



Borgarráð

Útboð vegna uppbyggingar á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að efnt verði til útboðs um sölu byggingarréttar á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu og að Reykjavíkurborg kaupi af væntanlegum lóðarhafa 20 íbúðir í húsinu og um 650m² rými fyrir ungarnaleikskóla samkvæmt meðfylgjandi drögum að útboði.

Greinargerð: Með samningi milli Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka var samþykkt að vinna í sameiningu nýtt deiliskipulag að svokölluðum Kirkjusandsreit sem bankinn hafði umráð yfir. Nýtt deiliskipulag var samþykkt í júní 2016, en þar er skipulagssvæðinu skipt upp í 9 lóðir. Reykjavíkurborg ráðstafar 4 þessara lóða.

Í tillögu þessari er óskað eftir að heimilað verði að leita tilboða í sölu byggingarréttar á einni þessara lóða, nr. 1 við Hallgerðargötu (lóð E skv. deiliskipulagi). Jafnframt kaupi Reykjavíkurborg um 650m² húsnæði í væntanlegu húsi fyrir ungarnaleikskóla á vegum borgarinnar og ennfremur 20 íbúðir í húsinu.

Á lóðinni, sem er um 2.909 m² að stærð, er heimilt að byggja alls 7.350m² ofanjarðar. Sem skiptist þannig að íbúðir eru 6.800m² og leikskólarými um 650m². Auk þess er heimilt að byggja allt að 6.150m² kjallararými. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 82 íbúðir á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu og Reykjavíkurborg mun kaupa 20 þessara íbúða og rýmið fyrir leikskólann.

Væntanlegur lóðarhafi mun ennfremur greiða til Reykjavíkurborgar gatnagerðargjald fyrir uppbyggingu á lóðinni skv. gildandi reglugerð um gatnagerðargjöld. Greiðslu fyrir byggingarréttinn og áætlað gatnagerðargjald skal greiða innan 30 daga frá samþykkt borgarráðs á tilboði tilboðsgjafa.

Miðað er við að íbúðirnar 20, sem Reykjavíkurborg kaupir af væntanlegum lóðarhafa, verði að stærð 40-60m² eða alls 1.000 til 1.100m² að stærð. Íbúðir þessar verða síðar framseldar til Félagsbústaða hf. Eitt fylgiskjala með útboðslýsingunni er skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum.

Kaupverð íbúðanna er fastsett í samræmi við reiknireglu sem fram er sett í 12. gr. reglugerðar 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnir og almennar íbúðir. Reikniregla þessi er þannig að heildarfermetra kaupverð er 220.000 kr. fyrir hvern birtan fermetra að viðbættum 5.000.000 kr. fastakostnaði fyrir hverja íbúð. Kaupverð 40m² íbúðar auk 4m² geymslu verður því um 14.680.000 kr.

Kaupverðið á rýminu fyrir leikskóla er einnig fastsett sem fermetraverð fyrir hvern birtan fermetra. Hluti lóðar hússins verður sérgreindur sem lóð leikskólans og er lóðarhluti þessi

innifalinn í hinu fasta fermetraverði. Ungbarnaleikskólinn verður hannaður, byggður og innréttaður á grundvelli forsagnar, sem er fylgiskjal með útboðsgögnunum.

Kaupverð fyrir íbúðir Reykjavíkurborgar og leikskólarýmið verður greitt eftir framvindu uppbyggingar hússins.

Á hönnunarstigi og á uppbyggingartíma hússins munu þrír fulltrúar frá Reykjavíkurborg annast samskipti við lóðarhafann og ákvarðanatöku um hönnun íbúða Reykjavíkurborgar og leikskólarýmisins.

Útboðsskilmálar eru unnir í samráði við embætti borgarlögmanns, Innkaupaskrifstofu, skóla og frístundarsvið og umhverfis og skipulagssvið.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að útboðsskilmálum fyrir Hallgerðargötu nr. 1,

Mæliblað fyrir Hallgerðargötu 1,

Hönnunarforsendur fyrir ungbarnaleikskóla,

Samningur um rekstur sameiginlegrar bílageymslu,

Drög að samþykktum fyrir sameiginlegt rekstrarfélag á bílakjöllurum við Kirkjusand,

Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum.



ÚTBOÐ nr. 14071
á sölu byggingarréttar og kaupum á
íbúðum á lóðinni nr. 1 við
Hallgerðargötu við Kirkjusand í
Reykjavík

Útbjóðandi:
Reykjavíkurborg

Umsjón:
Innkaupadeild Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Drög október 2017

