



Borgarráð

Hallgerðargata 1, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar, staðfesting á kaupum á íbúðum og leikskóla

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Mannverki ehf., kt. 411112-0200, Hlíðarsmára 12, Kópavogi lóð og selja byggingarrétt fyrir fjölbýlishús að Hallgerðargötu nr. 1 í samræmi við tilboð fyrirtækisins í útboði nr. 14071. Heimilt byggingarmagn á lóðinni er allt að 7.350 fermetra ofanjarðar og allt að 6.150 fermetrum í kjallara/bílageymslum. Greitt er fyrir byggingarréttinn 369.360.000 kr.

Jafnframt er óskað eftir að borgarráð staðfesti kaup af Mannverki ehf. á 20 íbúðum samtals um 1.000 fermetrar, fyrir 320.000.000 kr. og kaup á 650 fermetra leikskóla fyrir 299.000.000 kr. í samræmi við útboðsögn Reykjavíkurborgar í framangreindu útboði.

Samtals nema gatnagerðargjöld 97.649.315 kr. Fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi er samtals greitt 459.899.300 kr. Gatnagerðargjald á lóðinni er fyrir 7.350 fermetra íbúðar- og atvinnuhúsnaði (ofanjarðar) og af 6.150 fermetra bílajakjallara. Hlutfall bílgeymslna í útreikningi á gatnagerðargjaldi er 100% og miðar við 6.150 fermetra. Sé hluti kjallarans ekki tekinn undir bílgeymslu leiðir það til hækkunar gatnagerðargjalds, þegar það verður lagt á.

Gjaldtagi gatnagerðargjalda og byggingarréttargreiðslu er 30 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á ofnagreiðri lóðaúthlutun, sölu byggingarréttar og kaupum á framangreindum íbúðum og rými fyrir leikskóla.

Kaupsamningur um 20 íbúðir og leikskóla verða gerðir þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar.

Mannverk ehf. átti þriðja hæsta boð í byggingarréttinn í útboði sem lauk þann 23. nóvember 2017, sbr. hjálögð fundargerð af niðurstöðu útboðsins. Lóðinni var úthlutað með ákvörðun borgarráðs á fundi 7. desember 2017 til Húsvirkis ehf. Sú úthlutun féll niður þar sem bjóðandi gat ekki uppfyllt skilyrði í úthlutunarbréfi og útboðsskilmálum. Næst hæsti bjóðandi féll frá tilboði sínu með tölvupósti dags. 24. janúar sl.

Lóðarhafi skal leggja fram yfirlýsingu um fjármögnun á kaupum byggingarréttarins eigi síðar en 30 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutuninni, ella fellur úthlutun þessi og staðfesting á kaupum niður, án sérstakrar ákvörðunar borgarráðs.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, hitaveitu og rafmagnsinntaks greiðist skv. gjaldskrá Veitna ohf. og annast Veitur ohf. innheimtu gjaldanna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og

framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur og samningar um kaup Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og leikskólarými í húsi á lóðinni nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Áætlað er að lóðin verði byggingarhæf í júní 2018.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og íbúðir og leikskólar afhentir. Hann geymir nánari stærð lóðar og kvaðir á henni.

Samkvæmt útboðsskilmálum gilda sérstakir framkvæmdafrestir um upphaf og loka framkvæmda sem ganga framar almennum framkvæmdafrestum í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Kirkjusandsreit. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Fundargerð frá opnun tilboða dags. 23. nóvember 2017.

Minnisblað um úthlutun lóðarinnar.

Árið 2017, fimmtudaginn 23. nóvember kl. 10:00 var haldinn opnunarfundur vegna útboðs Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar nr. 14071 "Sala byggingaréttar og kaup á íbúðum á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu við Kirkjusand". Fundurinn var haldinn í Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Fundi stjórnaði Guðbjörg Eggertsdóttir. Fundargerð ritaði Unnur Óskarsdóttir.

Eftirfarandi tilboð bárust:		Tilboðsverð í byggingarétt	
1	Kaflar ehf.	Kr 240.000.000	43,64%
2	Húsvirki hf.	Kr 676.000.000	122,91%
3	Módís ehf.	Kr 565.321.000	102,79%
4	Mannverk ehf.	Kr 369.360.000	67,16%
5	Spennt ehf.	Kr 65.000.000	11,82%
Fyrirvari: Tilboð er með fyrirvara um samþykki viðskiptabanka.			
	Kostnaðaráætlun	Kr 550.000.000	100,00%

Fleiri tilboð bárust ekki

Fundi slitið kl. 10:04



Borgarráð

Minnisblað vegna tilboða í útboði nr. 14071 á sölu byggingaréttar og kaup á íbúðum á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu við Kirkjusand

Minnisblað

Ákveðið var að leita tilboða í lóðina nr. 1 við Hallgerðargötu (lóð E) á Kirkjusandsreit, en þetta er ein þeirra lóða sem kom í hlut Reykjavíkurborgar að ráðstafa samkvæmt samningi við Íslandsbanka. Ekki er hér um að ræða hefðbundið útboð á sölu á byggingarrétti, þar sem ákveðið hafði verið að Reykjavíkurborg keypti 20 íbúðir í væntanlegu húsi og um 650 m² rými fyrir leikskóla. Var því ákveðið að framkvæma útboð á grundvelli laga um opinber innkaup.

