

# **ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR**

**Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum**

**Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d.**

**Samþykkt á fundi borgarráðs hinn 7. mars 2019 og 29. ágúst 2019.**

## Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar .....	3
1.1.	Fyrirvari um gildi tilboðs .....	3
1.2.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað .....	4
1.3.	Lóðaruppdráttur fyrir Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d .....	4
2.	Tilboð í byggingarréttinn .....	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar .....	4
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóða.....	4
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	5
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.....	7
4.3.	Önnur gjöld .....	7
4.4.	Framsál byggingarréttar .....	7
4.5.	Veðheimildir .....	8
4.6.	Lóðarleigusamningar .....	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

## 1. Útboð byggingarréttar <sup>1</sup>

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir atvinnuhúsnæði að Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d. Um er að ræða fjórar lóðir sem heimilt er að byggja 1-5 hæðir. Heildarfjöldi byggingarfermetra er 17.000 fermetrar, ásamt bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 fermetrar.

Skipting lóðanna er eftirfarandi:

	Stærð lóðar	Byggingarmagn	Bílkjallari	Stæði á lóðl.+ kjallara
Álfabakki 2a	3.846 m <sup>2</sup>	4.200 m <sup>2</sup>	2.780 m <sup>2</sup>	40+60
Álfabakki 2b	3.994 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	3.760 m <sup>2</sup>	26+60
Álfabakki 2c	3.986 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	3.760 m <sup>2</sup>	26+60
Álfabakki 2d	4.236 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	36+40

Fyrirvari: Upplýsingar sem eru gefnar hér í töflu um stærð lóða er að finna í lóðaruppdrætti lóðanna Álfabakki 2a-2d en upplýsingar um byggingarmagn, bílakjallara og stæði á lóð auk kjallara er að finna í deiliskipulagi fyrir Álfabakka 2a-2d. Stangist þessar upplýsingar á við upplýsingar gefnar í lóðaruppdrætti eða deiliskipulagi, gilda upplýsingar sem fram koma á lóðaruppdrætti og deiliskipulagi framur ofangreindri töflu.

### 1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt hvernar lóðar fyrir sig í samræmi við útboðsskilmála þessa. Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarrétt hvernar lóðar. Heimilt er að bjóða í allar lóðirnar, þ.e. fyrir Álfabakka 2a, 2b, 2c, og 2d, en gefa verður eitt stakstætt tilboð í hverja lóð.

Óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt hvernar lóðar. 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 lóðanna. Geri sami eigandi fleiri en eitt tilboð í sömu lóðina telst hæsta boð gilt en önnur tilboð sama eiganda í lóðina ógild.

---

<sup>1</sup> 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. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðanna gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Álfabakka 2a-2d sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. janúar 2018.
- Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. júlí 2019.
- Lóðaruppdráttur fyrir lóðirnar dags. 19. janúar 2018.
- 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. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuð þeim.

## 1.3. Lóðaruppdráttur fyrir Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d

Lóðaruppdráttur fyrir lóðirnar Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d má nálgast á vefslóðinni <http://reykjavik.is/lodir>.

Bent er á að gert er ráð fyrir spennistöð á sérlóð innan reitsins, nánar tiltekið á lóð 2e.

## 2. Tilboð í byggingarréttinn

### 2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kautilboðum allan í byggingarrétt hvernar lóðar fyrir sig í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld<sup>2</sup> sem ákvarðast í samræmi við flatamál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

### 2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóða

Lóðirnar eru byggingarhæfar.

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðunum, en að öðru leyti en að framan greinir verða þær afhent í núverandi ástandi.

---

<sup>2</sup> Gatnagerðargjald pr. brúttó fermeter í atvinnuhúsnæði miðað við byggingavísitölu septembermánaðar 2019 er 21.493 kr. pr. m<sup>2</sup>. Gjaldskrá gatnagerðargjalds breytist miðað við byggingarvísitölu mánaðalega.

Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega. **Sérstök athygli er vakin á regnvatnslögn og kvöð sem liggur í gegnum norð-vestur horn byggingarreitar lóðar 2d.**

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. Borgarvefsjá er að finna á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>. Athygli er vakin á að lagnir Mílu ehf. er ekki að finna í borgarvefsjá. Gerð er grein fyrir staðsetningu byggingarreits og kvöðum á lóðinni á lóðarupprætti dags. 19. janúar 2018.

### 3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á hverri lóð fyrir sig. 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.

#### 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. 13:00 fimmtudaginn 3. október 2019**. Tilboð verða opnuð sama dag og á sama stað kl. 13:15 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

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

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 14 virka daga frá tilkynningu skrifstofu borgarstjóra og borgarritara um að hann hafi verið hæstbjóðandi, sbr. grein 3.3. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

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. 12:00 þann 26. september 2019** til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara** á netfangið: [lodir@reykjavik.is](mailto:lodir@reykjavik.is).

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna 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 byggingaframkvæmda

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi

Reykjavíkur, eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað. Heimilt er að framlengja framangreindan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingaframkvæmda, 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, sem nemur **að minnsta kosti 15%** af tilboðsfjárhæð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds.
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.

### **3.4. Samþykkt tilboða**

Berist skrifstofu borgarstjóra og borgarritara fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir endanlega sölu byggingarréttarins og úthlutar lóðunum 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 að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða við Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Borgarráð getur hafnað tilboðum í byggingarrétt lóðanna í öllum tilvikum án rökstuðnings.

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum 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.

### **4.1. Samningsgerð**

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrði um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum og byggingaframkvæmdum 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.

Skilátími kautilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum, sjá hér einnig grein 3.1. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: [www.reykjavik.is/lodir](http://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 yfir í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um) og 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 er uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. 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 samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. grein 1. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, né gatnagerðargjalds.

#### **4.3. Önnur gjöld**

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/byggingarleyfisgjold>.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld 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 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 lóðirnar er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðanna 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 borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

#### 4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur um hverja lóð fyrir sig verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar viðkomandi lóðar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar 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 lóðarleigusamning. 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 fyrr 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 og gatnagerðargjalda eru 45 dagar frá samþykkt borgarráðs á kauptilboði með úthlutun lóðarinnar. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan þess frests, fellur úthlutun niður án samþykkis borgarráðs, sbr. gr. 1.14. í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (B-dagur). Þar sem lóðin er byggingarhæf verður B-dagur dagsetning lóðarúthlutunar.

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 lóðarúthlutun skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykta 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 byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi 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 hljótast af vanefndum lóðarhafa.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráðs Reykjavíkur hinn 7. mars 2019 og 29. ágúst 2019.