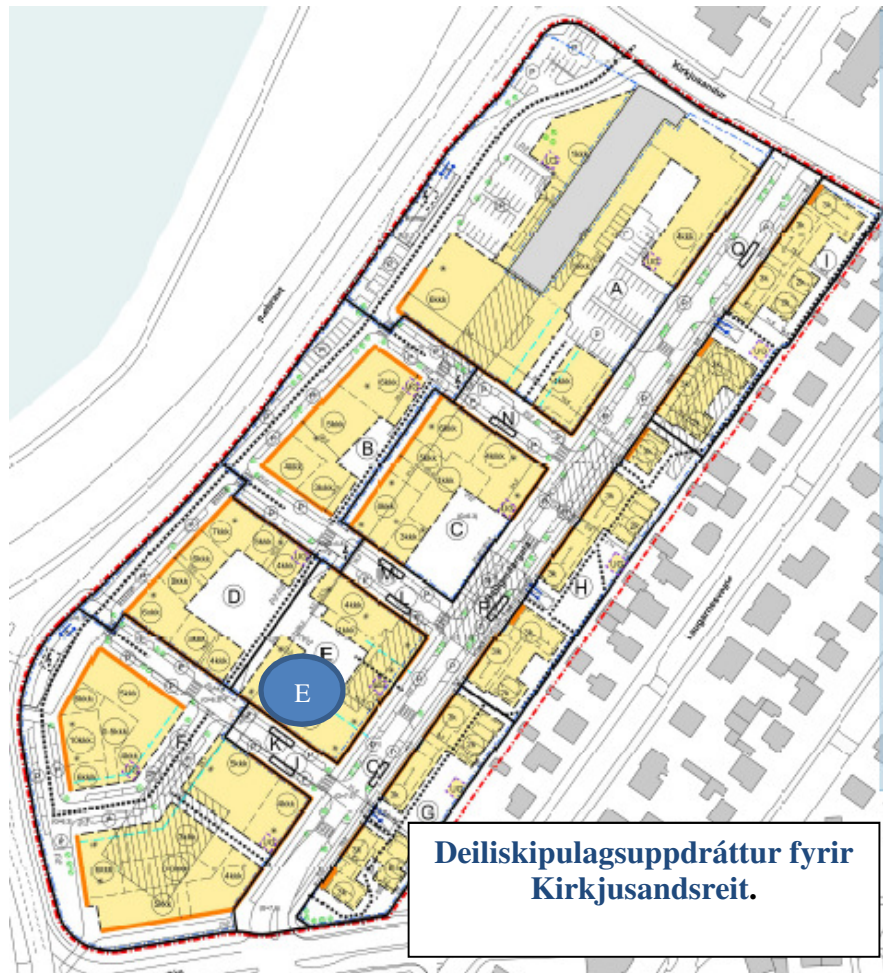
EFNISYFIRLIT

1.	ÚTBODSLÝSING.....	1
1.1	ÚTBODSGÖGN.....	2
1.2	ÚTBODSSKILMÁLAR.....	2
1.3	ÚTBODSYFIRLIT OG HELSTU DAGSETNINGAR.....	2
1.4	UPPLÝSINGAR UM UMSJÓNARAÐILA ÚTBODS.....	3
1.5	SKÝRINGAR Á ÚTBODSGÖGNUM.....	3
1.6	TUNGUMÁL.....	3
1.7	FRÁVIKSTILBOÐ.....	3
1.8	FYLGIGÖGN MEÐ TILBOÐI.....	3
1.9	GERÐ TILBOÐA.....	3
1.10	FRÁGANGUR OG AFHENDING TILBOÐA.....	4
1.11	AFTURKÖLLUN TILBOÐA.....	4
1.12	OPNUN TILBOÐA OG SKILAFRESTUR.....	4
1.13	KRÖFUR UM FJÁRHAGSLEGT HÆFI TILBOÐSGJAFA.....	4
1.14	SAMÞYKKI TILBOÐS OG SAMNINGUR.....	5
2.	NÁNARI LÝSING.....	5
2.1	SÖLUVERÐ BYGGINGARRÉTTAR.....	5
2.2	SALA ÍBÚÐA TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	6
2.3	SALA Á LEIKSKÓLARÝMI TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	6
2.4	UPPLÝSINGAR UM DEILISKIPULAG LÓÐARINNAR OG KIRKJUSANDSREIT.....	7
2.5	HÖNNUN.....	7
2.6	BÍLASTÆÐI, BÍLAKJALLARI OG HJÓLASTÆÐI.....	8
2.7	GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR – KVÖÐ.....	8
2.8	SORP.....	9
2.9	KJALLARARÝMI.....	9
2.10	GREIÐSLUR TILBOÐSGJAFA - GATNAGERÐARGJALD.....	9
2.11	KAUPSAMNINGUR OG GREIÐSLUR REYKJAVÍKURBORGAR FYRIR ÍBÚÐIR OG LEIKSKÓLARÝMI.....	10
2.12	AFHENDING ÍBÚÐA OG AFHENDINGARSKILMÁLAR TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	10
2.13	SAMSKIPTI Á SAMNINGSTÍMA - EFTIRLIT.....	10
2.14	LÓÐIN OG FRÁGANGUR GÖTURÝMIS.....	11
2.15	FRAMKVÆMDAFRESTIR FYRIR UPPBYGGINGU Á LÓÐINNI.....	11
3.	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	12
3.1	KRÖFUR UM TÆKNILEGT HÆFI VERKTAKA.....	12
3.2	KJÖR OG AÐSTAÐA STARFSMANNA OG UNDIRVERKTAKA.....	12
3.3	VERÐLAGSGRUNDVÖLLUR.....	12
3.4	RAFRÆNN REIKNINGUR.....	12
3.5	ÖNNUR GJÖLD.....	13
3.6	VEÐHEIMILDIR.....	13
3.7	LÓÐALEIGUSAMNINGUR.....	13
3.8	ÁHRIF SKIPULAGSBREYTINGA Á SÖLUVERÐ BYGGINGARRÉTTAR.....	14
3.9	SKIL Á LÓÐ.....	14
3.10	FRAMKVÆMDIR.....	14
3.11	FÉVÍTI, VANEFNDIR OG UPPSÖGN.....	14
3.12	FRAMKVÆMDAFRESTIR, VIÐURLÖG VIÐ BROTUM OG RIFTUNARHEIMILDIR.....	15
3.13	SKULDSKEYTING, VERKTAKAR OG FRAMSAL RÉTTINDA.....	15
3.14	KRÖFUR TIL FJÁRMÖGNUNARAÐILA.....	15
3.15	LÖG OG REGLUGERÐIR.....	15
3.16	ÁGREININGSMÁL.....	15
4.	TILBOÐSBLAÐ.....	16
	FYLGISKJÖL MEÐ TILBOÐI:.....	17

1. Útboðslýsing

Innkaupadeild Reykjavíkurborgar, fyrir hönd Reykjavíkurborgar, kt. 53070269-7609, vegna Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, lýsir eftir tilboðum í kaup á byggingarrétti á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu í Reykjavík og sölu til Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og um 650m² húsnæði fyrir ungarnaleiksskóla í húsi því sem reist verður á lóðinni.

Lóð þessi er á nýju uppbyggingarsvæði, svokölluðum Kirkjusandsreit. Lóðin er merkt E á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti.



Heimilt er að byggja á lóðinni allt að 82¹ íbúðir um 6.800m² að brúttóflatarmáli, um 650m² atvinnuhúsnæði, (ungbarnaleiksskóla) og allt að 6.150 m² kjallararými. Hluti lóðarinnar verður sérgreindur og nýttur fyrir leiksskólann.

Auk þess fylgja með lóðinni Hallgerðargötu 1, lóðirnar Hallgerðargata 1A og 1B, hvor um sig um 23m², en lóðir þessar eru ætlaðir fyrir djúpgáma fyrir sorp frá húsinu. Lóðum þessum verður einnig úthlutað til væntanlegs lóðarhafa. Staðsetning lóðanna er sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði.

Nánari upplýsingar um útboðsandlagið er að finna í 2. kafla.

¹ Samkvæmt töflu í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 68 íbúðum á lóðinni og jafnframt kemur þar fram að heimild í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um 20% vökmörk gildi varðandi fjölda íbúða á hverri lóð. Fjöldi íbúða á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu getur því verið á bilinu frá 54 og upp í 82 íbúðir.

1.1 Útboðsgögn

Um úthlutunar- og útboðsskilmála þessa um sölu byggingarréttar og um kaup á 20 fullbúnum íbúðum og leikskólarymi gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir nr. 14071.
- Tilboðsblað.
- Viðaukar við útboðsgögn sem sendir eru út á tilboðstíma af innkaupadeild.
- Deiliskipulagsskilmálar:
 - Deiliskipulag staðfest 28. júní 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_28_04_2016.pdf
 - Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi Kirkjusands dags. 8. janúar 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF_SKILMALAR/Kirkjusandur_skilmalar_30_08_2017.pdf
 - Deiliskipulagsbreyting staðfest 16. nóvember 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_02_11_2016.pdf
 - Deiliskipulagsbreyting birt í B-deild stjórnartíðinda 16. nóvember 2017;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_30_08_2017.pdf
- Mæliblað fyrir lóðina – Fylgiskjal nr. 1.
- Almennir framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulytingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf
- Hönnunarforsendur fyrir ungbarnaleikskóla á Kirkjusandi – Fylgiskjal nr. 2.
- Samkomulag um samrekstur á bílakjöllurum – Fylgiskjal nr. 3.
- Drög að samþykktum fyrir sameiginlegt rekstarfélag á bílakjöllurum á Kirkjusandi – Fylgiskjal nr. 4.
- Samþykktir Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs – Fylgiskjal nr. 5.
- Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum – Fylgiskjal nr. 6.
- Lóðamörk og götur – Fylgiskjal nr. 7.
- Frumdrög að skipulagi samtengdra bílakjallara – Fylgiskjal nr. 8.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni: www.reykjavik.is/lodir.

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindar gagna, sem varða m.a. byggingarrétt, deiliskipulagsskilmál og uppbyggingu á lóð nr. 1 við Hallgerðargötu.

Gögn þessi eru til upplýsingar fyrir bjóðendur. Allar upplýsingar sem fram koma eru án skuldbindinga af hálfu Reykjavíkurborgar.

Áskilið er að Reykjavíkurborg geti í útboðsferlinu lagt fram nánari skýringar og viðbótar-gögn.

1.2 Útboðsskilmálar

Í útboðsskilmálum koma fram upplýsingar um sölu- og innkaupaferlið og þær reglur sem fylgt verður við framkvæmd ferilisins. Einnig eru settar fram hæfiskröfur til bjóðenda, sem þeim ber að uppfylla.

1.3 Útboðsyfirlit og helstu dagsetningar

- EES útboð: Já.

- Tegund útboðs: Opið.
- Fyrirspurnarfrestur útrunninn: 9. nóvember 2017 – kl. 13:00.
- Svarfrestur útrunninn: 15. nóvember 2017.
- Opnunardagur/tími tilboða: 20. nóvember 2017 – kl 10:00.
- Opnunarstaður tilboða er: Borgartún 12-14, 105 Reykjavík.
- Tilboð skulu gilda í 12 vikur eftir opnun þeirra.

1.4 Upplýsingar um umsjónaraðila útboðs

Innkaupadeild Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, er umsjónaraðili útboðsins fyrir hönd Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609.

Hægt er að hafa samband við deildina með því að senda tölvupóst á netfangið utbod@reykjavik.is eða með því að hringja í síma 411-1042 eða 411-1043. Veffang innkaupadeildar er www.reykjavik.is/utbod/

1.5 Skýringar á útboðsgögnum

Óski bjóðandi eftir nánari upplýsingum eða frekari skýringum á útboðsgögnum eða hann verður var við ósamræmi í þeim, sem getur haft áhrif á tilboðsfjárhæðina, skal hann þá senda innkaupadeild skriflega fyrirspurn með hæfilegum fyrirvara miðað við eðli fyrirspurnar eða í síðasta lagi fyrir tilgreindan fyrirspurnarfrest.

Fyrirspurnin skal send í gegnum útboðsvef innkaupadeildar: utbod.reykjavik.is.

Viðbótarupplýsingar og viðaukar við útboðsgögn verða birtar á útboðsvef innkaupadeildar.

1.6 Tungumál

Tilboðum og umbeðnum fylgigögnum skal skilað á íslensku.

1.7 Frávikstilboð

Frávikstilboð eru óheimil.

1.8 Fylgigögn með tilboði

Eftirfarandi gögn skulu fylgja með tilboðum tilboðsgjafa:

- ☐ Almennar upplýsingar um uppbyggingu fyrirtækisins, stjórn og helstu stjórnendur.
- ☐ Útfyllt og undirritað tilboðsblað.
- ☐ Staðfesting frá viðkomandi yfirvaldi á að tilboðsgjafa skuldi ekki opinber gjöld.
- ☐ Staðfesting frá lífeyrissjóði á að bjóðandi sé í skilum með lífeyrissjóðs-iðgjöld.
- ☐ Endurskoðaður ársreikningur, undirritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara um rekstrarhæfi.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að kalla eftir upplýsingum sem varða verkefnið og tilboðsgjafann.

Lögð er rík áhersla á að tilboðsgjafar skili inn umbeðnum gögnum með tilboðum sínum. Geri þeir það ekki, kann það að valda ógildingum tilboðs.

1.9 Gerð tilboða

Útboð þetta er þríþætt:

- Sala Reykjavíkurborgar á byggingarrétti á lóðinni Hallgerðargata 1, sem er um

7.350 fermetrar að stærð.

- Kaup Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum í húsi því sem reist verður á lóðinni.
- Kaup Reykjavíkurborgar á um 650 fermetra húsnæði fyrir ungubarnaleikskóla í húsi því sem reist verður á lóðinni.

1.10 Frágangur og afhending tilboða

Tilboð skulu sett fram samkvæmt tilboðsblaði og fyrirmælum á útboðsvef innkaupadeildar.

Tilboðsgjafi skal í tilboðsverði sínu gera ráð fyrir öllum kostnaði sem hann munu bera samkvæmt þessum gögnum.

Tilboði ásamt umbeðnum gögnum skal skila með rafrænum hætti á útboðsvef innkaupadeildar: utbod.reykjavik.is. Ekki er hægt að skila inn tilboðum eftir að uppgjafinn tilboðsfrestur er útrunninn.

Tilboðsgjafar skulu undirrita tilboðsblað áður en þeim er hlaðið upp á þar til gerðan stað á útboðsvef.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna þeim tilboðum, sem ekki eru sett fram samkvæmt útboðsgögnum þessum.

1.11 Afturköllun tilboða

Reykjavíkurborg getur afturkallað tilboð sitt á útboðsvef innkaupadeildar áður tilboðsfrestur rennur út.

1.12 Opnun tilboða og skilafrestur

Opnun tilboða fer fram með rafrænum hætti á útboðsvef innkaupadeildar Reykjavíkurborgar. Tilboð verða opnuð eftir að tilgreindur tilboðsfrestur rennur út. Opnunarfundargerð verður birt á vef innkaupadeildar eftir að tilboð hafa verið opnuð. Fundargerðin mun innihalda upplýsingar um nöfn bjóðenda og heildartilboðsfjárhæð af tilboðsblöðum.

Óski bjóðendur eftir því að vera viðstaddir á opnunarfundi skulu þeir tilkynna viðveru sína með því að senda tölvupóst á utbod@reykjavik.is eigi síðar en einum virkum degi fyrir opnunardag tilboða.

1.13 Kröfur um fjárhagslegt hæfi tilboðsgjafa

Gerðar eru eftirfarandi fjárhagskröfur til tilboðsgjafa. Uppfylli bjóðendur ekki neðangreindar fjárhagskröfur verður tilboðum þeirra hafnað.

