



Borgarráð

Gufunes – niðurstöður útboðs, höfnun tilboða og nýtt útboð

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hafna tilboði JB 5 ehf., kt. 580121-1870, í lóðina Gufunesvegur 36 og tilboðum Jörp ehf., kt. 430221-1320, í lóðirnar Gufunesvegur 36 og Þengilsbás 3 sem boðin voru í lóðaútbóði í Gufunesi þann 7. maí sl. Einnig er þess óskað að samþykkt verði að byggingarréttur á lóðunum að Gufunesvegi 36 og Þengilsbási 3 verði boðinn út aftur.

Greinargerð:

Útboðsfresti lóðaútbóðs fyrir lóðir í Gufunesi lauk 21. maí sl. Gerð voru 8 tilboð í þrjár lóðir sem í boði voru, þ.e. lóðirnar Gufunesvegur 32 og 36 auk Þengilsbáss 3. Hæstbjóðandi í lóðirnar skilaði ekki inn fullnægjandi gögnum varðandi lóðina að Gufunesvegi 32 og féll frá tilboðum sínum í lóðirnar Gufunesvegur 36 og Þengilsbás 3. Þeim aðila sem skilaði næsthæsta tilboði í Gufunesveg 32 hefur verið beðinn um að skila inn gögnum, ef fullnægjandi gögn berast verður lögð fyrir borgarráð ósk um að lóðinni verði úthlutað til þess aðila.

Óskað er eftir að borgarráð hafni tilboði JB 5 ehf. í lóðina Gufunesvegur 36 og tilboðum Jörp ehf. í lóðirnar Gufunesvegur 36 og Þengilsbás 3, þar sem tilboðin eru of lág með vísan til ákvæðis 3.4 í úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir lóðirnar. Lagt er til að lóðirnar verði boðnar út aftur.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Fundargerð útboðs lóðarinnar Þengilsbáss 3, dags. 26. maí 2021.

Fundargerð útboðs lóðarinnar Gufunesvegur 36, dags. 26. maí 2021.

Úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir Gufunesveg 36.

Úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir Þengilsbás 3.

Árið 2021, þann 26. maí kl. 14:00 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Pengilsbás 3**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar www.urbod.reykjavik.is.

Fundargerð ritaði Oddrún Helga Oddsdóttir
Eftirfarandi fyrirtæki skiluðu inn gildu tilboði:

1	Jörp ehf.	kr.	41.100.000
2	Spjót ehf.	kr.	164.200.000

Alls bárust 2 tilboð.

Fundi slitið kl. 14:28

Árið 2021, þann 26. maí kl. 14:00 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Gufunesvegur 36**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar www.ubod.reykjavik.is.

Fundargerð ritaði Oddrún Helga Oddsdóttir

Eftirfarandi fyrirtæki skiluðu inn gildu tilboði:

1	Jörp ehf.	kr.	87.100.000
2	JB 5 ehf.	kr.	132.500.000
3	Spjót ehf.	kr.	334.600.000

Alls bárust 3 tilboð.

Fundi slitið kl. 14:21

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

**Fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðir og
atvinnustarfsemi á lóðinni**

Gufunesvegur 36 í Reykjavík

Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Aðrar kvaðir og takmarkanir	4
1.3.	Fyrirvari um gildi tilboðs.....	4
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	4
2.	Tilboð í byggingarréttinn	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar	5
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóðar	5
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	5
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	5
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum.....	6
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	6
3.4.	Samþykkt tilboða.....	6
4.	Almenn ákvæði	7
4.1.	Samningsgerð	7
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	7
4.3.	Önnur gjöld.....	8
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	8
4.5.	Veðheimildir.....	8
4.6.	Lóðarleigusamningar	8
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. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi á lóðinni Gufunesvegi 36.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðinni Gufunesvegi 36, er heimilt að byggja íbúðir í **2019** fermetrum ofanjarðar og 556 fermetra atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 993 fermetrar. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 4468 fermetrar, sjá nánar skilmálatöflu með samþykktu deiliskipulagi frá 07.09.2020. Ellefu bílastæði fylgir atvinnustarfsemi og 24 bílastæði fylgja íbúðum og skal heildarfjöldi stæða á lóð án bílakjallara vera 35. Hönnun mannvirkja, samsetning á stærðum íbúða og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Bent er á að við lóðina er spennistöð sem gert er ráð fyrir að verði áfram. Einnig er bent á að auknar kröfur eru gerðar varðandi hljóðvist vegna hugsanlegrar gerðar Sundabrautar, sjá nánar í deiliskipulagi.

Heimilt er að byggja allt að fjöggra hæða íbúðarhús á lóðinni, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupphætti á vefslóðinni www.reykjavik.is/lodir

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni og skulu stærðir þeirra vera sem hér segir:

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 40-60 m² að birtri stærð með geymslu. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúðar sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 490.558 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 30 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann. Kaupsamning skal gera um íbúðirnar eigi síðar en við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúða og endanlega stærð þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar í sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnar íbúðir í húsunum á lóðinni. Lóðarleigusamningur verður gefinn

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.

út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

1.2. Aðrar kvaðir og takmarkanir

Kvöð er um kauprétt Hafnarsjóðs Reykjavíkur á bryggju eftir 1. janúar 1987 eftir mati dómkvaddra manna. Kvöð þessari verður aflýst af lóðinni áður en til úthlutunar kemur.

