



Borgarráð

Bústaðavegur 151, sala atvinnulóða með útboðsfyrirkomulagi.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmála fyrir Bústaðaveg 151 vegna sölu á tveimur atvinnulóðum sem heimila byggingu á samtals 7.488 byggingarfermetrum ofanjarðar með fyrirvara um tilfærslu lóða í breyttu og staðfestu deiliskipulagi fyrir lóðirnar.

Greinargerð:

Deiliskipulag fyrir lóðina nr. 151 við Bústaðaveg hefur verið samþykkt með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017. Við nánari athugun kom í ljós að hin svokallaða "Reykjaæð" liggur um byggingarreit annarrar lóðarinnar svo og þurfti að færa til aðkomuveg. Þarf því að gera lítilsháttar breytingu á deiliskipulaginu og hliðra lóðum og byggingareitum og færa til aðkomu. Þar sem um óverulegar breytingar er að ræða sem snúa ekki að byggingarmagni er unnt að selja umræddan byggingarrétt á atvinnulóðum með fyrirvara um umræddar breytingar á deiliskipulagi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir Bústaðaveg 151.

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni

Bústaðavegur 151

Samþykkt á fundi borgarráðs hinn xx xx 2018.

Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað	3
2.	Tilboð í byggingarréttinn	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar	4
2.2.	Lóðirnar eru áætlaðar byggingarhæfar í xxxx 2018/2019	4
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	4
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.....	4
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum	5
3.3.	Samþykkt tilboða	5
4.	Almenn ákvæði	6
4.1.	Samningsgerð.....	6
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	6
4.3.	Önnur gjöld	7
4.4.	Framsál byggingarréttar	7
4.5.	Veðheimildir	7
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	7
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim	7
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	7
6.	Ýmis ákvæði	8
6.1.	Samþykkt útboðsgagna og skilmála.....	8
6.2.	Lóðarleigusamningar	8
Fylgiskjal I.	Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.....	9

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Bústaðavegur 151

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt fyrir atvinnuhúsnæði á tveimur lóðum að Bústaðaveg 151. Heildarfjöldi byggingarfermetra fyrir lóð er:

151 B er 5.835 fermetrar, þar af eru 2020 í bílgeymslu og 3.815 ofanjarðar.

151 C er 6.533 fermetrar, þar af eru 2.860 í bílgeymslu og 3.673 ofanjarðar. Sjá nánar um byggingarréttinn og fjölda bílastæða í töflu að neðan.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Hjólástæði á lóð (lág.fjöldi)	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Bústaðavegur 151	Eldsneytissstöð	1.062							20	20
Bústaðavegur 151 A	Hesthús	2.887				1h				
Bústaðavegur 151 B	Atvinnuhúsnæði	3.198	3.815	2.020	5.835	3-4h	23	49	28	77
Bústaðavegur 151 C	Atvinnuhúsnæði	3.103	3.673	2.860	6.533	3-4h	22	46	28	74
Bústaðavegur 151 D	Atvinnuhúsnæði	2.394	3.385	2.400	5.785	3-4h	20	44	24	68
Bústaðavegur 151 E	Spennistöð	30				1h				
Bústaðavegur 151 F	Dælusstöð	60			20	1h				
Bústaðavegur 151 G	Hítaveita	15								
Bústaðavegur 151 H	Hítaveita	22								
Bústaðavegur 153	Veitingastaður	2.220	468		468	1h+ris			21	21
Heild samtals		14.991	11.341	7.280	18.641		65	139	121	260

* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

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

Fyrirvari um gildi tilboðs. Tilboð í byggingarréttinn getur verið í aðra hvora lóðina en sami aðilinn getur ekki gert tilboð í báðar lóðirnar. Tilboð verður einungis gert með fyrirvara um að breytingar á gildandi deiliskipulagi nái fram að ganga. Gangi það ekki eftir falla öll tilboðin í byggingarréttinn niður og eru þau ekki eftir það skuldbindandi fyrir bjóðendur.

1.1. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Bústaðaveg 151 sem tók gildi með auglýsingu í b-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.

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.

- Tilboðsblað.
- Tillaga að breyttu deiliskipulagi frá Landslagi

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.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarréttinn án gatnagerðargjalda² í samræmi við útboðsskilmála þessa. Gjaldþagi gatnagerðargjalda er við útgáfu byggingaleyfis.

2.2. Lóðirnar eru áætlaðar byggingarhæfar í xxxx 2018/2019

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. Í greinargerð með deiliskipulaginu er fjallað um lög sem er í takmarkaðri notkun.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á hvorri lóð fyrir sig sem er 3.815 fermetrar auk 2.020 fermetra í lóð 151 B (lóð næst Fáki) og 3.673 fermetra og 2.860 fermetra bílakjallara í lóð 151C (miðja). Tilboð sem víkur frá því telst ógilt. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarréttinn.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Skila skal skriflegu tilboði á formi sem fylgir skilmálum þessum og finna má á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

Kauptilboðum skal skila til **þjónustuvers Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14**, innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. 14:00 miðvikudaginn xxxx 2018**. Tilboð verða opnuð sama dag og á sama stað kl. 14.15 að viðstöddum þeim bjóðendum sem þess óska.

Tilboðsgjafar skulu, í tilviki lögaðila, 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 lögákveðin 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.

² Gatnagerðargjald pr. brúttó fermetrar í atvinnuhúsnæði miðað við byggingavísitölu apríl mánaðar 2018 er kr. 20.133 kr. pr. m²

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjármögnun byggingaframkvæmda innan 30 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 tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

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

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í einn mánuð umfram gildistökudag nýs deilisipulags fyrir lóðirnar. Tilboðið er bindandi gagnvart Reykjavíkurborg þegar nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi.

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.

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 B og C lóðum við Bústaðaveg 151 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, í tilviki lögaðila, 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 byggingaréttinum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>. Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. 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 með fyrirvara um gildistöku á breyttu deiliskipulagi sem hliðrar til lóðum og byggingarreitum og breytir staðsetningu aðkomuleiðar. 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. 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 einbýlishúsi í parhús eða úr raðhúsi í fjölbýlishúsi), 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.

Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt 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 og önnur heimlagnagjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá www.veitur.is/verdskrar)

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiddast 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 heimiluð verði veðsetning byggingarréttarinnar á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarinnar 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. Borgarráð fjallar ekki um tilboð í byggingarréttinn fyrr en breytt deiliskipulag fyrir lóðirnar hefur tekið gildi.

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 samþykkt 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 framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

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

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. 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 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.xx 2018.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráðs Reykjavíkur hinn xx.xx.2018.

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.

Allir bjóðendur leggi fram:

- iii. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða opinber gjöld.