



Borgarráð

### **Hlésgata 2, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta M3 fasteignapróun ehf., kt. 611211-1390, Öldugötu 27, 101 Reykjavík, lóðinni Hlésgötu 2, og selja M3 fasteignapróun ehf. byggingarrétt lóðarinnar fyrir 1.054.000.000 kr. Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er 10.368 m<sup>2</sup>, sem skiptist með þeim hætti að alls 6.170 m<sup>2</sup> eru íbúðahúsnæði, um 630 m<sup>2</sup> eru atvinnu- og þjónustuhúsnæði, og allt að 3.568 m<sup>2</sup> eru kjallarárými. Lóðin Hlésgata 2 er um 3.568 m<sup>2</sup> að stærð og heimilt er að byggja allt að 67 íbúðir í 2-4 hæða húsum í randbyggð. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast 123.934.372 kr. í gatnagerðargjöld. Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld eru 1.177.934.372 kr. Fyrir liggur staðfestingargreiðsla M3 fasteignapróunar ehf. að fjárhæð 158.100.000 kr. sem gengur upp í byggingarrétt lóðarinnar. Eftirstöðvar vegna byggingarréttar eru 895.900.000 kr. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndarteikninga.

Með úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Hlésgötu 2 í Reykjavík, frá júní sl., var byggingarréttur undir íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni boðinn út. Alls bárust 2 gild tilboð og var M3 fasteignapróun ehf. hæstbjóðandi.

Lóðin telst vera byggingarhæf. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og eftirstöðva byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðarinnar. Ef M3 byggingarpróunarfélag ehf. innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og gatnagerðargjalda innan tilgreindra fresta fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

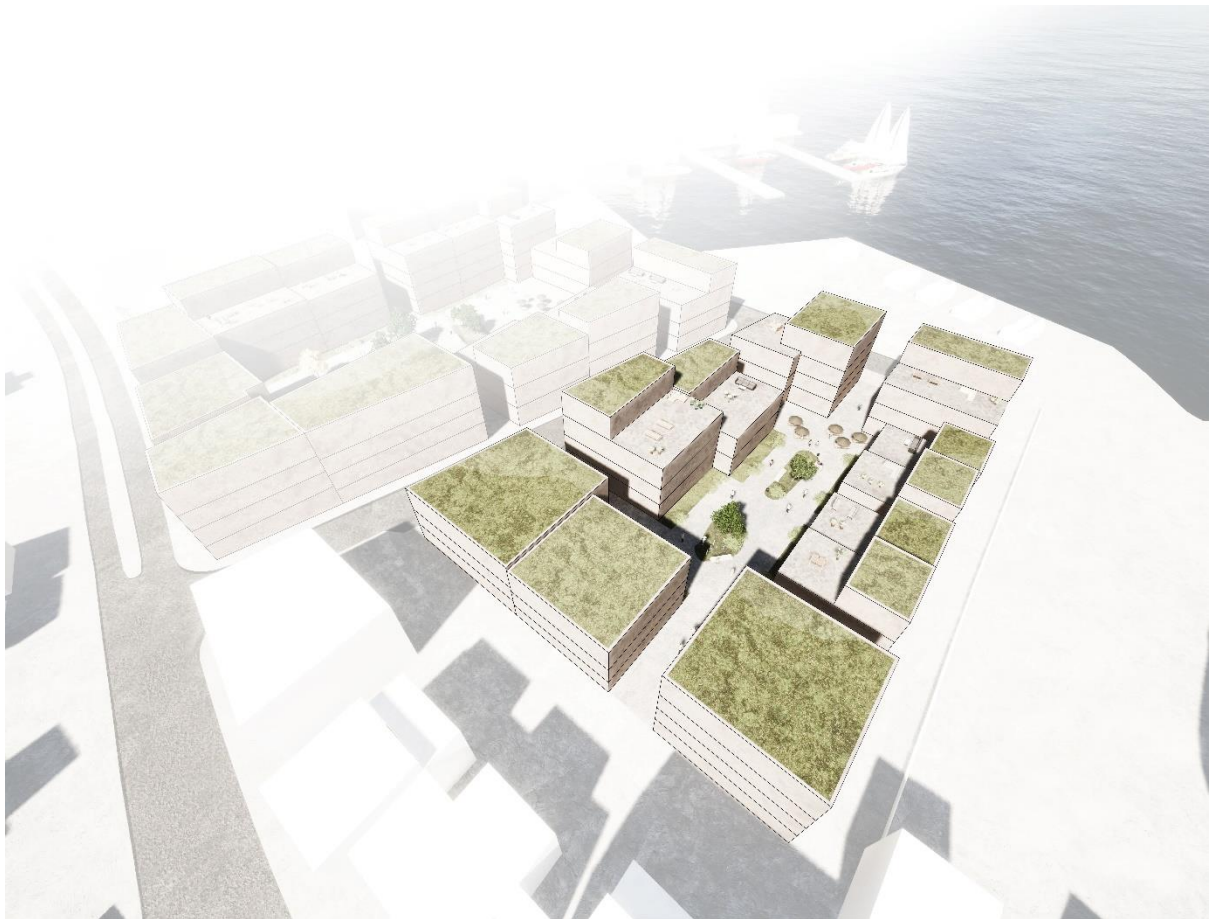
Að öðru leyti en hér segir vísast til úthlutunarskilmálanna. Auk úthlutunarskilmála fyrir lóðina Hlésgötu 2 gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, [https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda\\_og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda_og_framkvaemdaskilmalar_02072015.pdf), og deiliskipulag fyrir lóðirnar Hlésgata 1 og 2 (lóðir 03 og 04 samkvæmt deiliskipulagsupphætti sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda hinn 3. júní 2024 ásamt upphaflegri greinargerð með deiliskipulagi sem gildir að öðru leyti en því sem fram kemur í síðari deiliskipulagsbreytingum og gildandi reglugerðum.

