



Borgarráð

Kvöð um fyrningu í sérskilmálum um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að fella úr gildi kvöð í sérskilmálum um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri, samþykkt á fundi borgarráðs þann 3. júlí 2008, þess efnis að söluverð íbúða skuli reiknað með tilliti til hæfilegrar fyrningar eða 2% á ári.

Greinargerð: Á fundi borgarráðs þann 3. júlí 2008 voru samþykktir sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri. Meginmarkmið sérskilmálanna var að stuðla að uppbyggingu sérhannaðra íbúða á góðum kjörum fyrir eldri borgara og að tryggja að íbúðir sem byggðar verði séu áfram seldar á kostnaðarverði þegar þær skipta um eigendur.

Ákvæði sérskilmálanna gilda um úthlutun lóðarinnar Hólaberg 84 sem var endurúthlutað á gatnagerðargjöldum til Félags eldri borgara þann 10. mars 2011 (lóðinni var úthlutað fyrst 8. janúar 2009 en úthlutunin féll niður vegna greiðslufalls). Sérskilmálarnir giltu einnig um úthlutun lóðarinnar Skógarvegur 16 sem var úthlutað þann 2. október 2008 til félagsins Elliárin, samvinnufélag aldraðra, en úthlutunin féll niður sökum greiðslufalls.

Samkvæmt ákvæði c-liðar 2. kafla sérskilmálanna má söluverð íbúða aldrei vera hærra en kostnaðarverð þeirra, að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu eða 2% á ári. Við útreikning söluverðs hefur verið miðað við 2% fyrningu svo gætt sé samræmis við afgreiðslu erinda og jafnræðis.

Áhrif þess að reiknuð sé 2% fyrning á ári af vísitölubundnu söluverði er að söluverðið lækkar með hverju ári þar til eignin verður 0 kr. að verðmæti samkvæmt reiknuðu söluverði. Ákvæðið er því mjög íþyngjandi og ósanngjarnt með vísan til þess að eigendur fasteigna geta haldið eign sinni við með viðhaldi. Að auki er ljóst að markmið sérskilmálanna, um að tryggja íbúðir á góðum kjörum fyrir eldri borgara í Reykjavík, er náð með vísitölutryggðu kaupverði, án þess að fyrning sé reiknuð til viðbótar.

Óskað er því eftir að kvöð í áðurnefndum sérskilmálum um að söluverð íbúða skuli reiknað með tilliti til hæfilegrar fyrningar eða 2% á ári, sé fellt úr gildi. Breyttum skilmálum verður þinglýst á lóðina Hólaberg 84.

Ákvæðið hljóðar nú svo:

„Söluverð íbúða má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu eða 2% á ári.“

Óskað er eftir að ákvæðinu verði breytt með eftirfarandi hætti:

„Söluverð íbúða má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar.“

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Sérskilmálar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri, samþykkt í borgarráði 3.7.2008.

Sérskilmálar

Úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir Reykvíkinga 67 ára og eldri.

Meginmarkmiðið er að stuðla að uppbyggingu sérhannaðra íbúða á góðum kjörum fyrir eldri borgara í Reykjavík. Þjónustustig í íbúðunum getur verið mismunandi.

Tryggja þarf að íbúðir sem byggðar eru verði áfram seldar á kostnaðarverði þegar þær skipta um eigendur.

Hagur Reykjavíkurborgar er að eldri borgarar búi í húsnaði sem er sérhannað með tilliti til þarfa þeirra, þannig að fólkið geti búið sem lengst heima.

1. kafli - lóðir

- Auk þessara sérskilmála gilda deiliskipulagsskilmálar og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar um úthlutun lóða.
- Af lóðum greiðist almennt gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá. Ekki skal greiða sérstaklega fyrir byggingarréttinn.
- Úthlutun lóða er með kvöð þess efnis að um er að ræða íbúðir eldri borgara, þjónustu- og öryggisíbúðir þar sem tekið er mið af þjónustustigi íbúða og þjónustuþörf. Sjá meðfylgjandi skilgreiningar
- Leigusamningur verður ekki gerður um lóðina fyrir en lokið hefur verið við að steypa sökkla og plötu húss og eftir atvikum einnig bílageymslu sem er neðanjarðar.
- Áður en úthlutun lóðar fer fram skulu aðilar sýna borgaryfirvöldum fram á fjárhagslega burði til þess að byggja íbúðir eldri borgara, þjónustu- og öryggisíbúðir sem úthlutun þessi fjallar um annaðhvort með yfirlýsingu fjármálastofnunar eða byggingarfélags sem borgaryfirvöld samþykkja.
- Engin fyrirheit eru um neins konar fjárframlög úr borgarsjóði til byggingar eða reksturs þjónustu- og öryggisíbúða á úthlutaðri lóð né þjónustumiðstöð.

2. kafli – íbúðir

- Í leigusamningi um lóðir skal vera kvöð þess efnis, að Reykjavíkurborg hafi rétt á að taka á leigu eða kaupa allt að 20% íbúða samkvæmt sérsamningi. Ganga skal frá leigusamningi eða kaupsamningi í hvert sinn sem nýtt hús er byggt, áður en lóðarhafi ráðstafar íbúðum í því. Ef borgin kys að nýta ekki þennan rétt sinn nema að hluta (t.d. 10%) þá getur hún ekki krafist fleirri íbúða seinna
- Í leigusamningi um lóðir skal vera kvöð þess efnis að sá sem hefur keypt íbúð eldri borgara, þjónustu- og/eða öryggisíbúð að tilhlutan Reykjavíkurborgar, félags og/eða samtaka aldraðra skuli strax og hann vill selja, bjóða viðkomandi félagi eða samtökum eða Reykjavíkurborg (í þessari röð) að kaupa eignina. Ef þeir vilji ekki kaupa fyrir framreiknað kostnaðarverð (sbr. c-lið) þá sé honum heimilt að selja eignina til utanaðkomandi kaupanda. Aldursmörk (sbr. d-lið) gilda gagnvart kaupandanum og skal hann vera félagi í viðkomandi félagi eða samtökum aldraðra.
- Söluverð íbúða má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu eða 2% á ári.
- Í þessum skilmálum er miðað við að eldri borgari hafi náð 67 ára aldri. Heimilt er að gera undantekningu frá þessu ef ástæða þyki til.

- e) Þær íbúðir sem Reykjavíkurborg kaupir eða leigir samkvæmt a-lið verður úthlutað samkvæmt mati Reykjavíkurborgar þar sem tekið er tillit til líkamlegs og andlegs heilsufars umsækjanda, aldurs, félagslegra aðstæðna og húsnæðisstöðu.
- f) Samtök eða félög eldri borgara sem fá úthlutað lóðum skulu setja sér reglur um úthlutun á kauprétti.

Skilgreiningar

- a) **Íbúðir fyrir eldri borgara** – þjónustustig 1.
Með íbúðum fyrir eldri borgara er átt við klasa íbúða þar sem til staðar er þjónusturými. Við byggingu og frágang íbúða hefur verið gætt að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Í þjónusturýmum er aðstaða fyrir þá aðila sem veita heimaþjónustu, heimahjúkrun og aðra þjónustu samkvæmt einstaklingsbundnum umsóknum.
- b) **Þjónustuíbúðir** - þjónustustig 2.
Þjónustuíbúðir eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Innangengt er í félags- og þjónustumiðstöð þar sem m.a. er aðstaða fyrir starfsfólk til að skipuleggja og veita þjónustu og aðstaða fyrir íbúa til að sinna félagsstarfi. Starfsfólk er til staðar á daginn og sólarhringsvaktþjónusta. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur í hádegi er í boði.
- c) **Öryggisíbúðir** – þjónustustig 3.
Eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum og öryggisdúkum á gólfum. Þessar íbúðir geta verið hluti af hjúkrunarheimili. Til staðar er þjónusturými þar sem aðstaða er til að sinna félagsstarfi og aðstaða fyrir starfsmenn til að skipuleggja og veita þjónustu. Veitt er sólarhringsþjónusta með aðgengi að vaktþjónustu hjúkrunarfræðings. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur er í boði.
- d) **Hjúkrunaríbúðir** – þjónustustig 4.
Eru klasar íbúða þar sem gætt hefur verið að aðgengis- og öryggismálum, s.s. með lyftum, handriðum, breiðum göngum. Íbúar búa við fjárhagslegt sjálfstæði. Þessar íbúðir geta verið hluti af hjúkrunarheimili. Til staðar er þjónusturými þar sem aðstaða er til að sinna félagsstarfi og aðstaða fyrir starfsmenn til að skipuleggja og veita þjónustu. Veitt er sólarhringsþjónusta með aðgengi að vaktþjónustu hjúkrunarfræðings sem staðsettur er innanhúss í klasanum eða á lóð eða hjúkrunar-/þjónustueiningu honum tengdum. Heimaþjónusta og heimahjúkrun er veitt samkvæmt einstaklingsbundnu mati. Sameiginlegur matur er í boði, matstofa í sama húsi.