Þann 23. nóvember sl. var haldinn opnunarfundur vegna framangreinds útboðs og bárust fimm tilboð sem gilda áttu í 12 vikur frá opnun tilboða, skv. grein 1.3.

Hæsta og jafnframt hagkvæmasta boð átti Húsvirki hf. Með tölvupósti þann 27. desember 2017 sendi innkaupadeild tilkynningu um endanlegt samþykki Reykjavíkurborgar á tilboði Húsvirkis ehf. þar sem fram kom að kominn væri á bindandi samningur á grundvelli útboðsgagna og tilboðs bjóðanda. Þann 2. janúar sl. barst innkaupadeild hins vegar svar Húsvirkis hf. við þeirri tilkynningu þar sem fyrirsvarismaður fyrirtækisins féll frá tilboðinu vegna „breyttrar verkefnastöðu“. Í framhaldinu var með tölvupósti dags. 16. janúar sl. skorað á Húsvirki hf. að staðfesta þann skilning Reykjavíkurborgar að með tölvupósti dags. 2. janúar sl. hefði Húsvirki hf. lýst því yfir að fyrirtækið hyggðist ekki standa við samninginn. Þeirri áskorun var ekki svarað innan tilskilins frests og hefur enn ekki verið svarað. Félagið hefur ekki efnt greiðsluskyldu á byggingarréttargjaldi eða gatnagerðargjaldi sbr. úthlutunarbréf og skilmála og er því tilboðið fallið niður skv. skilyrðum úthlutunarbréfs og gr. 2.10 í útboðsgögnum.

Í framhaldi af fyrrgreindri yfirlýsingu Húsvirkis ehf. var kannað hvort bjóðandi næsthagstæðasta tilboðs, Módís ehf., gæti mögulega staðið enn við tilboð sitt ef þess yrði óskað en fékk afsvar um það með tölvupósti dags. 24. janúar sl. Bjóðandi þriðja hagstæðasta tilboðsins, Mannverk ehf., sendi fyrirspurn til SEA með tölvupósti dags. 26. janúar sl. um stöðu mála og lýsti því yfir að fyrirtækið hefði enn áhuga á verkefninu.

Það álitaefni hefur verið til skoðunar hvort tilboð Mannverks ehf. sé enn í gildi í samræmi við gr. 1.3. í útboðsskilmálum þar sem segir að „tilboð skuli gilda í 12 vikur eftir opnun þeirra“ og hvort þeir geti framlengt það eða endurnýjað með yfirlýsingu. Þessi frestur í útboðsskilmálum er ekki liðinn. Yfirlýsing liggur nú fyrir frá Mannverki ehf. þar sem staðfest er að félagið standi við tilboðið og endurnýjar það í ákveðinn tíma.

Fyrir liggur staðfesting frá innkaupadeild Reykjavíkurborgar, sem hefur framkvæmt skoðun á fjárhag Mannverks ehf. að Mannverk ehf. er í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, að félagið er í skuldlaus varðandi opinber gjöld og að ársreikningur Mannverks ehf. sýni jákvætt eigið fé og er endurskoðaður og áritaður af löggiltum endurskoðanda. Mannverk ehf. hefur því staðist skoðun til samræmis við kröfur í grein 1.13 „Kröfur um fjárhagslegt hæfi tilboðsgjafa“ í útboðsgögnum nr. 14071.

Fyrirliggjandi tilboð Mannverks ehf. er vel viðunandi. Félagið býður 369.360.000 kr. í byggingarréttinn sem er um 50.250 kr. fyrir hvern fermetra af byggingarmagni ofanjarðar á lóðinni. Til viðbótar mun lóðarhafinn greiða tæpar 98 millj. kr. í gatnagerðargjald fyrir uppbyggingu á lóðinni. Þá er verð hagstætt í sölu á 20 íbúðum til borgarsjóðs, samtals að flatarmáli um 1.000 m², fyrir 320 millj. kr. og sölu á um 650 m² rými fyrir leikskóla fyrir 299 millj. kr. Innifalið í rýminu fyrir leikskóla er að útbúa sérstaka lóð fyrir leikskólann.

Minnisblað þetta er fylgiskjal með tillögu að úthlutun á lóðinni Hallgerðargata 1 til Mannverks ehf. og kaupum Reykjavíkurborgar á 30 íbúðum í væntanlegu húsi auk rými fyrir leikskóla.

Einar I. Halldórsson