

FYLGISKJAL NR. 1051

DAGS 23.02.2006

**SAMANTEKT:**

Bæjarráðsfundur Mosfellsbæ nr. 762 (Ekki getið sérstaklega um hverjir sátu fundinn en miðað við þá sem tóku til máls má sjá að þeir voru Ragnheiður Ríkharðsdóttir, SÓJ, Jónas, Þróstur Karlsson og Haraldur Sverrisson).

Sagt að Haraldur Sverrisson hafi vikið af fundi „undir þessum dagskrárlíð“.

Samþykkt með tveimur atkvæðum að staðfesta framlögð drög (3) að samkomulagi milli lóðarhafa og Mosfellsbæjar varðandi byggingarrétt á ofangreindum lóðum, þ.e. Hamrafelli, Hulduhólum og Láguhlíð sem og Brúarhól, Vinja og lóðum í miðbæ Mosfellsbæjar).

Meðfylgjandi er minnisblað frá Stefáni Ómari Jónssyni bæjarritara sem ritað er til bæjarráðs Mosfellsbæjar. Varðar það samning milli Mosfellsbæjar og Leirvogstungu ehf.

Lagði bæjarritari til, með vísan í samninga sem bærinn hefur áður gert, að bæjarráð fallist á endurbætta útgáfu af drögum að samkomulagi við lóðarleiguþafa á þessu svæði.

Breytingar fólgnar í nýjum greinum nr. 4, 5 og 6.



**Heiti:** Bæjarráð Mosfellsbæjar - 762      *23. 2. 2006*

**Fyrirtæki:** Mosfellsbær

**Mál:** Ráðstöfun lóðaleigu hafa á lóðum (við Hamrafell, Hulduhóla, Vinja og lóðum í miðbæ Mosfellsbæjar) í kjölfar deiliskipulað

**Númer:** 200511167

**Niðurstaða:** Samþykkt

**Athugasemdir:** Minnisblað 21.02.2006%0DSamkomulag um byggingarrétt(3) 20.02.2006%0DSamkomulag um byggingarrétt(2) 11.01.2006%0D

**Niðurstaða** Haraldur Sverrisson vék af fundi undir þessum dagskrárið.

40

Til máls tóku: RR, SÓJ, JS, ÞK og HS.

Samþykkt með tveimur atkvæðum að staðfesta framlögð drög(3) að samkomulagi milli lóðarleigu hafa og Mosfellsbæjar varðandi byggingarrétt á ofangreindum lóðum.

## Minnisblað starfsmanna (innra vinnuskjal)

Móttakandi: Bæjarráð Mosfellsbæjar

Varðandi: Ráðstöfun lóðaleigu hafa á lóðum (við Hamrafell, Hulduhóla, Láguhlíð, Brúarhól, Vinja og lóðum í miðbæ Mosfellsbæjar) í kjölfar deiliskipulags

Dags.: 21. febrúar 2006

Málefni: Minnisblað

Afrit: enginn

---

Í framhaldi af frágangi á samningi milli Mosfellsbæjar og Leirvogstungu ehf. þar sem m.a. er tekið á því hvernig háttað skuli málum m.a. varðandi það ef byggingarréttthafi brýtur gegn skipulags- og byggingarlögum, heldur ekki áfram framkvæmdum, heldur ekki tímasetningar, o.fl. og þá hvernig háttað verður sölu á byggingarrétti viðkomandi.

Sýnt þykir að sömu atriði eigi við í þeim samningsdrögum sem áður hafa verið kynnt í bæjarráði varðandi ofangreindar lóðir á deiliskipulagssvæðinu frá Skálatúni að Langatanga og er því lagt til við bæjarráð að það fallist á endurbætta útgáfu að drögum að samkomulagi við lóðarleigu hafa á þessu svæði.

Aðalbreytingin er fólgin í þremur nýjum greinum þ.e. nr. 4, 5 og 6.

Meðfylgjandi eru eldri drög að samkomulagi.

Virðingarfyllst.,  
Stefán Ómar Jónsson  
Bæjarritari

## DRÖG .... 3 Samkomulag

Undirritaðir annars vegar Mosfellsbær kt. 470269-5969 sem landeigandi hér eftir nefndur Mosfellsbær og hins vegar xxxxxxxxxxxxxxxx kt. xxxxxx-xxxx hér eftir nefndur lóðarleiguþafi, gera með sér svofellt samkomulag.

### 1. gr.

Mosfellsbær og lóðarleiguþafi eru sammála um að fella niður lóðarleigusamning þann sem í gildi er á milli aðila, en samningurinn er frá x.x.xxxx vegna lóðar nr. x við xxxxxxx, landnúmer xxxxxx, alls x.xxx m<sup>2</sup>, sjá meðfylgjandi fylgiskjal 1 sem er hluti þessa samkomulags.

Í stað lóðarleigusamningsins koma ný stofnskjöl fyrir þær lóðir sem stofnaðar verða á hinu leigða landi og er lega þeirra, stærðir og heiti sýnt á meðfylgjandi fylgiskjali 2 sem er hluti þessa samkomulags. Um lóðirnar sem eru xx einbýlishúsalóðir gildir deiliskipulag xxxxxxxx sem samþykkt var í bæjarstjórn þann xx.xx.2004 og auglýst til staðfestingar í B-deild stjórnartíðinda þann xx.xx.2004 og er nr. xxxx/2004.

Auk lóðanna xx fellur til Mosfellsbæjar, endurgjaldslaust, nýtingu og umsjón með öllu öðru landi utan þeirra, en um er að ræða land sem fer m.a. undir götur, gangstíga, leikvelli og opin svæði sbr. fskj. 2.

### 2. gr.

Lóðarleiguþafi, sem hér eftir er nefndur byggingarréttihafi, öðlast ráðstöfunarrétt á byggingarrétti hinna nýju lóða sbr. 2. mgr. 1. greinar, og greiðir hann Mos kr. 7.900.000,- fyrir hvern byggingarrétt hinna xx einbýlishúsalóða, en byggingarréttur alls er samsettur af hluta gatnagerðargjalds og hluta byggingarréttar, sem til samans mynda byggingarrétt alls.

tegund húss	hlutur gatnagerðargjalds	hlutur byggingarréttar	<b>byggingarréttur alls</b>
einbýlishús	4.400.000,-	3.500.000,-	<b>7.900.000,-</b>

Byggingarréttur alls er verðtryggður skv. byggingarvísitölu með grunnvísitölu 316,6 stig og gildir um byggingarréttinn ákvæði 3. gr.

Byggingarréttihafi skal áður en stofnskjöl lóða verða gefnir út og þeim þinglýst, ganga frá greiðslu hluta gatnagerðargjaldsins þ.e. 4,4 millj. kr. Greiðsla á hluta byggingarréttarins þ.e. 3,5 millj. kr., skal fara fram svo sem hér segir :

- þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn til samþykktar
- áður en byggingarréttur er framseldur til þriðja aðila (sbr. 2. mgr.)
- þegar liðnir eru sex mánuðir án þess að stafliðir a eða b eigi við.

Byggingarréttihafi getur framseilt byggingarrétt sinn skv. þessari grein, en tilkynna skal hann Mosfellsbæ um nafn og kennitölu kaupanda. Með framsali öðlast hinn nýi réttihafi réttindi og skyldur skv. þessum samningi.

### 3. gr.

Í byggingarrétti alls, sem er föst krónutala bundin vísitölu, eru innifalinn hefðbundin gatnagerðargjöld vegna íbúðarhúsnæðis ásamt bílgeymslu og öðrum mannvirkjum sem skipulag gerir ráð fyrir á lóðunum, í öllum tilvikum er um að ræða heimild til ráðstöfunar á byggingarrétti en ekki sölu á lóðunum sjálfum, en Mosfellsbær sem landeigandi gerir lóðarleigusamninga við byggingarréthaфа vegna hinna nýju lóða um leið og botnplata hefur verið steyppt.

Veðsetning byggingarréttar er óheimil fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Mosfellsbær krefur byggingarréttihafa ekki um frekari greiðslur vegna byggingarréttar sem getið er í 2. gr., þ.e. 7,9 millj. kr. Önnur gjöld s.s. byggingarleyfis- og tengigjöld fara eftir gjaldskrám þar um.

4. gr.

Byggingarréttihafi skal sækja um byggingarleyfi innan sex mánaða frá undirskrift þessa samkomulags eða frá undirritun kaupsamnings um byggingarrétt, enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma, en ella innan sex mánaða frá því að lóð verður byggingarhæf sbr. gr. 8.

Mosfellsbær gefur út byggingarleyfi vegna framkvæmda við einstök hús, innheimtir byggingarleyfisgjöld af byggingarréttihafa og annast byggingareftirlit samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Um byggingar á svæðinu gilda skipulags- og byggingarskilmálar hverfisins, eins og þeir eru nú, eða verða á hverjum tíma.

Byggingarréttihafi skal hafa lokið uppsteypu sökkla innan tólf mánaða frá því hann sækir um byggingarleyfi eða frá því að lóð varð byggingarhæf. Hús skal fullgert að utan og lóð grófjöfnuð í rétta hæð og gengið frá mörkum við aðliggjandi lóðir og götur tveimur árum síðar.

Byggingarréttihafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs. Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði og skal frágangi þeirra lokið innan fjögurra ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

5. gr.

Sinni byggingarréttihafi ekki tilmælum eða áskorunum um að halda áfram framkvæmdum samkvæmt samkomulagi þessu og eða brýtur gegn gildandi fyrirmælum skipulags- og byggingarlaga eða reglugerða eða öðrum reglum sem um byggingarframkvæmdir gilda, getur Mosfellsbær beitt þvingunarúrræðum samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. og 45. gr. s.l.

Brjóti byggingarleyfishafi gegn skilmálum þessum, getur Mosfellsbæjar eftir atvikum:

- afturkallað útgefið byggingarleyfi,
- afturkallað útgefinn lóðarleigusamning, og eða
- innleyst byggingarrétt vegna viðkomandi lóðar, sjá nánar gr. 6.

Áður en til þess kemur skal Mosfellsbær gefa aðila tækifæri til þess að tjá sig um afturköllunina sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 um andmælarétt.

Byggingarréttihafi getur sjálfur óskað eftir því að verða leystur frá byggingarrétti sínum og eftir atvikum lóðarleigurétti sínum og skal þá beita ákvæðum 6. greinar varðandi sölu og uppgjör.

6. gr.

Komi til þess að byggingarleyfi/ lóðarleigusamningur/ byggingarréttur verði afturkallað sbr. tilvísun í 5. gr., skal Mosfellsbær heimilt að ráðstafa lóðinni aftur á kostnað og fyrir reikning byggingarréttihafa og eftir atvikum lóðarleiguþafa. Skal Mosfellsbær heimilt að láta fasteignasala afla tilboða í lóðina svo og byggingarréttinn að henni og þær framkvæmdir sem á lóðinni kunna að hafa farið fram og selja hana/þær í framhaldinu. Samkvæmt 5. grein yfirtekur þá hæstbjóðandi gildandi lóðarleigusamning. Kvöð þessa efnis verður í lóðarleiguskilmálum skv. 3. gr. hér að framan.

Mosfellsbær er heimilt að ganga inní hæsta boð sem kann að berast, sé hæsta boð lægra en sem nemur útreiknuðum gatnagerðargjöldum skv. gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Mosfellsbær sem þá verður í gildi, auk áfallins kostnaðar sbr. hér að ofan.

Berist ekki innan 90 daga tilboð í lóðina sem svarar í það minnsta til gatnagerðargjalda er Mosfellsbær heimilt að innleysa lóðina gegn endurgreiðslu gatnagerðargjalda eingöngu, en að frádregnum kostnað sbr. hér neðar.

Í söluandvirðinu skv. 1. mgr. er innifalið útreiknað gatnagerðargjald og skal það ávallt aðgreint af hálfu Mosfellsbæjar í uppgjöri söluverðs til byggingarréttthafa, og endurgreitt honum hið minnsta, sbr. 1. gr. laga nr. 17/1996, um gatnagerðargjald, eftir að frá hefur verið dreginn:

- allur útlagður kostnaður við söluna til þriðja aðila, og
- umsýslukostnaður Mosfellsbæjar að lágmarki 250 þús. kr. verðtryggt m.v. byggingarvísitölu 316,7 stig.

Verði fyrir hendi veðbönd þegar til greiðslu kemur rennur greiðslan til fullnustu þeirra veðbanda í réttri veðrök og svo langt sem endurgreiðslan dugir. Veðbönd sem ekki ná fullnustu falla niður.

7. gr.

Byggingarréttthafi / lóðarleiguþafi hverju sinni er bundinn samkomulagi þessu og skal því þinglýst sem athugasemd þegar þinglýsing stofnskjala sbr. 2. mgr., 1. greinar fer fram.

8. gr.

Mosfellsbær annast gatnagerð á svæðinu í samræmi við gildandi deiliskipulag og er stefnt að verklokum fyrir árslok 2006. Lóðir teljast byggingarhæfar við verklok skv. þessari grein.

9. gr.

Rísi mál út af samkomulagi þessu skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, en reyna skulu aðila sættir fyrst.

Til staðfestingar samkomulagi þessu undirrita það ofangreindir, Mosfellsbær og lóðarleiguþafi, fyrir sína hönd og heldur hvor aðili einu eintaki, en eitt eintak fer til þinglýsingar sbr. 5. gr.

**Mosfellsbæ xx. febrúar 2006**

---

f.h. Mosfellsbæjar

---

f.h. lóðarleiguþafa

Vottar að dagsetningu og réttum undirskriftum:

---

Nafn kt.

---

Nafn kt.