- Tilboðsgjafi skal ekki skulda opinber gjöld. Tilboðsgjafi skal skila staðfestingu frá viðkomandi yfirvaldi á að hann skuldi ekki opinber gjöld. Slík staðfesting skal vera dagsett innan 30 daga fyrir opnunardag tilboða.
- Tilboðsgjafi skal vera í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld. Bjóðandi skal skila staðfestingu frá lífeyrissjóði/-sjóðum á að hann sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld. Slíkar staðfestingar skulu vera dagsettar innan 30 daga fyrir opnunardag tilboða.
- Eiginfjárstaða tilboðsgjafi skal vera jákvæð. Bjóðandi skal skila síðastgerðum ársreikningi. Framlagður ársreikningur skal vera endurskoðaður og áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara um rekstrarhæfi tilboðsgjafa.

Geti tilboðsgjafi ekki sýnt fram á skuldleysi, skil og jákvæða eignfjárstöðu sbr. framangreint, er óheimilt að gera við hann samning.

Sé Reykjavíkurborg kunnugt um að tilboðsgjafi, eða fjármögnunaraðili ef við á, hafi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir spillingu, sviksemi, peningaþvætti eða þátttöku í skipulögðum brotasamtökum er óheimilt að gera við hann samning. Mat á framangreindu miðast við opnunardag tilboða.

Heimilt er að útiloka fyrirtæki frá samningum ef eitthvað af eftirfarandi á við:

1. Bú fyrirtækis er undir gjaldþrotaskiptum eða félagi hefur verið slitið, það hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
2. Óskað hefur verið gjaldþrotaskipta eða slita á fyrirtæki, það hefur leitað heimildar til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
3. Fyrirtæki hefur með endanlegum dómi verið fundið sekt um refsivert brot í starfi.
4. Fyrirtæki hefur sýnt alvarlega vanrækslu í starfi sem Reykjavíkurborg er unnt að sýna fram á.
5. Fyrirtæki hefur gefið rangar upplýsingar um fjárhagslega og tæknilega getu sína eða hefur ekki lagt slíkar upplýsingar fram.

Við mat á því hvort skilyrði 1. - 5. töluliðar eigi við um fyrirtæki skal litið til þess hvort um sé að ræða sömu rekstrareiningu, með sömu eða nær sömu eigendur í sömu eða nær sömu atvinnustarfsemi á sama markaði, án tillits til þess hvort fyrirtækið hafi skipt um kennitölu eða verið stofnað að nýju. Í þessu skyni er heimilt að kanna viðskiptasögu stjórnenda og helstu eigenda.

1.14 Samþykki tilboðs og samningur

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

Borgarráð mun samþykkja tilboð hæstbjóðanda eða hafna öllum tilboðum. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mun tilkynna tilboðsgjöfum um fyrirætlan borgarráðs og skulu þá líða a.m.k. 10 dagar áður en Reykjavíkurborg er heimilt að samþykkja tilboð endanlega sbr. 86. gr. laga um opinber innkaup nr. 120/2016.

Pegar Reykjavíkurborg hefur endanlega samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs og hann hefur staðfest með greiðslu fyrir byggingarréttinn og áætlað gatnagerðargjald telst kominn á bindandi kaupsamningur á grundvelli útboðsgagna og tilboðs bjóðanda.

2. Nánari lýsing

2.1 Söluverð byggingarréttar

Heimilað byggingarmagn á lóðinni er allt að 7.350m² ofanjarðar og allt að 6.150m² í kjallara fyrir bílageymslu², hjólageymslu og geymslur.

Lóðinni, sem er um 2.909m² að stærð³, verður úthlutað til að byggja þar fjölbýlishús ásamt rými fyrir leikskóla. Heimilaður fjöldi íbúða í fjölbýlishúsinu er allt að 82. Þar af skulu 20 íbúðir og leikskólarými selt Reykjavíkurborg á grundvelli tilboðs tilboðsgjafa.

Auk þess fylgja með lóðinni Hallgerðargötu 1, lóðirnar 1A og 1B við sömu götu, hvor um sig um 23m², sem ætlaðir eru fyrir djúpgáma fyrir sorp frá húsinu, sem væntanlegur lóðarhafi mun kosta.

Kauptilboð í byggingarrétt lóðarinnar (úthlutun lóðar og uppbyggingu) skal taka til alls byggingarréttar á lóðinni ofanjarðar. Byggingarréttur þessi er skv. gildandi deiliskipulagi að

² Skv. deiliskipulagi er heimilt að vera með bílakjallara á allt að þremur hæðum. Samkomulag um samrekstur á bílakjöllum gerir hins vegar ráð fyrir að bílakjallarar á Kirkjusandsreit verði að mestu á einni hæð, sbr. fylgiskjal nr. 3.

³ Skv. mæliblaði á fylgiskjali nr. 1. Skv. deiliskipulagi er lóðin talin 2.903m².

hámarki 7.350m² ofanjarðar. Við tilboðsgerð skulu tilboðsgjafar gera ráð fyrir því að ekki er greitt sérstaklega fyrir byggingarrétt í kjallara.

Nánari staðsetning byggingareits lóðarinnar er sýnd á mæliblaði lóðarinnar, auk legu lagna o.fl. Á fylgiskjali nr. 1 er mæliblað fyrir lóðirnar Hallgerðargata 1 og 7.

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðinni ofanjarðar, sem er 7.350m². Gatnagerðargjald er ekki innifalið í byggingarréttartilboði, sbr. gr. 2.10.

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafans.

2.2 Sala íbúða til Reykjavíkurborgar

Innifalið í tilboði skal vera að byggja, innrétta og skila til Reykjavíkurborgar 20 fullbúnum íbúðum. Hver um sig skal vera að birtri stærð 40-60 m², innifalið í fermetrastærðinni er sérgeymsla, sem skal vera að hámarki 5m² að stærð.

Heildarfermetrastærð hins keypta íbúðarhúsnæðis skal að lágmarki vera 1.000m² (birt flatarmál - geymslur innifaldar) en að hámarki 1.100m².

Gera skal ráð fyrir að íbúðir þessar verði dreif um flesta stigaganga hússins.

Hönnun íbúða þessara, gæði og frágangur skal vera sambærilegur og boðið verður í öðrum íbúðum, sem tilboðsgjafi byggir á lóðinni af svipaðri stærð. Skilalýsing Félagsbústaða hf. fyrir íbúðir þessar er á fylgiskjali nr. 6. Heimilt er að víkja frá ákvæðum í skilalýsingunni með sérstöku samkomulagi við fulltrúa Reykjavíkurborgar, sbr. gr. 2.13.

Hönnun íbúðanna og frágangur þeirra er háður samþykki Reykjavíkurborgar. Sérstakt samráð skal haft við Reykjavíkurborg á hönnunar- og byggingarstigi hússins, sjá nánar í gr. 2.13.

Sameign hús og lóð skal vera frágengin.

Íbúðunum skal skila í samræmi við forsögn og samning aðila.

Söluverð hverrar íbúðar til Reykjavíkurborgar ákvarðast af birtri stærð hennar með geymslu. Kaupverð Reykjavíkurborgar er fastákveðið af Reykjavíkurborg og reiknast á grundvelli 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir.

Reikniregla kaupverðs hverrar íbúðar ákvarðast þannig:

Heildarfermetraverð 220.000 kr. á hvern birtan fermetra (íbúð og geymsla) að viðbættum 5.000.000 kr. fastakostnaði fyrir hverja íbúð⁴.

Reykjavíkurborg er heimilt að framselja íbúðir þessar til Félagsbústaða hf. og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Íbúðir þessar verða nýttar til útleigu.

2.3 Sala á leikskólarými til Reykjavíkurborgar

Innifalið í tilboði skal einnig vera að byggja og skila til Reykjavíkurborgar leikskólarými allt að 650m², sem skila skal tilbúnu til innréttingar með milliveggjum, hueðum, lagnaleiðum o.fl. Áformað er að í rýminu verði starfræktur ungubarnaleikskóli fyrir börn 12 til 36 mánaða. Hönnun leikskólarýmisins og frágangur þess skal taka mið af meðfylgjandi forsögn að fyrirkomulagi ungubarnaleikskóla á Kirkjusandi á fylgiskjali nr. 2.

Hönnun leikskólarýmisins, efnisval og frágangur þess er háð samþykki Reykjavíkurborgar. Sérstakt samráð skal haft við Reykjavíkurborg á hönnunar- og byggingarstigi hússins, sjá nánar í grein 2.13.

⁴ Dæmi um útreikning á kaupverði 40m² íbúðar með 4m² geymslu (birt flatarmál);
44m²*220.000 kr. + 5.000.000 kr.= 14.680.000 kr.

Kaupverð leikskólarýmisins til Reykjavíkurborgar ákvarðast af endanlegri birtri stærð þess. Kaupverðið ákvarðast 460.000 kr. fyrir hvern birtan m² í leikskólarýminu. Miðað við 650m² leikskólarými er það 299.000.000 kr. Reynist heildarfermetrastærð leikskólarýmisins verða meira eða minna en 650m², þá skal kaupverð þetta breytist hlutfallslega. Leikskólarýminu skal skila í samræmi við forsögn og samning aðila.

Lóð hússins verður tvískipt; Almenn lóð og sérgreind lóð fyrir ungarnaleikskólann verður um 480m² að stærð. Aðrir hlutar lóðarinnar verða nýttir af íbúum og almenningi í samræmi við deiliskipulagsskilmála.

Leikskólahluta lóðarinnar skal tilboðsgjafi útbúa og skila til Reykjavíkurborgar full frágenginni í samræmi við samþykktu hönnun leikskólalóðarinnar, en án leiktækja. Hugmynd að útfærslu lóðarinnar er á fylgiskjali nr. 2.

Frágangur á sérgreindri lóð fyrir leikskólann er innifalið í framangreindu kaupverði.

2.4 Upplýsingar um deiliskipulag lóðarinnar og Kirkjusandsreit

Áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð bygginga á Kirkjusandsreit. Byggingar skulu vera í samræmi við útboðsskilmála þessa, deiliskipulagsskilmála, byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðra staðla og reglugerðir sem um verkefnið gilda.

Í deiliskipulagsskilmálum er að finna hönnunarforsendur, kröfur til hönnuða og aðra skilmála fyrir uppbyggingu á lóðum á Kirkjusandi.

Gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir Kirkjusand, var samþykkt í borgarráði 28. apríl 2016 og staðfest og birt í B-deild Stjórnartíðinda 28. júní 2016. Breyting og viðauki á deiliskipulagið um bílageymslu var staðfest og birt í B-deild Stjórnartíðinda 16. nóvember 2016. Auk þess var samþykkt á fundi borgarráðs í september 2017 breyting á deiliskipulaginu varðandi staðsetningu lóða fyrir djúpgáma.

Slóðir á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerðum eru:

- Deiliskipulag staðfest 28. júní 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_28_04_2016.pdf
- Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi Kirkjusands dags. 8. janúar 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF_SKILMALAR/Kirkjusandur_s_kilmalar_30_08_2017.pdf
- Deiliskipulagsbreyting staðfest 16. nóvember 2016;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_02_11_2016.pdf
- Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði í september 2017;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF_SKILMALAR/Kirkjusandur_s_kilmalar_30_08_2017.pdf
- Deiliskipulagsbreyting birt í B deild stjórnartíðinda 16. nóvember 2017;
http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_30_08_2017.pdf

Tilboðsgjafar skulu kynna sér vel deiliskipulagsskilmála, samþykktar breytingar á deiliskipulagi og önnur gögn fyrir Kirkjusandsreit.

2.5 Hönnun

Væntanlegur lóðarhafi lætur hanna húsið, íbúðir, leikskólarými, sameign og lóð. Kostnaður við hönnun skal innifalinn í tilboði tilboðsgjafa.

Áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og breytileika í útliti og áferð húsa á við Kirkjusand, sjá nánar liðinn „Hönnun bygginga“ í deiliskipulagi. Fjölbreytileiki skal einkenna hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingin myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. líkt og um



Hugmynd skipulagsarkitekta, ASK arkitektum, að útliti húss á lóðinni.

mörg aðskilin hús sé að ræða. Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða.

Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Yfir plötu efstu hæðar húss má nýta 200 sm fyrir uppbrot/hallandi þak. Uppbrot eru merkt á skipulagsupprátt. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri.

2.6 Bílastæði, bílakjallari og hjólastæði

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi bílastæða verði skv. eftirfarandi:

- Eitt stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- Eitt bílastæði á 120m² íbúðarhúsnæðis, sjá nánar bls. 15 í greinargerð með deiliskipulagiskipulagi.

Að lágmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bílastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunnar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Almenn bílastæði eru í götum (gjaldskyld), en bílastæði íbúða og atvinnustarfsemi að mestu í bílageymslum.

Hjólastæði geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bílageymslur. Heildar lágmarksfjöldi hjólastæða er 6 stæði fyrir hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólageymslur verða fyrir allar íbúðir, sem rúma a.m.k. 1 reiðhjól fyrir hverja íbúð og mega þær vera í bílakjöllurum.

2.7 Göngu- og hjólastígar – kvöð

Lóðarhafar á Kirkjusandsreit kosta gerð stíga og gatana innan lóða, sbr. fylgiskjal nr. 7.

Lögð er áhersla á að hjólastæði gesta verði vel staðsett ofanjarðar, sem næst inngöngum og að þau séu aðgengileg.

Göngu- og hjólastígar á borgarlandi verði aðlagðir breyttum aðstæðum sem og göngustígar á milli lóða á Kirkjusandi.

Samkvæmt deiliskipulagi liggur göngustígur á milli lóða á svæðinu. Lega stígs þessa og frágangur verður ákvarðaður í samráði við lóðarhafa á lóðum Hallgerðargötu 13, 7, 19 og 1. Lóðarhafarnir kosta gerð göngustígs þessa.

Kvöð er um almenna umferð um stíg þennan og skal henni þinglýst.

Staðsetning göngustíga á lóðunum er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar í sameiginlegri hönnun væntanlegra lóðarhafa.