Ívar Örn Ívarsson  
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

#### **Fylgiskjöl:**

1. Úthlutunarskilmálar fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Hlésgata 2 í Reykjavík, frá júní 2024.
2. Fundargerð vegna Hlésgötu 2 dags. 5. júlí 2024.

**ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBODSSKILMÁLAR**  
**Fyrir sölu byggingarréttar íbúðar- og atvinnuhúsnæði á**  
**lóðinni Hlésgata 2 (lóð 04) í Reykjavík**



**Júní 2024**

## Efnisyfirlit

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Útboð byggingarréttar .....  | 3  |
| 1.1.   | Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti .....  | 3  |
| 1.2.   | Hæfi tilboðsgjafa.....   | 3  |
| 1.3.   | Kaupréttur Félagsbústaða hf. og Félagsstofnunar stúdenta á íbúðum að Hlésgötu 2..... | 4  |
| 1.3.1. | Kaupréttur Félagsbústaða hf. ....  | 4  |
| 1.3.2. | Kaupréttur Félagsstofnunar stúdenta .....  | 5  |
| 1.3.3. | Sameiginleg ákvæði um kauprétt.....  | 6  |
| 1.4.   | Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð .....                               | 6  |
| 2.     | Tilboð í byggingarréttinn .....  | 7  |
| 2.1.   | Söluverð byggingarréttar og staðfestingargreiðsla.....                               | 7  |
| 2.2.   | Byggingarhæfni lóðar og lagnir .....   | 8  |
| 3.     | Tilboð.....  | 8  |
| 3.1.   | Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.....                                    | 8  |
| 3.2.   | Skýringar á útboðsgögnum .....   | 9  |
| 3.3.   | Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda .....        | 9  |
| 3.4.   | Samþykkt tilboða .....   | 10 |
| 4.     | Almenn ákvæði .....  | 10 |
| 4.1.   | Samningsgerð .....   | 10 |
| 4.2.   | Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar .....                            | 11 |
| 4.3.   | Önnur gjöld.....   | 11 |
| 4.4.   | Framsál byggingarréttar.....   | 11 |
| 4.5.   | Veðheimildir .....   | 12 |
| 4.6.   | Lóðarleigusamningar .....  | 12 |
| 5.     | Tímastrestir, vanefndir, riftun og viðurlög .....                                    | 12 |
| 5.1.   | Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim .....                                  | 12 |
| 5.2.   | B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....            | 12 |

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

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Hlésgötu 2 í Reykjavík (svæði 04 samkvæmt deiliskipulagsupphætti), landeignanúmer 226172 (lóðin).

