



Borgarráð

Rökkvatjörn 3, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar fyrir sambýli.

Lagt er til að borgarráð samþykki að úthluta Félagsbústöðum hf. kt. 510497-2799, byggingarrétt fyrir 600 fermetra byggingu með 6 íbúðum á lóðinni Rökkvatjörn 3. Verð fyrir byggingarréttinn er kr. 27.000.000.- miðað við 600 fermetra hámarksbyggingarrétt. Greiða skal gatnagerðargjald kr. 6.936.600.- Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 33.936.600.-

Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016.

Mismunur á samþykktu stofnframlagi og verði byggingarréttarins greiðist samhliða greiðslu á gatnagerðargjaldi.

Gjaldþagi gatnagerðargjalda er 30 dögum frá tilkynningu um að lóðin teljist byggingarhæf.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan 2ja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

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 innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhøllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Tengigjald fráveitu, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

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 framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014 með síðari breytingum.

Eftirfarandi kvöðum skal þinglýst á lóðirnar með lóðarleigusamningi:

1. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
2. Óheimilt er að veðsetja íbúðir ásamt sameign og lóðarréttindum í ofangreindri fasteign, sem byggð verður, 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 sölnnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.

5. 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 neysliverðs til verðtryggingar en ber ekki vexti.

6. 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. 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.

7. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda. 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.

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 ekki byggingarhæf. Áætlað er að lóðin verði byggingarhæf í desember 2018. Lóðarhafa verður tilkynnt um það þegar lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir 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, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Úlfarsárdal sem samþykktir voru með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda dags. 19. febrúar 2018. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson