



Borgarráð

***Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15, samþykki fyrir útboðsskilmálum.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi útboðsskilmála fyrir sölu á byggingarrétti fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15.

*Greinargerð:* Þann 14.9.2017 samþykkti borgarráð að byggingarréttur að Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15 yrðu seldar með útboðsfyrirkomulagi. Heimilisföngin víxluðust í tillögunni til borgarráðs vegna texta í Stjórnartíðindum en hann hefur nú verið leiðréttur. Skilmálarnir taka til beggja lóðanna sem eru eins stórar, með jafnmiklum byggingarrétti og liggja þær saman. Eðlilegt er því að bjóða byggingarréttinn til sölu í einu lagi.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Útboðsskilmálar fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15.

# **ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR**

**Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum**

**Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15**

**Samþykkt á fundi borgarráðs hinn xx xx 2017.**

## Efnisyfirlit

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

# ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

## Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15

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

Reykjavíkurborg leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt fyrir atvinnuhúsnæði að Bæjarflöt 9 og við Gylfaflöt 15. Deiliskipulag heimilar að byggt sé allt að 2200 fermetra atvinnuhúsnæði á báðum lóðunum eða 1100 fermetrar á hvorri lóð. Gert er ráð fyrir að húsin verði á tveimur hæðum, með hámarkshæð 7,5 metra frá gólfkvóta aðalgólfs, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsuppdrætti:

[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Bæjarflot\\_9\\_11\\_08\\_12\\_2016.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Bæjarflot_9_11_08_12_2016.pdf)

#### 1.1. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt 15 sem tók gildi 27. janúar 2017.
- Mæliblað fyrir lóðina dags. 11.09.2017.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://reykjavik.is/lodir>. Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðunum.

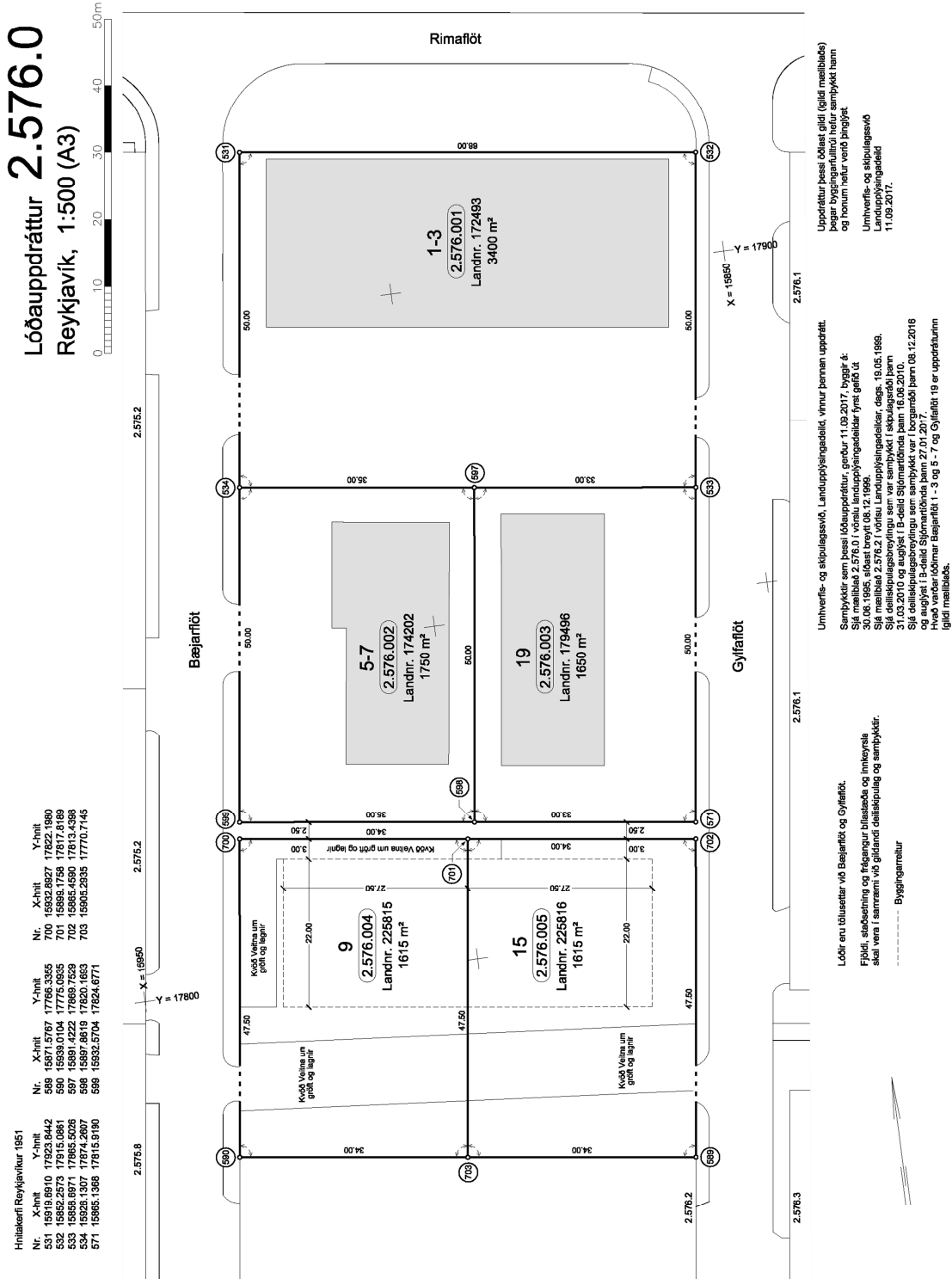
Samkvæmt ákvæðum aðalskipulags er heimilaður á þessum stað léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu.

---

<sup>1</sup> Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 gilda ekki um þessa útboðsskilmála.

## 1.2. Lóðauppdráttur fyrir Bæjarflöt 9 og Gylfaflöt - skýringarmynd:

Sjá nánar <http://reykjavik.is/lodir>



## 2. Tilboð í byggingarrétt lóðanna

### 2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kautilboðum í byggingarréttinn á báðum lóðunum að meðtöldum gatnagerðargjöldum í samræmi við útboðsskilmála þessa.

### 2.2. Lóðirnar eru byggingarhæfar

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðinni, en að öðru leyti verður hún afhent í núverandi ástandi. 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>. Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Gerð er grein fyrir staðsetningu byggingarreits og kvöðum á lóðinni á lóðarupprætti dags. 11.9.2017.

## 3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðinni, ásamt bílageymslu og kjallara undir húsinu. Tilboð sem vîkur frá því telst ógilt. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarrétt.

### 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>.

Kautilboðum skal skila til **þjónustuvers Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14**, innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. 14:00 miðvikudaginn xxxx 2017**. Tilboð verða opnuð sama dag og á sama stað kl. 14.15 að viðstöddum þeim bjóðendum sem þess óska.

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

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

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

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

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð eru opnuð.

### 3.2. Skýringar á útboðsgögnum

Tilboðsgjafi getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á tilboðsfjárhæð. Tilboðsgjafi skal þá senda skriflega fyrirspurn í tölvupósti eigi síðar en **kl. 14:00 þann xxxxx** til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar** á netfangið: [lodir@reykjavik.is](mailto:lodir@reykjavik.is).

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

### 3.3. Samþykkt tilboða

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

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

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

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

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

## 4. Almenn ákvæði

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

### 4.1. Samningsgerð

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

Þegar Reykjavíkurborg hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um 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. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir). Tilboðum skal skila til þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14.

#### **4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar**

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. 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 atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði) 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 með mati tveggja löggiltra fasteignasala, náist ekki samkomulag um verð. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

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

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. gr. 1.0. og gr. 2.2. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, þ.m.t. gatnagerðargjald.

#### **4.3. Önnur gjöld**

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

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

#### **4.4. Framsal byggingarréttar**

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

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. einnig lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

#### **4.5. Veðheimildir**

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er 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, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimilud verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóðin er ógreidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

## **5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög**

### **5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim**

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar eru 45 dagar frá samþykkt borgarráðs á kaup-tilboði með úthlutun lóðarinnar.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við úthlutunardagsetningu lóðar.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

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

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 gr. 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, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma sem hljótast af vanefndum lóðarhafa.

## **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. Lóðarleigusamningur**

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

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

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr 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.xx 2017.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráðs Reykjavíkur hinn xx.xx.2017.

## **Fylgiskjal I. Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.**

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

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

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

