



Borgarráð

Hraunbær 133 og 143, úthlutunar- og útboðsskilmálar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmála fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum nr. 133 og 143 við Hraunbæ.

Greinargerð: Byggingarréttur sem boðinn verður út í Hraunbær 133 er 8.390,9 fermetrar og þar af er 580,9 fermetra bílakjallari en 8.491,8 fermetrar á lóðinni við Hraunbæ 143 og þar af 665,8 fermetra bílakjallari. Lokið er við að endurskoða deiliskipulag fyrir þessar lóðir. Hægt verður að bjóða í byggingarrétt á báðum lóðunum í einu eða í sitt hvoru lagi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir Hraunbæ 133 og 143.

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBODSSKILMÁLAR
Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum
Bæjarháls- Hraunbær

Samþykkt á fundi borgarráðs hinn xx. mars 2019.

Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Almenn lýsing á lóðum og byggingarrétti lóðanna	3
1.1.1.	Lóð A	3
1.1.2.	Lóð B	4
1.2.	Aðrar kvaðir og takmarkanir	4
1.3.	Fyrirvari um gildi tilboðs	5
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð	5
2.	Tilboð í byggingarréttinn	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar	5
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóða	6
3.	Tilboðsgjafar og tilboð	6
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	7
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum	7
3.3.	Opnun tilboða	7
3.4.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	7
3.5.	Mat á tilboðum	8
3.6.	Samþykkt tilboða	8
4.	Almenn ákvæði	8
4.1.	Samningsgerð	9
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	9
4.3.	Önnur gjöld	9
4.4.	Framsál byggingarréttar	10
4.5.	Veðheimildir	10
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög	10
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim	10
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	10
6.	Ýmis ákvæði	11
6.1.	Samþykkt útboðsgagna og skilmála	11
6.2.	Lóðarleigusamningar	11

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði á tveimur lóðum við Bæjarháls-Hraunbæ, annars vegar **lóð A**, Hraunbær 133, og hins vegar **lóð B**, Hraunbær 143.

1.1. Almenn lýsing á lóðum og byggingarrétti lóðanna

1.1.1. Lóð A

Á **lóð A**, Hraunbær 133, er heimilt að byggja **58** íbúðir í **6.160** fermetrum ofanjarðar og 580,9 fermetra bílastæðakjallara. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 8.390,9 fermetrar og bent er á að hlutfall B rýma skal ekki vera minna en 10% af umræddu heildarbyggingarmagni, sjá nánar skilmálatöflu með samþykktu deiliskipulagi frá 21.09 2018. Bílakjallari er valkvæður. Eitt bílastæði fylgir hverri íbúð og skal heildarfjöldi stæða á lóð með eða án bílakjallara vera 58. Hönnun mannvirkja, samsetning á stærðum íbúða og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Félagsbústaðir kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, eiga kauprétt á 6 íbúðum á lóð A.

Á **lóð A** skulu stærðir þeirra vera sem hér segir:

2 íbúðir skulu vera eins herbergja á bilinu 35-50 fermetrar að birtri stærð.

3 íbúðir skulu vera tveggja herbergja á bilinu 51-60 fermetrar að birtri stærð.

1 íbúð skal vera þriggja herbergja á bilinu 61-80 fermetrar að birtri stærð.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetar er bundið við byggingarvísitölu mars mánaðar 2019 (142,4 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 45 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 íbúa og endanleg stærð þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum tilbúnum til notkunar að sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnaðar íbúðir í húsunum. Lóðaleigusamningar verða gerðir þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 6.2.

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.

1.1.2. Lóð B

Á lóð B, Hraunbær 143, er heimilt að byggja 58 íbúðir í 6.176 fermetrum ofanjarðar og 665,8 fermetra bílastæðakjallara. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 8.491,8 fermetrar og bent er á að hlutfall B rýma skal ekki vera minna en 10% af umræddu byggingarmagni, sjá nánar skilmálatöflu með samþykktu deiliskipulagi frá 21.09 2018. Bílakjallari er valkvæður. Eitt bílastæði fylgir hverri íbúð og skal heildarfjöldi stæða á lóð með eða án bílakjallara vera 58. Hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar er 58 stæði. Hönnun mannvirkja, samsetning á stærðum íbúða og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Bent er á að gert er ráð fyrir sérlóð fyrir stakstætt hús, spennistöð, sem er staðsett innan reitsins.

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, eiga kauprétt á 6 íbúðum á lóð B.

Á lóð B skulu stærðir þeirra vera sem hér segir:

1 íbúð skal vera eins herbergja á bilinu 35-50 fermetrar að birtri stærð.

4 íbúðir skulu vera tveggja herbergja á bilinu 51-60 fermetrar að birtri stærð.

1 íbúð skal vera þriggja herbergja á bilinu 61-80 fermetrar að birtri stærð.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetar er bundið við byggingarvísitölu mars mánaðar 2019 (142,4 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 45 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 endanleg stærð þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum tilbúnum til notkunar að sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnar íbúðir í húsunum. Lóðarleigusamningar verða gerðir þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 6.2.

