



Borgarráð

Móavegur 2-4, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar, greiðsla stofnframlags.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Íbúðafélaginu Bjargi hses. kt. 4909160670, Guðrúnartúni 1, 105 Reykjavík lóðum og byggingarrétti við Móaveg 2-4, sem er byggingarréttur fyrir fjölbýlishús fyrir 120 íbúðir og verslunarhúsnæði á 1. hæð, samtals 10.880 fermetrar ofanjarðar og 7.950 fermetrar neðanjarðar að stærð (A) rými og 2.550 fermetrar í B-rými. Heildarfermetrar heimilaðra bygginga á báðum lóðunum eru (brúttó) er 18.830.- fermetrar.

Gatnagerðargjald, miðað við 10.880 fermetra hús ofanjarðar og 7.950 fermetrar húsi neðanjarðar (bílakjallari) með 120 íbúðir og verslunarhúsnæði er kr. 128.425.000. Gatnagerðargjald fyrir B-rými er kr. 28.050.000.- Gert er ráð fyrir að allur kjallarinn verði nýttur sem bílakjallari við álagningu gatnagerðargjalds. Komi í ljós við innlagningu aðaluppdráttu að rými í kjallara er ekki nýtt sem bílakjallari þá miðast álagning gatnagerðargjald við það og leiðréttist sem nemur gatnagerðargjaldi á nýtanlega fermetra í annað en bílakjallara. Greitt er kr. 489.600.000.- sem miðast við byggingarmagn ofanjarðar fyrir byggingarréttinn. Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 646.075.000.-

Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að framselja á kostnaðarverði íbúða auk sameignar og hlutdeildar í bílakjallara 20% íbúða til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, og 20% íbúða til leigufélags í eigu ASÍ þegar þær eru tilbúnar til notkunar. Gjaldldagi gatnagerðargjalda og 20% byggingarréttar vegna leiguíbúða ASÍ er 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir framlagi byggingarréttar skv. lögum 52/2016.

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 er áætlað kr. 384.676.- fyrir lóðina miðað við byggingavísitölu janúar mánaðar og annast Veitur innheimtu gjaldsins.

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.

Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðirnar í lóðarleigusamningi auk tryggingabréfs sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni og mun það tryggja Reykjavíkurborgar:

Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánnum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016. 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.

Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.

Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem vikur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags. Í því tilviki vikur 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.

Ofangreind fasteignir eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun hennar né leigja hana 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.

Einungis er heimilt að nota fasteignina 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.

Kvöðinni 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 byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningar verða gerðir þegar lóðirnar hafa verið greiddar 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 Móaveg 2-4 sem samþykktir voru með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda dags. 14. okt. 2016. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson

