

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir
atvinnustarfsemi á lóðinni Krókháls 20 í Reykjavík

Efnisyfirlit

1.	Úthlutun byggingarréttar á föstu verði.....	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Fyrirvari um gildi tilboðs.....	3
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	3
2.	Tilboð í byggingarréttinn	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar á föstu verði	4
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóðar	4
2.3.	Blágrænar ofanvatnslausnir	4
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	4
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	5
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	5
3.4.	Samþykkt tilboða.....	5
4.	Almenn ákvæði	6
4.1.	Samningsgerð	6
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	6
4.3.	Önnur gjöld.....	6
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	7
4.5.	Veðheimildir	7
4.6.	Lóðarleigusamningar	7
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	7
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim.....	7
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....	8

1. Úthlutun byggingarréttar á föstu verði¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt á föstu verði fyrir atvinnustarfsemi á lóðinni Krókháls 20.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðinni Krókháls 20, er heimilt að byggja húsnæði undir atvinnustarfsemi á tveimur byggingareitum, allt að 4.312,5 m² á Krókháls A og 4.900 m² á Krókháls B. Á lóð A skulu vera að hámarki 58 bílastæði vegna skrifstofu, 43 ef um iðnað er að ræða og 12 vegna vörugæymslna og á lóð B að hámarki 65 vegna skrifstofa, hámark 49 vegna iðnaðar og 14 vegna vörugæymslna. Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði, sjá nánari útfærslu í deiliskipulagsskilmálum sem samþykktir voru í B-deild Stjórnartíðinda 28. júní 2022. Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Heimilt er að byggja 4-5 hæða húsnæði á lóðinni sem grafa sig inn í hæðina auk bílakjallara, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupprætti á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>

1.2. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Tilboð sem berast og eru lægri en fasta verðið eru ógild.

1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um sölu byggingarréttar á föstu verði og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunarskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir GR reit G1 – Krókháls, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 28. júní 2022.
- Lóðaruppráttur, dags. 9 ágúst 2022.
- Hæðarblað, dags. ágúst 2022.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Umsóknareyðublað.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://reykjavik.is/lodir>. Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuð þeim.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr greinargerð með deiliskipulagsupprætti gilda framar upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á.

¹ Úthlutun merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt á föstu verði og borgarráð samþykkir úthlutun. Öllum tilboðsgjöfum verður svarað en sá sem skilar fyrstur inn fullgildu tilboði og aflar allra gagna innan tiltekins tímafrests fær lóðina úthlutað. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem eru ófullnægjandi.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar á föstu verði

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við skilmála þessa.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld² sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

Gjalddagi byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar.

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Með aðalskipulagsbreytingu er reiturinn skilgreindur sem athafnasvæði í stað íþróttasvæðis áður. Engin mannvirki eru innan reitsins en í skipulagstillögu minnkar æfingasvæði Bása (Golfklúbbs Reykjavíkur, GR) lítillega auk þess sem fella þarf út eða færa til aftasta teig á 16. holu Grafarholtsvallar. Það er gert í fullu samráði við forsvarsmenn GR. Aðkoma fyrir bílaumferð er frá Krókhálsi úr norðri. Reiðstígur liggur meðfram lóðinni við Krókháls og þverar innkeyrsluna inn á lóðina. Göngu- og hjólastígar eru norðan megin við Krókháls og biðskýli fyrir almenningsvagna eru beggja vegna götu nálægt lóð.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi. Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>.

2.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

Allt yfirborðsvatn á lóðum og borgarlandi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem hluti af hönnun allra mannvirkja og lóða og að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr álagi á veitukerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærumhverfi.

3. Tilboðsgjafir og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarréttinn. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

² Gatnagerðargjald pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu ágústmánaðar 2022 er 25.386 kr. pr. m².

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Gögn verða aðgengileg á lóðarvef Reykjavíkurborgar **frá og með kl. 14:00 mánudaginn 21. nóvember. Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á netfangið lodir@reykjavik.is**

Gæta skal þess að tilboð lögaðila séu staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð berst Reykjavíkurborg.

3.3. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Innan **15 virkra daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi skilað inn gildu tilboði skal skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í Ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu tilboðsgjafa, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Skili tilboðsgjafi ekki eftirtöldum gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.
3. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

3.4. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.2 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir tilboðið.

Fast verð er á lóðinni og verður gilt tilboð lagt fyrir borgarráð til afgreiðslu. Berist fleiri en eitt tilboð sama dag þá ræður það tilboð sem berst fyrst og er þá farið eftir klukku.

Áskilinn er réttur til að hafna öllum tilboðum sem teljast ófullnægjandi. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld og/eða í vanskilum við Reykjavíkurborg. Ef fleiri en þrjú tilboð berast sama dag er áskilinn réttur til að hafna öllum tilboðum.

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>

Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum úthlutunarskilmálum þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

4.1. Samningsgerð

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum og byggingarframkvæmdum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Þegar borgarráð hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarétt á grundvelli útboðsverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald³ og önnur slík gjöld skulu greiddast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem

³ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá www.veitur.is/verdskrar).

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.5.

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. einnig lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

4.5. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarinnar á lóð. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarinnar auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd í samræmi við úthlutunaryfirlýsingu þessa.

5. Tímastrestir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarinnar innan fresta skv. grein 2.1., fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

5.2. B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). Byrjunardagur tímafresta er við úthlutun lóða.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingafulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum eftir B-dag.
2. Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.