

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

**Fyrir sölu byggingarréttar undir atvinnustarfsemi á
lóðinni**

Norðurgrafarvegur 3 í Reykjavík

Efnisyfirlit

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Útboð byggingarréttar | 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 | 4 |
| 2.2. | Lagnir og byggingarhæfni lóðar | 4 |
| 3. | Tilboðsgjafar og tilboð..... | 4 |
| 3.1. | Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð | 5 |
| 3.2. | Skýringar á útboðsgögnum | 5 |
| 3.3. | Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda | 5 |
| 3.4. | Samþykkt tilboða..... | 6 |
| 4. | Almenn ákvæði | 6 |
| 4.1. | Samningsgerð | 6 |
| 4.2. | Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar | 6 |
| 4.3. | Önnur gjöld..... | 7 |
| 4.4. | Framsál byggingarréttar..... | 7 |
| 4.5. | Veðheimildir | 7 |
| 4.6. | Lóðarleigusamningar | 7 |
| 5. | Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög..... | 8 |
| 5.1. | Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim..... | 8 |
| 5.2. | B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir..... | 8 |

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir atvinnustarfsemi á lóðinni Norðurgrafarvegi 3.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðinni Norðurgrafarvegi 3, er heimilt að byggja 1.316,8 fermetra atvinnustarfsemi ofanjarðar. Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupprætti á vefslóðinni www.reykjavik.is/lodir

Kvöð er á lóðinni um að Veitur ohf. hafi heimild til að grafa niður jarðstrengi á lóðina og skulu starfsmenn Veitna ohf. hafa fullan og óhindraðan aðgang að lagnaleiðinni með mannskap og tæki á öllum tímum sólarhrings.

Þinglýst verður kvöð á lóðina, eða þess getið í lóðarleigusamningi, að lax- og silungsveiðihlunnindi fylgi ekki.

Það athugast að lóðin er ekki byggingarhæf en áætlað er að lóðin verði byggingarhæf í nóvember 2023. Tilkynning verður send lóðarhafa þegar lóðin verður byggingarhæf. Gatnagerðargjöld greiðast 45 dögum eftir dagsetningu tilkynningar.

1.2. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Hverjum lögaðila er óheimilt að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gera tilboð í byggingarrétt lóðarinnar.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að standa sameiginlega að tilboði í byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir lögaðilarnir sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins.

1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag Esjumelar - Varmidalur, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. júlí 2018.
- Lóðaruppráttur, dags. 3. janúar 2020.
- Hæðarblað, dags. 13. ágúst 2021.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.

¹ Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflagð frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 gilda ekki um þessa útboðsskilmála.

- Tilboðsblað.

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 deiliskipulagsupppdrætti gilda framar upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kautilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við útboðsskilmála þessa.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld² sem ákvarðast í samræmi við flatamál 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

Lóðin er byggingarhæf. Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni af lóðinni, en að öðru leyti verða þær afhentar í núverandi ástandi, sjá þó gr. 1.2. 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>.

3. Tilboðsgjafar 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 Gatnagerðarfjöld pr. brúttó fermetra fyrir atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2023 27.094 kr. pr. m².

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar frá kl. 12:00, föstudaginn 22. september 2023, á vefslóðinni: <http://utbod.reykjavik.is>. Nýskráning fyrirtækja hefst með því að smella á “Nýskráning”.

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en: kl. 12:00 þann 6. október 2023.

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

Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð eru opnuð.

3.2. Skýringar á útboðsgögnum

Tilboðsgjafi getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á tilboðsfjárhæð. Tilboðsgjafi skal þá senda skriflega fyrirspurn í gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12:00 þann 4. október 2023.

Vakin er athygli á að allar fyrirspurnir verður að senda gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar. Fyrirspurnum sem berast með öðrum hætti verður ekki svarað.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna <http://reykjavik.is/lodir> í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör Reykjavíkurborgar verða hluti af útboðsgögnum.

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

Innan **15 virkra daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi 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 Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi.

3.4. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir tilboðið eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir borgarráð til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld og/eða í vanskilum við Reykjavíkurborg.

4. Almenn ákvæði

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

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

4.1. Samningsgerð

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum 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 byggingarrétti, 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 byggingarrétt 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 byggingarrétt 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 hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald³ og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem 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 byggingarréttarins 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 byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá útgefinn 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 fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

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

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

5. Tímafrestrir, 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 byggingarréttarins 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 tímafrestra (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). Byrjunardagur tímafrestra 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 tímafrestrir um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. 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 framkvæmdafrestrir og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrráðum 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 framkvæmdafrestrir 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.