



Borgarráð

Reitur A við Kennaraháskóla Íslands - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Stakkahlíð hses. kt. 520917-0980, Skeifunni 19, 108 Reykjavík, byggingarrétti fyrir 50 íbúða fjölbýlishús á reit A við Kennaraháskóla Íslands. Úthlutunin byggir á viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Byggingafélags námsmanna ses. frá 12. janúar 2017.

Gatnagerðargjald, fyrir 3.720 fermetra hús á reit A með 50 íbúðum er kr. 42.415.440.- Greitt er fyrir byggingarrétt á lóðinni kr. 130.050.000.- Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 172.465.440.- Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar.

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 byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu vegna lóðarinnar er innheimt af Veitum ohf.

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, útgefnum í júní 2013.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðina með lóðarleigusamningi og eftir atvikum sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðarleigusamnings:

1. Á lóðinni skuli byggðar og reknar leiguíbúðir fyrir námsmenn. Eignarhald íbúðanna skal ávallt vera óbreytt, nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Ef borgarráð samþykkir framsal byggingarréttar þá áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni með hliðsjón af markaðsverði sambærilegs byggingarréttar á

hverjum tíma.

2. Félagsbústaðir hafa kauprétt að tveimur íbúðum sem byggðar verða á lóðinni á umsömdu verði, sem tekur mið af 12 gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnaðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016. Kaup íbúðanna skulu boðin Félagsbústöðum hf. samhliða samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá byggingarfulltrúa. Félagsbústaðir hf. skulu svara innan 30 daga hvort kaupréttur þessi verði nýttur.
3. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
4. 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.
5. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
6. 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, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
7. 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. Í því tilviki víkur tryggingabréf með aflýsingu þess fyrir nýju veðskuldabréfi til tryggingar endurgreiðslu stofnframlags, sbr. 6. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Tryggingabréfið skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en ber ekki vexti.
8. 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, sbr. þó 5. mgr. 19. 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.
9. 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.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Óheimilt er að framselja byggingarréttinn.

Hönnun íbúðarhúsnaðis á lóðinni skal vera í samræmi við markmið húsnaðisáætlunar um

fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagshópa

Athygli er vakin á því að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er ekki byggingarhæf við úthlutun. Upphaf fresta skv. gr. 1.6 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013, miðast því við dagsetningu tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og tilgreinir hann nánar stærð lóðarinnar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir 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 Kennaraháskóla Íslands, birtir í B-deild stjórnartíðinda þann 4. september 2017. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson