



Borgarráð

Nauthólsvegur 83 (háskólagarðar) - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Grunnstoð ehf., kt. 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík lóð og byggingarrétti fyrir fjölbýlishús að Nauthólsvegi 83, fyrir samtals 370 íbúðir á fjórum reitum. Byggingarmagn nemur í heildina 28.680 fermetrum ofanjarðar fyrir a, b og c-rými, 9.210 fermetra neðanjarðar fyrir kjallara og 5.100 fermetra neðanjarðar fyrir bílakjallara, samtals 42.990 fermetrar. Úthlutun þessi byggir á samkomulagi Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík dags. 13. febrúar 2007, viðauka dags. 13. júní 2008, samkomulagi dags. 6. apríl 2011 og viðauka dags. 17. maí 2017, milli sömu aðila.

Gatnagerðargjald, fyrir 10.195 fermetra hús á reit A með 102 íbúðum er kr. 116.243.390.- og fyrir 1.600 fermetra bílakjallara kr. 1.824.320.-, samtals kr. 118.067.710.-

Gatnagerðargjald, fyrir 9.870 fermetra hús á reit B með 105 íbúðum er kr. 112.537.740.- og fyrir 1.900 fermetra bílakjallara kr. 2.166.380.-, samtals kr. 114.704.120.-

Gatnagerðargjald, fyrir 10.440 fermetra hús á reit C með 144 íbúðum er kr. 119.036.880.- og fyrir 1.600 fermetra bílakjallara kr. 1.824.320.-, samtals kr. 120.861.200.-

Gatnagerðargjald, fyrir 4.955 fermetra hús á reit D með 19 íbúðum er kr. 56.496.910.-

Greiðslur fyrir gatnagerðargjald nema samtals kr. 410.129.940.- í október 2017. Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir reit A, samtals 118.067.710.- eru 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar. Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir reit B, C og D skal vera við útgáfu byggingarleyfis fyrir hvert hús ásamt bílakjallara á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Borgarráð samþykkti þann 24. nóvember 2016 að veita Grunnstoð ehf., sem er fasteignafélag alfarið í eigu Háskólans í Reykjavík ehf., 12% stofnframlag til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016, vegna óstofnaðrar húsnæðissjálfsseignarstofnunar. Þann 6. apríl 2017 samþykkti borgarráð að heimila Grunnstoðum ehf. að framleigja byggingarrétt af lóðarhlutanum reit A á lóðinni Nauthólsvegur 83 til Nauthólsvegur 83 hses. Með úthlutun þessari er 12% stofnframlag Reykjavíkurborgar veitt í formi samþykkis á framleigu frá Grunnstoð ehf. til Nauthólsvegur 83 hses.

Komi til þess að lóðarhafi fái samþykkt aukið stofnframlag vegna uppbyggingar á lóðinni

Nauthólsvegur 83 er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni.

Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegur 83 hses. andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 83 hses. niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

Eftirfarandi kvaðir eru á lóðinni og verður þinglýst á lóðina með lóðarleigusamningi og eftir atvikum sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðarleigusamnings:

1. Framsal á byggingarrétti á lóðinni er háð fyrirfram samþykkis borgarráðs. Framsal á hlutum í Grunnstoð ehf., og Háskólanum í Reykjavík ehf., kt. 510105-4190, eða sala einstakra íbúða, er óheimil nema að fengnu samþykki borgarráðs. Komi til þess að borgarráð heimili framsal áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta sérstakt byggingarréttargjald.
2. 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.
3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
4. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða 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.
5. 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 en þeirra sem Reykjavíkurborg hefur samþykkt.
6. 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 í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.
7. Nýting fyrirhugaðra húsa á Nauthólsvegi 83, þ.e. á reitum A, B, C og D, skal vera með eftirtöldum hætti:
 - 7.1. Stúdentaíbúðir og herbergi verða a.m.k. 320. Hluta þessara íbúða verður heimilt að nýta hluta úr ári samkvæmt sérstöku rekstrarleyfi undir hótelfarfélagi.
 - 7.2. Til tímabundinnar leigu fyrir starfsfólk HR og fyrirtækja á háskólasvæðinu, allt að 50 íbúðir.
 - 7.3. Til að tryggja félagslega blöndun skal Reykjavíkurborg fá afhentan byggingarrétt

í tveim stakstæðum byggingum með samtals 20 íbúðum. Annað húsið er á deiliskipulagsupprætti merkt A5 á reit A og hitt húsið er merkt B4 á reit B, sjá fylgiskjal 1.

7.4. Önnur nýting á íbúðunum en að framan greinir er óheimil.

Framangreindum kvöðum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

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 byggingarleyfi 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.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

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

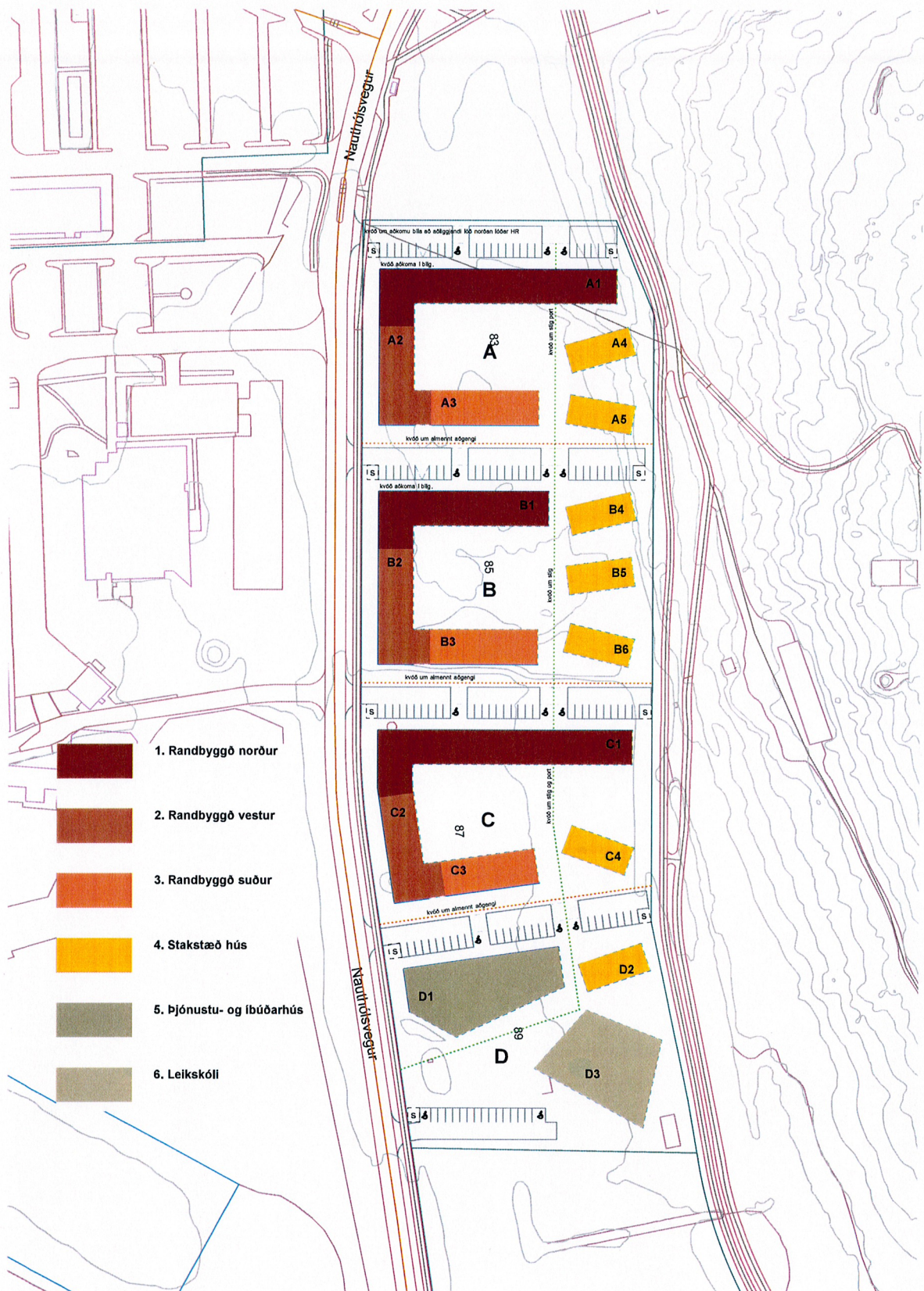
Að öðru leyti en að framan greinir gildir um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Háskólann í Reykjavík dags. 27. mars 2017. Að auki gildir um úthlutun þessa, að öðru leyti en að framan greinir, samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík dags. 13. febrúar 2007, viðauki dags. 13. júní 2008, samkomulag dags. 6. apríl 2011 og viðauki dags. 17. maí 2017, milli sömu aðila. Framangreindir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

1. Útdráttur úr deiliskipulagi, skýringarmynd.

Fylgiskjal 1



Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.