2.8 Sorp

Með úthlutun lóðarinnar nr. 1 við Hallgerðargötu fylgja lóðir 1A og 1B við sömu götu (sjá deiliskipulag), hvor um sig um 23m² að stærð, sem ætlaðar eru fyrir djúpgáma fyrir sorp frá íbúum að Hallgerðargötu 1.

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem um flokkun sorps og um djúpgáma fyrir sorp. Á lóðum skal koma fyrir nægilegum fjölda djúpgáma á kostnað lóðarhafa. Staðsetning gámanna skal vera þannig að sorpbíll komist að þeim til að lyfta og tæma þá. Staðsetningu gáma skal sýna á byggingarteikningum. Samþykkt Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs er á fylgiskjali nr. 5, sjá 7. gr.

2.9 Kjallararými

Bílakjallari skal vera fullfrágenginn að innan og utan í samræmi við lýsingu á frágangi samtengdra bílakjallara á fylgiskjali nr. 3.

Fyrir liggur samkomulag um að bílakjallara lóðanna Kirkjusands 2, Hallgerðargötu 13, 19, 7, 1 og 41 (lóðir A, B, C, D, E og F skv. deiliskipulagi) á Kirkjusandi verði samtengdir og samreknir sbr. fylgiskjöl nr. 3 og nr. 4. Lóðarhöfum á lóðum þessum er skylt að verða aðilar að þessu samkomulagi og félagar í væntanlegu rekstarfélagi um samrekstur bílakjallarana á framangreindum lóðum. Forhönnun að fyrirkomulagi bílakjallara og sameiginlegum inn-keyrslum/römpum liggur fyrir, sbr. fylgiskjal nr. 8.

Tilboðsgjafar skulu kynna sér vel þær skyldur, kvaðir og þátttöku í kostnaði við gerð rampa sem væntanlegur lóðarhafi Hallgerðargötu 1 undirgengst, skv. fyrirbyggjandi samkomulagi og drögum að stofnsamningi fyrir rekstarfélagið eru á fylgiskjöllum nr. 3 og nr. 4, sem eru hluti gagna í útboði þessu. Staðsetning fyrirhugaðra rampa að bílakjöllurum er sýnd á fylgiskjöllum nr. 7 og 8.

2.10 Greiðslur tilboðsgjafa - Gatnagerðargjald

Gatnagerðargjald skal tilboðsgjafi greiða samkvæmt þeirri gjaldskrá er gildir, þegar lóðinni hefur verið formlega úthlutað af borgarráði.

Gjalddagi tilboðsfjárhæðar í byggingarrétt fyrir uppbyggingu á lóðinni og gjalddagi fyrir greiðslu gatnagerðargjalds eru 30 dagar frá endanlegu samþykki borgarráðs á tilboðinu.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs fyrir byggingarréttinn, fellur samningur þessi og 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.

Tengigjöld til Veitna ohf. skal greiða skv. gjaldskrá fyrirtækisins. Veitur ohf. annast innheimtu gjaldanna.

2.11 Kaupsamningur og greiðslur Reykjavíkurborgar fyrir íbúðir og leikskólarými

Um kaup Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og rými fyrir leikskóla skal gerður sérstakur kaupsamningur á milli Reykjavíkurborgar og tilboðsgjafa í kjölfar bygginganefndarteikningar hafa verið samþykktar af borgaryfirvöldum. Kaupsamningi skal þinglýst.

Innifalið í kaupverði Reykjavíkurborgar á íbúðunum tuttugu og leikskólarýminu, sbr. gr. 2.2. og 2.3., er allur kostnaður tilboðsgjafa við húsbygginguna og gjöld, þ.m.t. vegna kaupa á byggingarrétti, gatnagerðargjald o.fl.

Greiðslur Reykjavíkurborgar vegna kaupa á 20 íbúðum og ungbarnaleikskólarýminu skulu miðast við framvindu uppbyggingar hús og íbúðanna. Greiðslur Reykjavíkurborgar miðast við eftirfarandi framvindu og hlutföll:

○ Upphaf byggingaframkvæmda	greiðist 5% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Söklar og botnplata steipt	greiðist 10% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Kjallari uppsteiptur	greiðist 15% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Hús uppsteipt (byggingarstig 3)	greiðist 20% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Íbúðir og leikskóli innréttaður	greiðist 20% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Sameign og bílakjallari frágenginn	greiðist 10% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Hús frágengið að utan	greiðist 5% af söluverði íbúða og leikskóla
○ Hús og lóð fullfrágengin	greiðist 15% af söluverði íbúða og leikskóla

Reykjavíkurborg áskilur sér 30 daga greiðslufrest miðað við komudagsetningu reiknings, nema að um annað hafi sérstaklega verið samið. Ef reikningur er ekki sendur á réttan stað eða ber ekki með sér nægar upplýsingar til að staðfesta réttmæti hans byrjar fresturinn að líða þegar réttar upplýsingar liggja fyrir.

Tilboðsgjafi skal senda Reykjavíkurborg reikninga rafrænt.

2.12 Afhending íbúða og afhendingarskilmálar til Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg, sem kaupandi íbúðanna og leikskólarýmisins og sá tilboðsgjafi, sem samið verður við um verkefnið, gera sérstakt samkomulag um staðsetningu íbúðanna, afhendingartíma íbúðanna og leikskólarýmisins, sem skal vera undirritað áður en bygginganefndarteikningar verða samþykktar. Slíkt samkomulag skal undirritað af báðum aðilum og skulu afhendingartímar vera bindandi fyrir tilboðsgjafa.

Kaupandi leggur áherslu á að bygging íbúðanna gangi hratt og snuðrulaust fyrir sig og að þau mannvirki sem Reykjavíkurborg kaupir séu tilbúin til notkunar sem fyrst og eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag, sjá gr. 2.15. Standist samkomulag um afhendingartíma ekki er kaupanda heimilt að beita févíti.

2.13 Samskipti á samningstíma - Eftirlit

Þegar kominn er á samningur munu fulltrúi frá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, fulltrúi frá skóla og frístundarsviði ásamt fulltrúa umhverfis- og skipulagssviði annast samskipti og samráð við tilboðsgjafa fyrir hönd Reykjavíkurborgar.

Gert er ráð fyrir að samningsaðilar fundi reglulega varðandi ákvarðanatöku og framgang verkefnisins. Tilboðsgjafar skulu gera ráð fyrir fundarkostaði í tilboði sínu í byggingarrétt.

Áður en byggingarnefndarteikningar eru sendar til byggingarfulltrúa skal tilboðsgjafi afla samþykkis fulltrúa Reykjavíkurborgar, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, varðandi hönnun íbúða Reykjavíkurborgar, leikskólarýmið, efnisval, aðkomur og lóð.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til eftirlits með gæðum verksins og framvindu þess í samræmi við samning aðila.

Reykjavíkurborg er heimilt að óska eftir breytingum á verkefninu á framkvæmdatíma.

Samningar um breytingar, ný verkefni eða niðurfellingu verkefna skulu vera skriflegir og undirritaðir af samningsaðilum.

