmer lóðarinnar er L180667. Lóðin er um 819 fermetrar (m²) að stærð og er heimilt að byggja á henni einbýlishús. Heimilt er að reisa húsagerð með kennisniði B3 á lóðinni. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Grundarhverfis, sem er hluti skilmála þessara og skilmálar sem fram koma í lóðablöðum (mæli- og hæðarblöð) vegna lóðarinnar.

1.1.4. Búagrund 16

Landeignanúmer lóðarinnar er L180669. Lóðin er um 808 fermetrar (m²) að stærð og er heimilt að byggja á henni einbýlishús. Heimilt er að reisa húsagerð með kennisniði B3 á lóðinni. Um lóðina gilda ákvæði deiliskipulags Grundarhverfis, sem er hluti skilmála þessara og skilmálar sem fram koma í lóðablöðum (mæli- og hæðarblöð) vegna lóðarinnar.

1.2. Hæfi umsækjanda

Umsækjendur um lóðirnar 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. Bæði lögaðilar og einstaklingar (í skilmálum þessum er vísað til lögaðila og einstaklinga sem aðila) geta sótt um byggingarréttinn.

Hverjum aðila er óheimilt að senda inn fleiri en eina umsókn í byggingarrétt hvernar einstakrar lóðar. 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 gera tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Hjón og fólk í skráðri sambúð teljast vera einn tilboðsgjafi.

Fleiri en einum aðila er heimilt að standa sameiginlega að umsókn í byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir aðilarnir sem standa sameiginlega að umsókn að uppfylla öll skilyrði úthlutunarskilmála. Standi fleiri en einn aðili 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. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunarskilmálar þessir.
- Deiliskipulag Grundarhverfis, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda dags. 4. maí 1998.
- Mæliblað fyrir lóðina:
 - Helgugrund 5-7-8-9-10-11-12, dags. 4. júní 2012 (gildir fyrir lóðina Helgugrund 9 sbr. grein 1.1.1., Helgugrund 11 sbr. grein 1.1.2. og Helgugrund 12 sbr. grein 1.1.3.).
 - Búagrund 16, dags. 4. júní 2012 (gildir fyrir lóðina Búagrund 16 sbr. 1.1.4.).
- Hæðarblað fyrir lóðina:

- Helgugrund 5-7-8-9-10-11-12-14, dags. ágúst 1998 (gildir fyrir lóðina Helgugrund 9 sbr. grein 1.1.1., Helgugrund 11 sbr. grein 1.1.2. og Helgugrund 12 sbr. grein 1.1.3.)
- Búagrund 7-17, dags. febrúar 1998 (gildir fyrir lóðina Búagrund 16 sbr. 1.1.4.).
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað fyrir lóðina:
 - Umsóknarblað (einstakl)- Helgugrund 9.
 - Umsóknarblað (lögað) - Helgugrund 9.
 - Umsóknarblað (einstakl)- Helgugrund 11.
 - Umsóknarblað (lögað) - Helgugrund 11.
 - Umsóknarblað (einstakl)- Helgugrund 12.
 - Umsóknarblað (lögað) - Helgugrund 12.
 - Umsóknarblað (einstakl)- Búagrund 16.
 - Umsóknarblað (lögað) – Búagrund 16.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://reykjavik.is/athafnalif>.

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 samþykktur þeim.

Fyrirvari: Sé ósamræmi milli deiliskipulags og þess sem hér kemur fram gilda ákvæði deiliskipulags, þó að teknu tilliti til breytinga sem gerðar hafa verið á almennum framkvæmdaskilmálunum með almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013. Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum úthlutunarskilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

2. Umsókn um byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla

Sækja skal um allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við skilmála þessa. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld² í samræmi við gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar um gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. 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 lagt 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 tilboð sjálfkrafa niður. Komi til úthlutunar lóðarinnar til umsækjanda að

öllum skilyrðum uppfylltum gengur staðfestingargreiðsla upp í greiðslu umsækjanda fyrir byggingarétt á lóðinni, en að öðru leyti er hún óafturkræf.³

2.2. Byggingarhæfi lóðar og lagnir

Lóðin telst vera byggingarhæf. Reykjavíkurborg hefur látið framkvæma nauðsynlega fornleifarannsókn á lóðinni. Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur að öðru leyti ekki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi, sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðinni, ef einhverjir eru.

Tilboðsgjafi skal kynna sér vel legu lagna á lóðinni. Komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunna um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni, nema upplýsingar um lagnir Mílu en þær má panta í gegnum vef Mílu <https://www.mila.is/pantanir/panta-teikningar/>. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/borgarvefsja>.

3. Umsókn

Hver umsókn tekur til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Umsókn sem vikir frá því telst ógild.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Gögn verða aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/athafnalif>

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

Umsókn skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á umsóknarblaði og skilmála þessa. Reynist tilboð 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.

Umsókn skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda viðkomandi aðila. Sé um að ræða umsókn einstaklings sem er í sambúð eða hjónabandi þarf maki eða sambúðarmaki einnig að undirrita umsókn.

Undirrituðum umsóknum skal skila með rafrænum hætti á póstfangið lodir@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.

³ Hafni borgarráð að samþykkja úthlutun sem hefur verið lögð fyrir borgarráð í samræmi við skilmála þessa verður staðfestingargreiðsla þó endurgreidd.

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 umsækjandi 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 tilboði sínu 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 dags** 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 tilboðsgjafa, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi. Skili tilboðsgjafi ekki eftirtöldum gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- Lánsloforð eða fyrirvaralausa yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
- Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára, eða ef við á, ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs, sem sýnir jákvæða eiginfjárstöðu tilboðsgjafa.
- Staðfestingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi 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.

Einstaklingar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- Greiðslumat banka eða annars fjármálafyrirtækis sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti. Í stað greiðslumats getur tilboðsgjafi skilað lánsloforði eða yfirlýsingu banka, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið

undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarétti.. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.

- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi eða maki hans, sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. virðisaukaskatt), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Einstaklingar í rekstri¹⁾ skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- Greiðslumat banka eða annars fjármálafyrirtækis sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarétti. Í stað greiðslumats getur tilboðsgjafi skilað lánsloforði eða yfirlýsingu banka, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarétti. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
- Afriti af síðasta skattframtali sínu.
- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi 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 tilboðsgjafa, sem sanngjarnt er og eðlilegt að leynt fari, sem trúnaðarmál.

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 þess 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.

¹⁾ Hér er átt við iðnmeistara og aðra sem stunda byggingarstarfsemi að staðaldri á eigin kennitölu.

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/tilboðsgjafa 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 einbýlishúsi í parhús eða aukið nýtingarhlutfall á lóðinni), skal lóðarhafi greiða viðbótargreiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á viðkomandi lóð/nálægum lóðum þá skal það metið af óvilhöllum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg.

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 tilboðs 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, bílastæðagjald⁴ 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).

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.6.

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 lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

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

4.5. Veðheimildir

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

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Tímafrestrir, vanskil og viðurlög

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:

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

Almennir framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júlí 2013 gilda ekki um lóðarúthlutun þessa.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Lóðarhafi skal hafa skilað inn fyrirspurnarteikningum til embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík eigi síðar en 9 mánuðum eftir B-dag.
2. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
3. Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 18 mánuðum eftir B-dag.
4. Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fókheld, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
5. Eigi síðar en 42 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið frágangi innanhúss og fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
6. Eigi síðar en 48 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

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.