### 1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Lóðin er um 3.568 fermetrar (m<sup>2</sup>) að stærð og er heimilt að byggja á henni allt að 67 íbúðir í 2-4 hæða í húsum í randbyggð. Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er 10.368 m<sup>2</sup>, sem skiptist með þeim hætti að, alls um 6.170 m<sup>2</sup> eru íbúðarhúsnæði, um 630 m<sup>2</sup> eru atvinnu- og þjónustuhúsnæði, og allt að 3.568 m<sup>2</sup> eru kjallarárými.

Bílastæði og hjólastæði skulu vera í kjallara og á lóð fyrir íbúa, fyrirtæki í húsinu, gesti, fatlað fólk og deilíbíla. Fjöldi bílastæða og hjólastæða er skilgreindur í deiliskipulagi.

Á borgarlandi, við Spilhúsastíg, Hlésgötu og Rastargötu, eru 14 sérgreind bílastæði fyrir lóðirnar Hlésgötu 1 og 2.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð í samræmi við ákvæði í deiliskipulagi. Lóðin er skilgreind sem almenningsrými, öllum opin og markmið er að rýmið verði fjölbreytt og líflegt. Almenningsur skal hafa óheftan aðgang að lóðinni. Húseigendur kosta viðhald og rekstur lóðarinnar. Gönguleiðir innan lóðar skulu vera með snjóbræðslu.

Auk þess fylgja með lóðinni tvær lóðir sem eru um 25 m<sup>2</sup>, ætlaðar fyrir djúpgáma fyrir heimilissorp reitsins. Væntanlegum lóðarhafa ber að kosta kaup og frágang þessara gáma. Um reglur um djúpgáma, frágang þeirra og rekstur fer samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 644/2022 sem er hluti skilmála þessara.

Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags, sem er hluti skilmála þessara.

### 1.2. Hæfi tilboðsgjafa

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

Hverjum lögaðila er óheimilt 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.

---

<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.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að standa sameiginlega að tilboði í byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir lögaðilarnir, sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins. Standi fleiri en einn lögaðili að tilboði og þeim er úthlutað lóðinni, bera þeir allir óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum vegna viðkomandi lóðar.

### 1.3. Kaupréttur Félagsbústaða hf. og Félagsstofnunar stúdenta á íbúðum að Hlésgötu 2

Samkvæmt deiliskipulagi skulu að lágmarki 25% íbúða á lóðinni vera leiguíbúðir. Reykjavíkurborg skal eiga kauprétt af þessum leiguíbúðum. Kauprétturinn verður framseldur Félagsbústöðum hf. og Félagsstofnun stúdenta, sbr. ákvæði þessarar greinar. Félagsbústaðir hf. og Félagsstofnun stúdenta eru sameiginlega nefndir kaupréttarhafar í útboði þessu.

#### 1.3.1. Kaupréttur Félagsbústaða hf.

Í húsum á lóðinni Hlésgata 2 eiga Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, kauprétt á 7 íbúðum á 1. hæð í húsi F. Um er að ræða húsnæði fyrir fatlað fólk.

Um er að ræða sex tveggja herbergja íbúðir og eina þriggja herbergja íbúð, samtals um 450-500 fermetrar ( $m^2$ ) að heildarstærð auk 7 geymslna í kjallara, sem skulu ekki vera stærri en  $4 m^2$  hver. Stærðir íbúðanna sem kaupréttur gildir um skulu vera með þeim hætti að tveggja herbergja íbúðirnar skulu vera á bilinu  $50-55 m^2$  að birtu flatarmáli að viðbættri geymslu. Skal stærð þriggja herbergja íbúða vera á bilinu  $70-80 m^2$  að birtu flatarmáli að viðbættri geymslu. Allar íbúðirnar skulu vera samliggjandi og aðgengilegar af sama stigaganginum/svalaganginum. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð  $57 m^2$  þar sem íbúð er  $50 m^2$  íbúð og geymsla reynist  $7 m^2$  skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé  $54 m^2$ ).

Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir af svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandari gerð. Til viðbótar skal baðherbergjum skilað með eftirfarandi:

- ✓ Öryggisniðurfall.
- ✓ Þröskuldur skv. reglugerð um algilda hönnun.
- ✓ Allir veggir flísalagðir í a.m.k. 2,20 m hæð frá gólfí.
- ✓ Handklæðaofn
- ✓ Rými fyrir þvottavél og þurrkara
- ✓ „Walk-in“ sturta að lágmarki  $1,1 * 1,1 m$ .
- ✓ Veggir byggðir úr annað hvort steinsteypu eða hleðslustein.
- ✓ Stærð baðherbergis skal vera nægjanlega og grunnflötur þannig skipulagður að hægt sé að koma við hindrunarlausu snúningssvæði, a.m.k. 1,5 m að þvermáli eða  $1,3m * 1,8m$ .

Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð Félagsbústaða hf. vegna hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 585.000 kr. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu maímánaðar 2024 (120,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið [kauprettur@felagsbustadir.is](mailto:kauprettur@felagsbustadir.is) samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttakið þegar kaupréttarhafi hefur staðfest móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku). Kaupréttarhafi hefur 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að hann hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að kaupréttarhafi hefur sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum.

Sérmerkt bílastæði í sameiginlegri bílageymslu fylgja ekki með kaupréttaríbúðum.

### **1.3.2. Kaupréttur Félagstofnunar stúdenta**

Í húsum á lóðinni Hlésgata 2 á Félagstofnun stúdenta, kt. 540169-6249, kauprétt á 17 íbúðum á lóðinni Hlésgötu 2. Hverri íbúð skal fylgja um 2 m<sup>2</sup> geymsla í kjallara hússins.

Miðað skal við í kaupunum að stærð íbúðanna sé með þeim hætti að tveggja herbergja íbúðirnar skulu vera á bilinu 45-55 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni. Skal stærð þriggja herbergja íbúða vera á bilinu 55-70 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiðir Félagstofnun stúdenta ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46m<sup>2</sup> þar sem íbúð er 39 m<sup>2</sup> íbúð og geymsla reynist 7 m<sup>2</sup> skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 41 m<sup>2</sup>).

Félagstofnun stúdenta hefur val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir af svipaðri stærð í sömu húsum. Um skil og frágang íbúða til Félagstofnunar stúdenta fer að öðru leyti samkvæmt skilalýsingu Félagstofnunar stúdenta, en drög að slíkri skilalýsingu eru fylgiskjal með útboðsskilmálum þessum. Heimilt er að víkja frá ákvæðum í skilalýsingu með sérstöku samkomulagi við Félagstofnun stúdenta. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð Félagstofnunar stúdenta vegna hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 750.000 kr. Þetta kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu maímánaðar 2024 (120,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsstofnun stúdenta á netfangið [gudrun@fs.is](mailto:gudrun@fs.is) samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttakið þegar kaupréttarhafi hefur staðfest móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku). Kaupréttarhafi hefur 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að hann hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að kaupréttarhafi hefur sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsstofnun stúdenta er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsstofnun stúdenta.

Sérmerkt bílastæði í sameiginlegri bílageymslu fylgja ekki með kaupréttaríbúðum.

### 1.3.3. Sameiginleg ákvæði um kauprétt

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst vegna kaupa kaupréttarhafa enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

## 1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina er fylgiskjal með skilmálum þessum.



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 03 OG 04



Deiliskipulagsbreytingar og upphafleg greinargerð gilda um uppbyggingu á lóðinni, þó að teknu tilliti til breytinga sem samþykktar hafa verið með deiliskipulagsbreytingu.