2.14 Lóðin og frágangur göturýmis

Stærð og lega lóðarinnar getur breyst. Gerð nánari grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælblaði á fylgiskjali nr. 1.

Gatnaframkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar á svæðinu standa nú yfir. Áætlað er að lóðin Hallgerðargata nr. 1 verði byggingarhæf í lok febrúar 2018.

Lóðaleigusamningur verður gerður þegar greitt hefur verið fyrir lóðina og greinir hann nánar um stærðir lóðar og kvaðir á henni.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi.

Gangstéttir við götur og yfirborð götunnar verða ekki fullfrágengið fyrr en húsið frágengið að utan.

Vakin er athygli á því að Reykjavíkurborg gerir ekki allar götur á Kirkjusandsreit. Hluti gatna eru innan lóða og greiða væntanlegir lóðarhafar viðkomandi lóða kostnað við gatnagerð innan lóða sinna. Götur þær sem Reykjavíkurborg mun sjá um eru merktar sem borgargötur á fylgiskjali nr. 7.

2.15 Framkvæmdafrestir fyrir uppbyggingu á lóðinni

Framkvæmdafrestir vegna bygginga á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu eru sem hér segir:

B-dagur (upphafsdagur tímafresta) er dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf, sbr. grein 1.5 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013, með síðari breytingum.

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist umhverfis- og skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 9 mánuðum eftir B-dag.
- b) Hefja byggingarframkvæmdir eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
- c) Botnplata skal steipt eigi síðar en 15 mánuðum eftir B-dag.
- d) Eigi síðar en 25 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert húsið fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- e) Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti.
- f) Skil á íbúðum og leikskólarými til Reykjavíkurborgar og sameign húss að innan eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag.
- g) Eigi síðar en 40 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar, gróðri, hellulögnum og öllum frágangi í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti. Gildir einnig um leikskólahluta lóðarinnar.

Verði tímamörk vegna liða b., c., d. og e. ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Verði tímamörk vegna liða f. og g. ekki virt getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og

3. mgr. gr. 2.9.2 . byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

3. Almennir skilmálar

Í þessum kafla er kveðið á um skyldur og réttindi samningsaðila eftir að kominn er á bindandi samningur að loknu innkaupaferli, eftir að tilboð hefur verið endanlega samþykkt af borgarráði.

3.1 Kröfur um tæknilegt hæfi verktaka

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að samþykkja þann verktaka sem tilboðsgjafi felur að byggja húsið. Gerðar eru eftirfarandi kröfur til verktaka.

- Verktaki skal vera í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld.
- Verktaki skal vera í skilum með opinber gjöld.
- Verktaki skal geta sýnt fram á jákvætt eigið fé með endurskoðuðum, fyrirvaralausum ársreikningi.
- Verktaki skal hafa tekið að sér sambærilegt verk á síðastliðnum 5 árum.
- Verkstjórnandi verktaka skal hafa a.m.k. 5 ára reynslu í starfi.

3.2 Kjör og aðstaða starfsmanna og undirverktaka

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu til tilboðsgjafa/samningsaðila að þeir tryggi að allir starfsmenn sem koma munu að framkvæmd verkefnisins, hvort sem er starfsmenn verktaka eða undirverktaka hans, fái laun og starfskjör í samræmi við gildandi kjarasamninga hverju sinni og aðstæður þeirra séu í samræmi við löggjöf á sviði vinnuverndar. Hvenær sem er á samningstíma skal húsbyggjandi geta sýnt Reykjavíkurborg fram á að öll réttindi og skyldur gagnvart þessum starfsmönnum séu uppfyllt. Tilboðsgjafi samþykkir að ef hann getur ekki framvísað gögnum eða sýnt eftirlitsmanni þjónustunnar fram á að samningsskyldur séu uppfylltar innan 5 daga frá því að ósk um slíkt er borin fram af Reykjavíkurborg getur Reykjavíkurborg rift samningi án frekari fyrirvara eða ákveðið að beita dagsektum sem nemur 0,1% af heildarsamningsfjárhæð fyrir hvern dag sem umbeðnar upplýsingar skortir.

3.3 Verðlagsgrundvöllur

Tilboð miðast við verðlag á opnunardegi þess.

Kaupverð íbúða, sbr. gr. 2.2 og kaupverð rýmis fyrir ungubarnaleikskóla, sbr. gr. 2.3., skal breytast, bæði til hækkunar og lækkunar, í samræmi við þróun byggingarvísitölu miðað við opnunardag tilboðsins.

3.4 Rafrænn reikningur

Allir reikningar til Reykjavíkurborgar skulu vera á rafrænu formi.

Upplýsingar er varða rafræna reikninga má nálgast á vef Reykjavíkurborgar:

<http://reykjavik.is/sjalfvirkir-rafraenir-reikningar>.

Ef nánari upplýsinga er óskað vegna rafrænna reikninga má hafa samband við Agresso sérfræðinga Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar í síma 4 11 11 11 eða senda fyrirspurn á netfangið rafraenir.reikningar@reykjavik.is.

Allir reikningar skulu vera gefnir út samkvæmt tækniforskrift Staðlaráðs: tækniforskrift TS-136 og tækniforskrift TS-137 fyrir kreditreikninga (eða útgáfur sem hafa tekið við af þeim). Bent er að á eldri tækniforskriftir NES eru fallnar úr gildi.

Einnig:

- Ekki skal senda reikning á pappír samhliða rafrænum reikningi.
- Ekki er tekið við reikningum á PDF formi.
- Rafrænir reikningar skulu sendir samdægurs.

Til viðbótar við þær kröfur sem koma fram í tækniforskrift TS-136 skulu upplýsingar um uppruna viðskipta ávallt koma fram á reikningi. Því skal a.m.k. eitt eftirfarandi atriði vera til staðar á reikningi:

- Númer pöntunar eða beiðni.
- Verknúmer og verkþáttur.
- Númer samnings.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna reikningum sem uppfylla ekki framangreind skilyrði.

Allur kostnaður tilboðsgjafa, sem fellur til vegna útgáfu og sendingar á rafrænum reikningum, skal greiðast af honum.

3.5 Önnur gjöld

Tengigjald fráveitu, önnur heimlagngjöld Veitna ohf. (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá www.veitur.is), byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni. Mæligjöld greiðast skv. gjaldskrá Landupplýsingardeildar Reykjavíkur. Byggingarleyfisgjöld, gjöld fyrir yfirferðir og samþykktir uppdráttar, gjöld vegna útgáfu vottorða og úttektargjöld embættis byggingarfulltrúa greiðast skv. gjaldskrá byggingarfulltrúans í Reykjavík. Gjaldskrár þessar eru aðgengilegar á vefsíðunni <http://reykjavik.is/gjaldskrar-reykjavikurborgar>.

3.6 Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er samningshafa 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 fyrir liggi yfirlýsing banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundin öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins. Beiðni um veðleyfi skal beint til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur.

