



Borgarráð

Reitur C við Kennaraháskóla Íslands - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Byggingasamvinnufélaginu Samtök aldraðra bsvf., kt. 580377-0339, Síðumúla 29, 108 Reykjavík lóð og byggingarrétti fyrir 60 íbúða fjölbýlishús á reit C við Kennaraháskóla Íslands. Úthlutunin byggir á viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Byggingasamvinnufélagsins Samtaka aldraðra bsvf. frá 14. júní 2017.

Verð fyrir byggingarréttinn miðað við 6.760 fermetra fjölbýlishús nemur 270.400.000.- kr. Gatnagerðargjald miðað við 6.760 fermetra fjölbýlishús og 4.210 fermetra bílageymslu er 81.877.762.- kr. Heildarkaupverð fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald er 352.277.762.- kr.

Heildarkaupverð fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald skal greitt þannig að þriðjungur skal greiddur innan 90 daga frá úthlutun borgarráðs á lóðinni og tveir þriðju hlutar fyrir útgáfu byggingarleyfis, þó eigi síðar en 1. apríl 2018. Verði gatnaframkvæmdum Reykjavíkurborgar ekki lokið fyrir 1. apríl 2018 skal miða greiðslufrest við 30 daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar til lóðarhafa um að gatnaframkvæmdum sé lokið. Reykjavíkurborg mun veita skilyrt veðleyfi fyrir fjárhæð byggingarréttar og gatnagerðargjalds.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð skv. gildandi deiliskipulagi, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt þeirri gjaldskrá sem þá gildir. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst, eða samþykkt er breytt húsagerð, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Miða skal við sömu verðmiðun og að ofan greinir að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar m.v. vísitölu októbermánaðar 2017, 135,1 við útreikning á greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu vegna lóðarinnar er innheimt af Veitum ohf..

Ef vanskil verða á greiðslu heildarkaupverðs, 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 kvaðir sem eru í samræmi við samþykktir Byggingasamvinnufélagsins samtaka aldraðra bsvf. gilda um lóðaúthlutunina og skal þinglýst með sérstakri kvaðayfirlýsingu á lóðina:

1. Íbúðir eru einvörðungu fyrir þá sem eru félagsmenn í Samtökum aldraðra byggingarsamvinnufélagi. Íbúar skulu vera orðnir 60 ára eða eldri.
3. Söluverð íbúðar má aldrei vera hærri en upphaflegt kostnaðarverð hennar, að teknu tilliti til vísitölu byggingarkostnaðar og með hliðsjón af viðskeytingu, lagfæringu og ástands íbúðar samkvæmt mati matsmanns félagsins eða dómkvadds matsmanns/manna, hversu oft sem eigendaskipti verða.

4. Byggingarsamvinnufélagið samtök aldraðra bsvf. hefur ætíð forkaupsrétt að fölum íbúðum.
5. Íbúðir eru ætlaðar til eigin nota félagsmanna. Útleiga er óheimil nema að fengnu leyfi stjórnar félagsins. Skammtímaleiga eða gistipjónusta íbúða er óheimil.
6. Um aðrar kvaðir og reglur vísast til gildandi samþykktu félagsins á hverjum tíma.

Byggingasamvinnufélagið samtök aldraðra bsvf. skulu hafa eftirlit með endursölu íbúða í húsunum í samræmi við 12 gr. samþykktu samtakanna og því að íbúðaeigendur og leigutakar uppfylli framangreind skilyrði. Tilkynna skal félaginu formlega vilji íbúðareigandi selja eða leigja íbúð sína. Með lóðarleigusamningi skal þinglýsa kvöð á allar íbúðir um framangreindar kvaðir og að Byggingasamvinnufélagið samtök aldraðra bsvf. skuli árita kaupsamninga um íbúðir samkvæmt framangreindu. Reykjavíkurborg tekur hvorki ábyrgð á endursölu íbúða né hefur eftirlit með því.

Kvöð er á lóðinni um að Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, hafi kauprétt að þremur íbúðum við fyrstu sölu Byggingasamvinnufélagsins samtaka aldraðra bsvf. á íbúðum í húsunum, á sama verði og selt verður til félagsmanna í samræmi við 12 gr. samþykktu samtakanna. Miðað er við að birt flatarmál íbúðanna skuli vera 40 m² – 60 m². Kaup íbúðanna skulu boðin Félagsbústöðum hf. samhliða því að byggingarnefndarteikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Félagsbústaðir hf. skulu svara innan 30 daga hvort kaupréttur þessi verði nýttur. Leigjendur að íbúðum Félagsbústaða hf. skulu vera félagsmenn í samtökum aldraðra, greiða árgjöld til félagsins og fullnægja að öðru leyti sömu skilyrðum og félagsmenn samkvæmt samþykktum samtakanna hverju sinni.

Hönnun íbúðarhúsnæðis á lóðinni skal vera í samræmi við markmið húsnæðisáætlunar um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagshópa. Miðað er við að hús á lóðinni hafi tengingu við þjónustumiðstöð Reykjavíkurborgar við Bólstaðarhlíð.

Óheimilt er að framselja byggingarréttinn.

Samhliða gerð lóðarleigusamnings skal lóðarhafi undirrita sérstaka yfirlýsingu, sem þinglýst verður á allar íbúðir á viðkomandi lóð, þar sem framangreindar kvaðir verða tíundaðar.

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.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og tilgreinir 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, útgefna í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013 auk deiliskipulagsskilmála fyrir Kennaraháskóla Íslands, birtir í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. september 2017. Sérskilmálar Reykjavíkurborgar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri frá 2008 gilda ekki um úthlutun þessa.

Hrólfur Jónsson

