

# **ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR**

**Fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir  
atvinnustarfsemi á lóðunum**

**Bronsslétta 1, 3 og 5 og Norðurgrafarveg 3 í Reykjavík**

16. febrúar 2024

# 1 Efnisyfirlit

1.	Úthlutun byggingarréttur á föstu verði. ....	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti .....	3
1.2.	Hæfi umsækjanda .....	3
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og umsóknarblað .....	4
2.	Umsókn um byggingarréttinn .....	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla .....	4
2.2.	Byggingarhæfi lóða og lagnir .....	5
3.	Umsókn .....	5
3.1.	sameignleg ákvæði um umsækjendur og umsókn .....	5
3.2.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. ...	6
3.3.	Samþykki umsóknar .....	7
4.	Almenn ákvæði .....	7
4.1.	Samningsgerð .....	7
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar .....	8
4.3.	Önnur gjöld .....	8
4.4.	Framsál byggingarréttar .....	8
4.5.	Veðheimildir .....	8
4.6.	Lóðarleigusamningar .....	9
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög .....	9
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim .....	9
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir .....	9

# 1. Úthlutun byggingarréttar á föstu verði

Reykjavíkurborg auglýstir byggingarrétt til sölu á föstu verði undir atvinnustarfsemi á lóðunum Bronsslétu 1, 3 og 5 og Norðurgrafarvegur 3.

Verð fyrir byggingarrétt á lóðunum er 45.000 kr./fm. Verðið er bundið byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2024 (117,5 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá dagsetningar skilmála þessarar til greiðsludags.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld<sup>1</sup> 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 gatnagerðargjalds er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar.

Umsóknir sem eru lægri en fasta verðið er ógild.

## 1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðunum Bronsslétu 1, 3 og 5 og Norðurgrafarvegi 3 er heimilt að byggja 1.316,8 – 1.378,0 fermetra atvinnustarfsemi ofanjarðar. Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupphætti á vefslóðinni <https://reykjavik.is/athafnalif>

Kvöð er á lóðunum 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 lóðirnar, eða þess getið í lóðarleigusamningi, að lax- og silungsveiðihlunnindi fylgi ekki.

## 1.2. Hæfi umsækjanda

Umsækjendur um lóðirnar sem reglur þessar taka til geta verið íslenskir ríkisborgarar og aðrir sem uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Aðeins lögaðilar geta sótt um byggingarréttinn.

Hverjum lögaðila er óheimilt að senda inn fleiri en eina umsókn í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að sækja um 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 sækir um byggingarrétt lóðarinnar.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að sækja sameiginlega um byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir lögaðilarnir sem standa sameiginlega að umsókn að uppfylla skilyrði þessara skilmála. Standi fleiri en einn lögaðili að umsókn og þeim er úthlutað lóðinni, bera þeir allir

---

<sup>1</sup> Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra fyrir atvinnuhúsnaði miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2024 er 27.569 kr. pr. m<sup>2</sup>.

óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum vegna viðkomandi lóðar.

### 1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og umsóknarblað

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

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

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://reykjavik.is/athafnalif>.

Brýnt er að umsækjendur kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun umsóknar felst yfirlýsing um að umsækjandi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuð þeim.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr greinargerð með deiliskipulagsuppdrætti gilda framar upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á. Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum skilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

## 2. Umsókn um byggingarréttinn

### 2.1. Söluverð byggingarréttar á föstu verði og staðfestingargreiðsla

Leitað er eftir umsóknum í allan byggingarrétt lóðanna í samræmi við skilmála þessa. Verð fyrir byggingarrétt á lóðanna er 45.000 kr./fm. Verðið er bundið byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2024 (117,5 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá dagssetningu skilmála þessara til greiðsludags. Gatnagerðargjald ákvarðast í samræmi við flatamál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðunum samkvæmt deiliskipulagi. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

Forsenda þess að umsókn umsækjanda sé lögð fyrir borgarráð, sbr. grein 3.3., er að umsækjandi hafi greitt staðfestingargreiðslu sem samsvarar 15% af fjárhæð fyrir byggingarréttinn innan þess frests sem hann hefur til þess að skila gögnum, sbr. grein 3.2. í skilmálum þessum. Berist staðfestingargreiðsla ekki innan tímafrests fellur umsókn sjálfkrafa niður. Komi til úthlutunar

lóðarinnar til umsækjanda gengur staðfestingargreiðsla upp í greiðslu umsækjanda fyrir byggingarétt á lóðinni, en að öðru leyti er hún óafturkræf.<sup>2</sup>

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

## **2.2. Byggingarhæfi lóða og lagnir**

Lóðin er byggingarhæf að öðru leiti að það er ekki komið rafmagn. Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðanna. Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni af lóðinni, en að öðru leyti verða þær afhentar í núverandi ástandi, sjá þó gr. 1.1. 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. Umsókn**

Hver umsókn skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Umsóknir sem víkja frá því teljast ógildar.