Ekki er skylt að bílakjallarinn nái að lóðarmörkum.

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir lóðirnar Hlésgata 1 og 2 (lóðir 03 og 04 samkvæmt deiliskipulagsupprætti), sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda dags. 3. júní 2024 ásamt upphaflegri greinargerð með deiliskipulagi sem gildir að öðru leyti en því sem fram kemur í síðari deiliskipulagsbreytingum og gildandi reglugerðum.
- Mæliblað, dags. 7. júní 2024.
- Drög að skilalýsingu Félagsstofnunar stúdenta vegna kaupréttar á íbúðum.
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 644/2022.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað.

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

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt, reglur og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuður þeim.

Fyrirvari: Sé ósamræmi milli deiliskipulags og þess sem hér kemur fram gilda ákvæði deiliskipulags. Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum útboðsskilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

## 2. Tilboð í byggingarréttinn

### 2.1. Söluverð byggingarréttar og staðfestingargreiðsla

Leitað er eftir kautilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar Hlésgata 2 ofan- og neðanjarðar í samræmi við útboðsskilmála þessa. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld<sup>2</sup> í samræmi við gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar um gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál 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 gatnagerðargjalda og byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðarinnar-

<sup>2</sup> Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í fjölbýlishúsnæði miðað við byggingarvísitölu júnímánaðar 2024 er 16.205 kr. pr. m<sup>2</sup>. Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu júnímánaðar 2024 er 28.208 kr. pr. m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Hafni borgarráð að samþykkja úthlutun, sem hefur verið lögð fyrir borgarráð á í samræmi við 1. málsgrein greinar 3.4. í skilmálum þessum verður staðfestingargreiðsla þó endurgreidd.



Forsenda þess að umsókn tilboðsgjafa sé lögð fyrir borgarráð, sbr. grein 3.4., er að tilboðsgjafi hafi greitt staðfestingargreiðslu sem samsvarar 15% af fjárhæð fyrir byggingaréttinn innan þess frests sem hann hefur til þess að skila gögnum, sbr. grein 3.3. í skilmálum þessum. Berist staðfestingargreiðsla ekki innan tímafrests fellur tilboð sjálfkrafa niður. Komi til úthlutunar lóðarinnar til tilboðsgjafa gengur staðfestingargreiðsla upp í greiðslu tilboðsgjafa fyrir byggingarétt á lóðinni, en að öðru leyti er hún óafturkræf.<sup>3</sup>

## 2.2. Byggingarhæfni lóðar og lagnir

Lóðin telst vera byggingarhæf. Tilboðsgjafa er ljóst að á lóðinni var rekinn skipaslíppur og stálsmiðja sem kann að hafa áhrif á jarðveg á lóðinni. Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi, sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni af lóðinni. Tilboðsgjafi skal kynna sér vel legu lagna á lóðinni.

Komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunna 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, nema lagnir Mílu <https://www.mila.is/pantanir/panta-teikningar/>. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/borgarvefsja>.

Samkvæmt deiliskipulagi er eiganda Mýrargötu 2-16 heimilt að setja djúpgáma fyrir sorp í götukassa Spilhúsastígs, utan lóðar, við horn Hlésgötu 2. Við uppbyggingu á lóðinni Hlésgötu 2 skal lóðarhafi haga framkvæmdum þannig að aðkoma sé að djúpgámum þessum fyrir starfsfólk og sorpbíl og einnig skal tryggð sé örugg gönguleið eftir Spilhúsastíg að Hlésgötu.

## 3. Tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild.

### 3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar frá kl. 11:00, fimmtudaginn 20. júní 2024, á vefslóðinni: <http://utbod.reykjavik.is>. Nýskráning fyrirtækja hefst með því að smella á „Nýskráning“.

Tilboð lögaðila skal vera á sérstöku eyðublaði sem skrifstofa borgarstjóra og borgarritara leggur til og er aðgengilegt á útboðsvef Reykjavíkurborgar.