Kvöð er um veitulagnir innan lóðar en þær verða að öllum líkindum felldar niður þegar búið er að leggja nýjar lagnir í götustæði, sjá nánar á lóðauppdrætti lóðarinnar. Reykjavíkurborg mun kosta færslu ljósleiðaralagna í götustæði og eru áætluð verklok áður en til úthlutunar kemur.

Sjá mæliblað lóðar varðandi aðrar kvaðir.

1.3. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Óheimilt er 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 lögaðilar sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins.

1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Gufunes, áfangi 1, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019.
- Lóðaruppdráttur, dags. 27. janúar 2020.
- Hæðarblað í vinnslu, dags. 5.5.2021
- 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 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 deiliskipulagsuppdrætti 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.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar frá kl. 12:00, föstudaginn 7. maí 2021, 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. 14:00 þann 26. maí 2021.

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.

² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í fjölbýlishúsnæði miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 er 12.977 kr. pr. m². Gatnagerðarfjöld pr. brúttó fermetra fyrir atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 22.590 kr. pr. m².

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 21. maí 2021.

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 til, 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, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru 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 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 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.

Skilatími kauptilboða 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. Tilboðum skal skila til móttöku Ráðhúss Reykjavíkurborgar, Tjarnargötu 11.

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 viljrði 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 úttekinn, 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 útboðslýsingu þessa.

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

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 fókheldt, 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 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 framkvæmdafrestir 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 grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafrestir 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.

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

**Fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðir og
atvinnustarfsemi á lóðinni**

Þengilsbás 3 í Reykjavík

Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Aðrar kvaðir og takmarkanir	4
1.3.	Fyrirvari um gildi tilboðs.....	4
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	4
2.	Tilboð í byggingarréttinn	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar	5
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóðar	5
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	5
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	5
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum.....	6
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	6
3.4.	Samþykkt tilboða	6
4.	Almenn ákvæði	7
4.1.	Samningsgerð	7
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	7
4.3.	Önnur gjöld.....	8
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	8
4.5.	Veðheimildir.....	8
4.6.	Lóðarleigusamningar	8
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. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi á lóðinni Þengilsbás 3.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðinni Þengilsbás 3, er heimilt að byggja íbúðir í 1297 fermetrum ofanjarðar og 247 fermetra atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 441 fermetrar. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 1.985 fermetrar, sjá nánar skilmálatöflu með samþykktu deiliskipulagi frá 07.09.2020. Fimm bílastæði fylgir atvinnustarfsemi og ellefu bílastæði fylgja íbúðum og skal heildarfjöldi stæða á lóð án bílakjallara vera 16. Hönnun mannvirkja, samsetning á stærðum íbúða og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Bent er á að auknar kröfur eru gerðar varðandi hljóðvist vegna hugsanlegrar gerðar Sundabrautar, sjá nánar í deiliskipulagi.

Heimilt er að byggja fjöggra hæða íbúðarhús á lóðinni, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupphætti á vefslóðinni www.reykjavik.is/lodir

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúða en þó aldrei minna en einni íbúð á lóðinni.

Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 40-60 m² að birtri stærð með geymslu. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúðar sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúðar. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessari íbúð

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 490.558 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 30 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann. Kaupsamning skal gera um íbúðirnar eigi síðar en við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúða og endanlega stærð þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar í sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnar íbúðir í húsunum á lóðinni. Lóðarleigusamningur verður gefinn

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.

út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

1.2. Aðrar kvaðir og takmarkanir

Kvöð er um kauprétt Hafnarsjóðs Reykjavíkur á bryggju eftir 1. janúar 1987 eftir mati dómkvaddra manna. Kvöð þessari verður aflýst af lóðinni áður en til úthlutunar kemur.

Kvöð er um veitulagnir innan lóðar en þær verða að öllum líkindum felldar niður þegar búið er að leggja nýjar lagnir í götustæði, sjá nánar á lóðauppdrætti lóðarinnar. Reykjavíkurborg mun kosta færslu ljósleiðaralagna í götustæði og eru áætluð verklok áður en til úthlutunar kemur.

Sjá mæliblað lóðar varðandi aðrar kvaðir.

1.3. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Óheimilt er 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 lögaðilar sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins.

1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019
- Lóðaruppdráttur, dags. 27. janúar 2020.
- Hæðarblað í vinnslu, dags. 5.5.2021
- 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 lóðinni. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykktur þeim.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr greinargerð með deiliskipulagsuppdraetti gilda framfar 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.

Gjaldldagi 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.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar **frá kl. 12:00, föstudaginn 7. maí 2021**, 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. 14:00 þann 26. maí 2021.

² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í fjölbýlishúsnæði miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 er 12.977 kr. pr. m² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 er 22.590 kr. pr. m²

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 21. maí 2021.

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, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru 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 að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti.

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 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 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.

Skilatími kauptilboða 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. Tilboðum skal skila til móttöku Ráðhúss Reykjavíkurborgar, Tjarnargötu 11.

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 greiddast 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 greiddast 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. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd. 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 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 útboðslýsingu þessa.

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

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 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 framkvæmdafrestir 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 grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafrestir 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.