### **3.1. sameignleg ákvæði um umsækjendur og umsókn**

Gögn verða aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/athafnalif>

Umsókn skal vera á sérstöku eyðublaði sem skrifstofa borgarstjóra og borgarritara leggur til og er aðgengilegt á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/athafnalif>.

Umsókn skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á umsóknarblaði og skilmála þessa. Reynist umsókn ekki fyllt út í samræmi við framangreind ákvæði eða ef í umsókn eru gefnar rangar upplýsingar skal gefa umsækjanda skamman frest til þess að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests telst umsókn ófullnægjandi og því ógild.

Umsóknir skulu undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda viðkomandi lögaðila.

---

<sup>2</sup> Hafni borgarráð að samþykka úthlutun sem hefur verið lögð fyrir borgarráð á í samræmi við 1. málsgrein greinar 3.3. í skilmálum þessum verður staðfestingargreiðsla þó endurgreidd.

**Undirrituðum umsóknum skal skilað með rafrænum hætti á pósthfangið lodir@reykjavik.is.**

Með undirritun umsækjanda á umsókn felst viðurkenning hans á því að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Umsóknir eru afgreiddar í þeirri röð sem þær berast. Berist fleiri en ein umsókn innan sama dags eru umsóknirnar einnig afgreiddar í tímaröð, þannig að sú umsókn sem berst fyrst þann daginn á netfangið **lodir@reykjavik.is** fær fyrst afgreiðslu.

Til þess að umsókn verði talin gild skulu öll eftirfarandi skilyrði vera uppfyllt:

- a. Að umsækjandi uppfylli skilyrði samkvæmt reglum þessum.
- b. Að umsókn sé rétt útfyllt og í samræmi við leiðbeiningar og reglur þessar.
- c. Að umsækjandi hafi skilað fullnægjandi fylgigögnum.
- d. Að umsókn lögaðila sé undirrituð af þeim sem hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Umsækjandi er bundinn af umsókn sinni í tvo mánuði frá þeim degi sem umsókn berst Reykjavíkurborg.

Hafi umsækjandi áður fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið þar framkvæmdir áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að útiloka viðkomandi frá úthlutun á lóð. Sami áskilnaður gildir hafi umsækjandi áður fengið úthlutaðri lóð og ekki staðið við greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart Reykjavíkurborg.

### **3.2. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda.**

**Innan 15 daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að umsókn viðkomandi umsækjanda skuli tekin til afgreiðslu skal umsækjandi skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í Ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu umsækjanda, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda.

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsing bankka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára, eða ef við á, ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs, sem sýnir jákvæða eiginfjárstöðu.

3. Staðfestingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna á tilboðsdegi.
4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. virðisaukaskatt), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Með vísan til 9. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 skal farið með einka- og fjárhagsmálefni umsækjenda, sem sanngarnt er og eðlilegt að leynt fari, sem trúnaðarmál.

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni umsækjanda, ef Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi. Skili umsækjandi ekki gögnum innan tímafrests fellur umsókn sjálfkrafa niður.

### **3.3. Samþykki umsóknar**

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.2 innan tilskilins tíma og staðfestingargreiðsla samkvæmt grein 2.1. hefur verið greidd, er óskað eftir samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingaréttar á henni til viðkomandi umsækjanda.

Fast verð er á lóðinni og verður gild fyrsta umsókn lögð fyrir borgarráð til afgreiðslu.

Áskilinn er réttur til að hafna öllum umsóknum sem teljast ófullnægjandi. Áskilinn er réttur til að hafna umsóknum ef umsækjandi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg.

## **4. Almenn ákvæði**

### **4.1. Samningsgerð**

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

Þegar borgarráð hefur úthlutað lóð til umsækjanda með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Í úthlutunarbréfi verða ákvæði um heimild borgarráðs til að afturkalla lóðarúthlutun komi til vanefnda lóðarhafa á greiðslum og skyldum til framkvæmda.

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 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, bílastæðagjald<sup>3</sup> 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 heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is/verdskrar](http://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

<sup>3</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/b\\_nr\\_440\\_2016.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf)



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.

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

### **5. Tímafrestir, 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 tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggja fyrir að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

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 samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti 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 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.