1.2. Aðrar kvaðir og takmarkanir

Skammtíma gististarfsemi sem háð er leyfum skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 er óheimil í húsum sem byggð verða. Kvöð þessi verður þinglýst á lóðirnar.

Megin akstursaðkoma er frá Bæjarhálsi og er kvöð um akstursleið milli lóða A og B.

Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarhús á hvorri lóð fyrir sig, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupphætti á vefslóðinni www.reykjavik.is/lodir

1.3. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt hvorrar lóðar um sig. 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.

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

1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðanna gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Bæjarháls-Hraunbæ, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 21.09 2018 og 17.12.2018.
- Lóðaruppdráttur fyrir lóðirnar, dags. 24.09.2018.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblöð.

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.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr greinargerð með deiliskipulagsuppdrætti gilda framur upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt hvorrar lóðar fyrir sig án gatnagerðargjalda² í samræmi við útboðsskilmála þessa. Heimilt er að gera tilboð í byggingarrétt beggja lóðanna.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða fyrir gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við brúttó flatamál (A og B rými að frádrögnum flatarmáli svala) þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. gr. 4.3.

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

² Gatnagerðargjald pr. brúttó fermeter í íbúðarhúsnæði miðað við byggingavísitölu október mánaðar 2018 er kr. 11.824 kr. pr. m²

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóða

Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni 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>.

Sérstaklega er bent á að útbúa þarf fláa þannig að hann skarist ekki við lagnir. Hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda innan helgunarsvæði Veitna. Óheimilt að hreyfa við núverandi yfirborði í 3 metra fjarlægð frá miðlínu 132 KV háspennustrengs. Öll jarð- og lagnavinna lóðarhafa í nálægð við lagnir Veitna skal unnin af starfsmönnum Veitna og kostuð af lóðarhafa. Kvöð er um lágmarks dýpt frá endanlegu yfirborði að 132 KV háspennustreng og skal hún ekki vera minni en 1 metri. Við lóðarhönnun skal tillit tekið til ofangreindra atriða.



Lóðirnar eru byggingarhæfar.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Heimilt er að gera tilboð í heildar byggingarrétt beggja lóðanna eða heildar byggingarrétt hvorrar lóðar fyrir sig. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild.

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>.

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

Kauptilboðum skal skila til **þjónustuvers Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14**, innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. 14:00 föstudaginn xx. 2019**.

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

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 xx 2019** til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar** á netfangið: 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. Opnun tilboða

Kauptilboð í byggingarréttinn lóðanna verða opnuð að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska **kl. 14:30 xxdaginn xx. XXX 2019**. Nánar verður tilgreint í auglýsingu um útboðið hvar opnun tilboða fer fram. Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

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

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur, eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

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 byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.³
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.

³ Kostnaður af byggingarframkvæmdum er áætlaður að kr. xxx.xxx.xxx.

4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en kr. 75.000.

3.5. Mat á tilboðum

Tilboðsgjafi með hæsta gilda tilboð þarf að vera reiðubúinn til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína, sbr. grein 3.4. Upplýsingum þessum skal skila innan 14 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi sé hæstbjóðandi og bundinn af tilboði sínu. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

Tilboðsgjafar skulu vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjöld og sambærileg lögákvæðin gjöld, sbr. grein 4.1. Umrædd gögn skulu lögð fram að beiðni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar ef viðkomandi tilboðsgjafi er hæstbjóðandi í byggingarréttinn.

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

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi og uppfylli hann kröfu um jákvæða eiginfjárstöðu, ber honum að skila gögnum varðandi fjármögnun byggingaframkvæmda innan 30 daga frá tilkynningu skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að hann hafi verið hæstbjóðandi. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

3.6. Samþykkt tilboða

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir borgarráð til samþykktar eða synjunar. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlotkesti.

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

Undirskrift tilboðsgjafa á tilboðsblaði/tilboðsblöðum er staðfesting 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 samkvæmt grein 3.4. innan tilskilins tíma, sbr. grein 3.1., leggur hún málið fyrir borgarráð sem endanlega samþykkir sölu byggingarréttarins og úthlutar lóðunum eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Þegar borgarráð hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst bindandi kaupsamningur vera kominn á. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), 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 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 ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, þ.m.t. gatnagerðargjald.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, tengigjöld 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 heimlagngjöld Veitna má 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 lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið úttekinn.

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 lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar hafi verið greidd. Þó er heimilt að gefa 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 þegar það er ógreitt. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

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 byggingarréttarinnar innan fresta skv. lið 2.1., fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

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 fókheldt, 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 samþykka aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðarúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr., gr. 1.14. almennum 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 kostnað sem hlýst af þeim vanefndum hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

6. Ýmis ákvæði

6.1. Samþykkt útboðsgagna og skilmála

Í undirritun tilboðsins felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykktur þeim.

6.2. Lóðarleigusamningar

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. grein 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.

Reykjavík, xx. 2019.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráðs Reykjavíkur hinn xx.xx 2019.