

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum

Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15

Samþykkt á fundi borgarráðs hinn 12. október 2017.

Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað	3
1.2.	Lóðauppdráttur fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15 - skýringarmynd:	4
2.	Tilboð í byggingarrétt lóðanna.....	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar	5
2.2.	Lóðirnar eru byggingarhæfar	5
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	5
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.....	5
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum	6
3.3.	Opnun og samþykkt tilboða	6
4.	Almenn ákvæði	6
4.1.	Samningsgerð.....	6
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	7
4.3.	Önnur gjöld	7
4.4.	Framsál byggingarréttar	7
4.5.	Veðheimildir	8
4.6.	Lóðarleigusamningur	8
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	8
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim	8
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	8
Fylgiskjal I.	Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.....	10

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir atvinnuhúsnæði að Bæjarflöt 9 og við Gylfaflöt 15. Deiliskipulag heimilar að byggt sé allt að 2.200 fermetra atvinnuhúsnæði samtals á báðum lóðum eða 1.100 fermetrar á hvorri lóð. Gert er ráð fyrir að húsin verði á tveimur hæðum, með hámarkshæð 7,5 metra frá gólfkvóta aðalgólfs, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupprætti:

http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Bæjarflot_9_11_08_12_2016.pdf

1.1. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðanna gildir eftirfarandi:

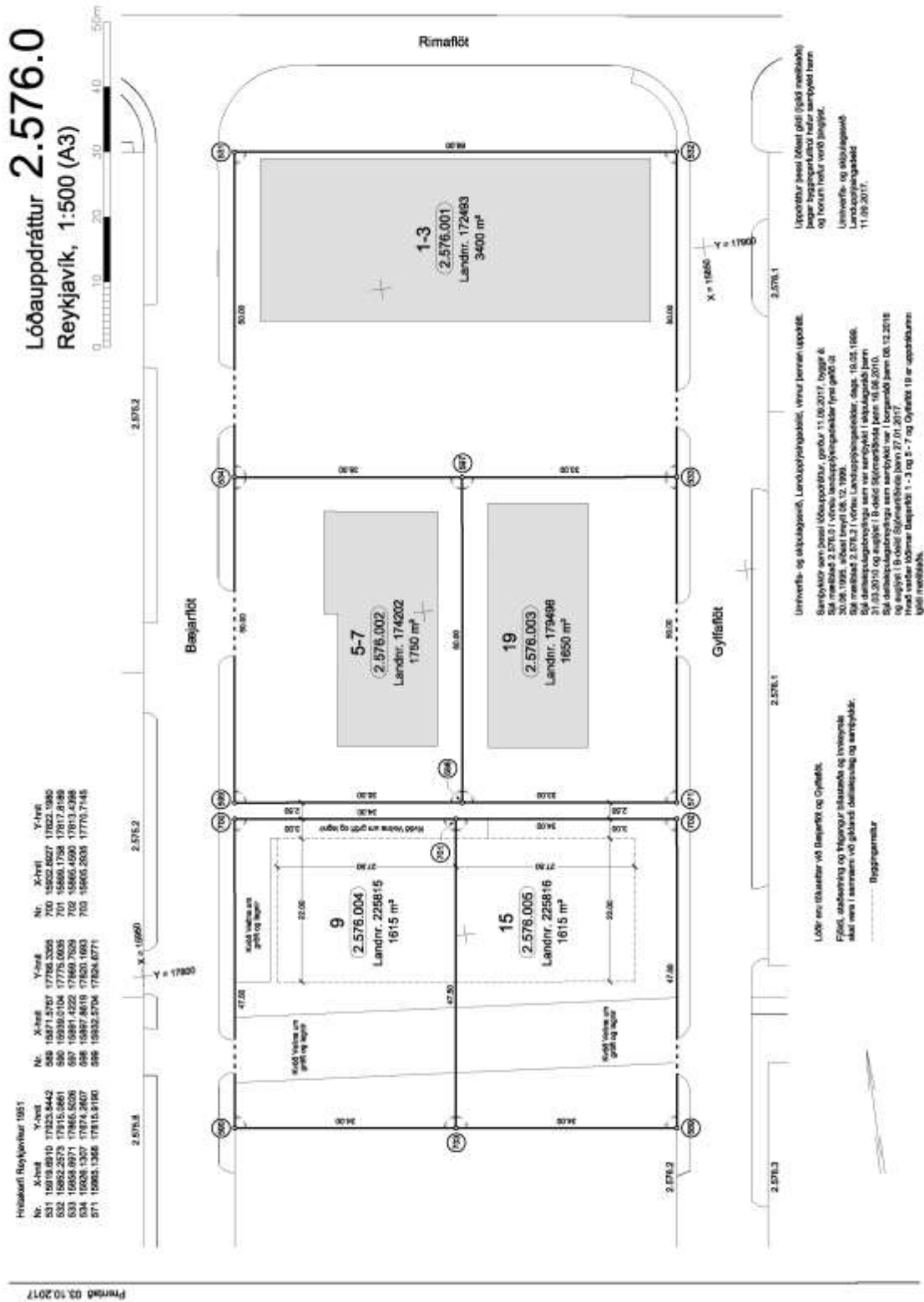
- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 27. janúar 2017, sjá hér:
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Bæjarflot_9_11_08_12_2016.pdf
- Lóðauppráttur fyrir lóðirnar dags. 11. september 2017.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- 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 lóðunum.

Samkvæmt ákvæðum aðalskipulags er heimilaður á lóðunum léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu.

¹ Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað 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.

1.2. Lóðauppdráttur fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15 - skýringarmynd:
Sjá nánar á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>



2. Tilboð í byggingarrétt lóðanna

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í byggingarréttinn á báðum lóðum að meðtöldum gatnagerðargjöldum² í samræmi við útboðsskilmála þessa.

2.2. Lóðirnar eru byggingarhæfar

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðunum, en að öðru leyti verða þær afhentar í núverandi ástandi. Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðirnar, 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>. Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Gerð er grein fyrir staðsetningu byggingarreita og kvöðum á lóðunum á lóðarupphætti dags. 11.9.2017.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðunum. Tilboð sem víkur frá því telst ógilt. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarrétt. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Skila skal skriflegu tilboði á formi sem fylgir skilmálum þessum og finna má á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

Kauptilboðum skal skila til **þjónustuvers Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14**, innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. 14:00 föstudaginn 17. nóvember 2017**. Tilboð verða opnuð sama dag og á sama stað **kl. 14.30** að viðstöddum þeim bjóðendum sem þess óska.

Tilboðsgjafar skulu sýna fram á jákvæða eiginfjárstöðu með framlagningu endurskoðaðs ársreiknings síðasta árs eða ársreiknings ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs.

Tilboðsgjafar skulu vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjöld og sambærileg lögákveðin gjöld, sbr. fylgiskjal I. Umrædd gögn eru lögð fram að beiðni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar ef viðkomandi tilboðsgjafi er hæstbjóðandi í byggingarréttinn, sjá nánar grein 3.3.

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjármögnun byggingaframkvæmda innan 14 virkra daga frá tilkynningu skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að hann hafi verið hæstbjóðandi, sbr. fylgiskjal I. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að þrjár vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

² Gatnagerðargjald fyrir atvinnuhúsnæði miðað við byggingavísitölu í október 2017 er kr. 19.848. pr. m². Gjaldskrá gatnagerðargjalds breytist miðað við byggingarvísitölu mánaðarlega.

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 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 tölvupósti eigi síðar en **kl. 16:00 þann 13. nóvember** til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar** á netfangið: lodir@reykjavik.is.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör Reykjavíkurborgar verða hluti af útboðsgögnum.

3.3. Opnun og samþykkt tilboða

Kauptilboð í byggingarréttinn á lóðinni nr. 9 við Bæjarflöt og nr. 15 við Gylfaflöt verða opnuð að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska. Nánar verður tilgreint í auglýsingu um útboðið hvar og hvenær opnun tilboða fer fram. Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

Byggingarréttur á lóðunum verður seldur til hæstbjóðanda, sem uppfyllir skilyrði útboðs þessa. Verði tvö eða fleiri tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Hæstbjóðandi þarf að vera reiðubúinn til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína, sbr. gr. 3.1. og fylgiskjal I. Upplýsingum þessum skal skila innan 14 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi sé bundinn af tilboði sínu. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum, ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða við borgarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Ekki þarf að rökstyðja höfnun á tilboði sem er heimil í öllum tilvikum.

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum auk greiðslu gatnagerðargjalda, fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>. Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. Undirskrift tilboðsgjafa á kauptilboði er viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þessa skilmála og fylgiskjöl og samþykkt að hlíta þeim.

4.1. Samningsgerð

Berist skrifstofu eigna og atvinnuþróunar fullnægjandi upplýsingar og staðfesting á fjármögnun á kaupum á byggingarréttinum innan tilskilins tíma, sbr. grein 3.3, leggur hún málið fyrir borgarráð til samþykktar.

Þegar Reykjavíkurborg 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 lóðirnar sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Skilatími kautilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: www.reykjavik.is/lodir. Tilboðum skal skila til þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur.

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 að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum með mati tveggja löggiltra fasteignasala, náist ekki samkomulag um verð. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

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

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðanna, sbr. gr. 1.0 á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, þ.m.t. gatnagerðargjald.

4.3. Önnur gjöld

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

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjald>

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn.

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 lóðina er lóðarhafi ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar 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 lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóðin er ógreidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

4.6. Lóðarleigusamningur

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttarins og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning sbr. gr. 4.1 í þessum skilmálum. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóð 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 hafi verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum, eru 45 dagar frá samþykkt borgarráðs á kauptilboði með úthlutun lóðarinnar.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við úthlutunardagsetningu lóðar.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingafulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum eftir úthlutun lóðar.
2. Eigi síðar en 3 árum eftir úthlutun lóðar skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir lóðaúthlutun skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykkt 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., gr. 1.14. almennu lóða- og framkvæmdaskilmálanna.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingafulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingafulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla

laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í gr. 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, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma sem hljótask af vanefndum lóðarhafa.

Reykjavík, 2. 11. 2017.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráðs Reykjavíkur hinn 12. október 2017.

Fylgiskjal I. Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi, skal hann skila til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur, gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- i. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.
- ii. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- iii. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða opinber gjöld