Tilboð skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á tilboðsblaði og skilmála þessa. Reynist tilboð ekki fyllt út í samræmi við framangreind ákvæði eða ef í tilboði eru gefnar rangar upplýsingar skal gefa

tilboðsgjafa skamman frest til þess að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests telst tilboð ófullnægjandi og því ógilt.

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

**Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12:00 föstudaginn 5. júlí 2024.**

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

Niðurstaða útboðs verður birt á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/lodir>.

Til þess að tilboð verði talið gilt skulu öll eftirfarandi skilyrði vera uppfyllt:

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

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 28. júní 2024.**

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 <https://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 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.

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.

2. Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára, eða, ef við á, ársreikning ársins á undan ásamt árs hlutareikningi vegna síðasta árs, sem sýnir jákvæða eiginfjárstöðu.
3. Staðfestingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna á tilboðsdegi.
4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. virðisaukaskatt), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

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

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi. Skili tilboðsgjafi ekki gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

### **3.4. Samþykkt tilboða**

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3. innan tilskilins tíma og staðfestingargreiðsla samkvæmt grein 2.1. hefur verið greidd, er óskað eftir samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingaréttar á henni til viðkomandi tilboðsgjafa.

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. Hafi tilboðsgjafi áður fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið þar framkvæmdir áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að útiloka viðkomandi frá úthlutun á lóð. Sami áskilnaður gildir hafi tilboðsgjafi áður fengið úthlutaðri lóð og ekki staðið við greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg.

## **4. Almenn ákvæði**

### **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 og kaupréttur á grundvelli og í samræmi við grein 1.3. í útboðslýsingu þessari. Í úthlutunarbréfi verða ákvæði um heimild borgarráðs til að afturkalla lóðarúthlutun komi til vanefnda lóðarhafa á greiðslum og skyldum til framkvæmda.

Um er að ræða sölu á 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 og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Samhliða lóðaleigusamningi skal útbúin og þinglýst kvaðayfirlýsingu varðandi kauprétt, um frágang og umferðarrétt um lóðar og um djúpgáma, sbr. ákvæði skilmála þessara.

#### **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 viðkomandi lóð/nálægum lóðum þá skal það metið af óvilhöllum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg.

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

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

#### **4.3. Önnur gjöld**

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald<sup>4</sup> og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is/verdskrar](http://www.veitur.is/verdskrar)).

#### **4.4. Framsal byggingarréttar**

Kaupanda byggingarréttar er óheimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð fyrr en kjallari húsa á lóðinni hafa verið uppsteyptir, kaupsamningar vegna kaupréttar, sbr. gr. 1.3, hafa verið undirritaðir og lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.6.

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

---

<sup>4</sup> <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=9163e797-71b4-4ee9-be9e-0500c81588de>

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 skilyrtu veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. 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 kjallari húsa á lóðinni hefur verið uppsteypur og 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. Lóðarhafi skal snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá útgefinn lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

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

### **5. 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 lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:

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

Almennir framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júlí 2013 gilda ekki um lóðarúthlutun þessa.

Sérstakir framkvæmdafrestir gilda um uppbyggingu á lóðunum Hlésgata 1 og 2, sem eru eftirfarandi:

1. Lóðarhafi skal hafa skilað inn fyrirspurnarteikningum til embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík eigi síðar en 9 mánuðum eftir B-dag.
2. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
3. Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 18 mánuðum eftir B-dag.
4. Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
5. Eigi síðar en 42 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið frágangi innanhúss og fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.
6. Eigi síðar en 48 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk 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 lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

Árið 2024, þann 5. júlí kl. 12:01 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Vesturbugt - Hlésgata 2**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar. [www.utbod.reykjavik.is](http://www.utbod.reykjavik.is). Fundargerð ritaði Ívar Örn Ívarsson.

Alls bárust tvö tilboð.

|                               |            |                      |
|-------------------------------|------------|----------------------|
| Reir ehf.                     | kr.        | 775.428.000          |
| <b>M3 fasteignapróun ehf.</b> | <b>kr.</b> | <b>1.054.000.000</b> |

Fundi slitið kl. 12.08