Samningshafa er óheimilt að veðsetja íbúðirnar tuttugu og leikskólarýmið sem Reykjavíkurborg kaupir. Verði lóðin veðsett í heild sinni áður en fastanúmer íbúðanna hefur verið skráð, þá skal veðhafi skuldbinda sig til þess að aflýsa veðböndum af þeim eignarhlutum sem Reykjavíkurborg kaupir í kjölfar þess að kaupsamningur er gerður.

3.7 Lóðaleigusamningur

Lóðarleigusamningur verður gerður í framhaldi af því að kaupverð byggingarréttarins og áætlað gatnagerðargjald hefur verið greitt.

Þegar kaupverð byggingarréttarins er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Tilboðsgjafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

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

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema gjöld vegna húsbyggingar hafi verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

3.8 Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Verði hins vegar samþykkt breyting á gildandi deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukið byggingarmagn á lóðinni, mun Reykjavíkurborg endurskoða söluverð byggingarréttar lóðarinnar hlutfallslega með hliðsjón af söluverði byggingarréttarins í útboði þessu.

Þetta ákvæði felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.

Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal greiða viðbótarbyggingarréttar- og gatnagerðargjald, 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. Gatnagerðargjald fyrir bílageymslu og geymslur í kjallara greiðist skv. gjaldskrá Reykjavíkurborgar, sem gildir þegar lóðinni verður úthlutað.

Nýti væntanlegur lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. gr. 1, á hann ekki rétt á endurgreiðslu á byggingarréttargjaldinu eða gatnagerðargjaldi.

3.9 Skil á lóð

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

3.10 Framkvæmdir

Um girðingar, upplýsingagjöf, sprengingar og umgengni á byggingartíma verður nánar kveðið á í byggingarleyfi.

Áskilið er að samráð og góð samvinna verði við húseigendur aðliggjandi húsa. Verktaka, sem kemur til með að byggja húsið skal hafa samráð við Reykjavíkurborg og nágranna, um nýtingu lóðarinnar og svæða við bygginguna til byggingarframkvæmda, umgengni, sprengingar o.fl.

3.11 Févíti, vanefndir og uppsögn

Dragist afhending íbúðanna 20 eða leikskólarýmisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að beita byggingaraðila févítum sem nemur 2% af tilgreindu kaupverði (heildarverði) eignarhlutanna fyrir hvern liðinn mánuð umfram tilgreinan afhendingartíma.

Tilboðsgjafi skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði útboðs- og samningsgagna. Vanefni hann þær, er Reykjavíkurborg heimilt að fella niður greiðslur eða beita öðrum lögformlegum vanefndaúrræðum.

Verði Reykjavíkurborg fyrir tjóni af völdum vanefnda tilboðsgjafa er bjóðandi að fullu ábyrgur fyrir bótum vegna þessa samkvæmt ákvæðum laga.

Leiti viðsemjandinn nauðasamninga, greiðslustöðvunar eða sé óskað gjaldprotaskipta á búi hans eða ef gert er árangurslaust fjárnám hjá honum hvenær sem er á samningstímanum getur Reykjavíkurborg án frekari fyrirvara sagt samningi upp.

Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu tilboðsgjafa að ræða getur Reykjavíkurborg sagt upp samningi án fyrirvara.

3.12 Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Byggingarframkvæmdum skal haga í samræmi við ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013. Strangari framkvæmdafrestir gilda þó fyrir lóðina Hallgerðargötu nr. 1, samanber gr. 2.15. Framkvæmdafrestir samkvæmt 1.6 gr., 1.7 gr. og a. - c. lið 2. mgr. 1.14 gr. almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013 gilda því ekki um úthlutun þessa.

Virði lóðarhafi ekki ákvæði þessara skilmála um framkvæmdafresti getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. 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 samkvæmt skv. útboði þessu og lóðarhafinn sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi eða Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki.

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 samningsaðilanum þann kostnað sem hljótask af vanefndum hans.

3.13 Skuldskeyting, verktakar og framsal réttinda

Samningaaðila er óheimilt, án samþykkis Reykjavíkurborgar að fela öðrum aðila að ganga inn í eða taka við skyldum í sinn stað, að hluta eða öllu leyti. Vilji samningshafi fela öðru fyrirtæki að vera aðalverktaki við uppbyggingu á lóðinni skal aðalverktakinn uppfylla sömu fjárhagskröfur og viðsemjandi Reykjavíkurborgar þarf að uppfylla. Feli tilboðsgjafi undirverktaka að taka að sér einstaka þætti skal tilkynna það Reykjavíkurborg og breytast í engu skyldur tilboðsgjafa gagnvart Reykjavíkurborg.

Bjóðanda er óheimilt að framselja eða veðsetja rétt sinn samkvæmt útboði þessu nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

3.14 Kröfur til fjármögnunaraðila

Fjármögnunaraðilar samningsaðila eru háðir samþykki Reykjavíkurborgar. Fjármögnunaraðilar skulu uppfylla fjárhagskröfur útboðsgagna, sbr. gr. 1.13.

3.15 Lög og reglugerðir

Væntanlegir samningsaðilar skulu lúta í einu og öllu ákvæðum íslenskra laga og reglugerða. Tilboðsgjafi skal tryggja að vara eða þjónusta sem boðin er sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir og alþjóðlega samninga sem Ísland er aðili að.

3.16 Ágreiningsmál

Rísi ágreiningur út af verkefni því, sem þessi lýsing fjallar um, skal honum vísað til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Útboð þetta var samþykkt á fundir borgarráðs.....

4. Tilboðsblað

Undirskrift tilboðsgjafa á tilboði þessu er viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér öll gögn útboðs nr. 14071 og tilgreind og viðkomandi fylgiskjöl vegna sölu byggingarréttarins og kaupa Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og um 650m² rýmis fyrir leikskóla og sé samþykktur að hlíta þeim. Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á tilvitnuðum vefslóðunum og fylgiskjöllum með útboði þessu, sjá upptalningu í gr. 1.1.

Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. Öll verð eru með virðisaukaskatti, þ.m.t. tilboðsverð tilboðsgjafa.

- Tilboð í kaup á 7.350m² byggingarrétti að Hallgerðargötu nr. 1 – sjá tilboðsfjárhæð hér að neðan *.
- Sala 20 íbúða til Reykjavíkurborgar, fastsett heildarverð - samtals **320.000.000 kr.** Verðið er miðað við að birt stærð íbúðanna ásamt geymslum verði 1.000m². Kaupverð þetta breytist hlutfallslega verði heildarfermetrastærð hins selda meira eða minni.
- Sala á leikskólarými til Reykjavíkurborgar er fastsett verð **299.000.000 kr.** miðað við rými sem verður um 650m² að birtri stærð og sérgreindri lóð fyrir leikskólann, sem verður um 480m² að stærð. Reynist heildarfermetrastærð leikskólarýmisins verða meira eða minna en 650m² þá skal kaupverð þetta breytist hlutfallslega.

*Tilboðsverð í byggingarétt kr.: _____

Upplýsingar um bjóðanda og undirskrift:

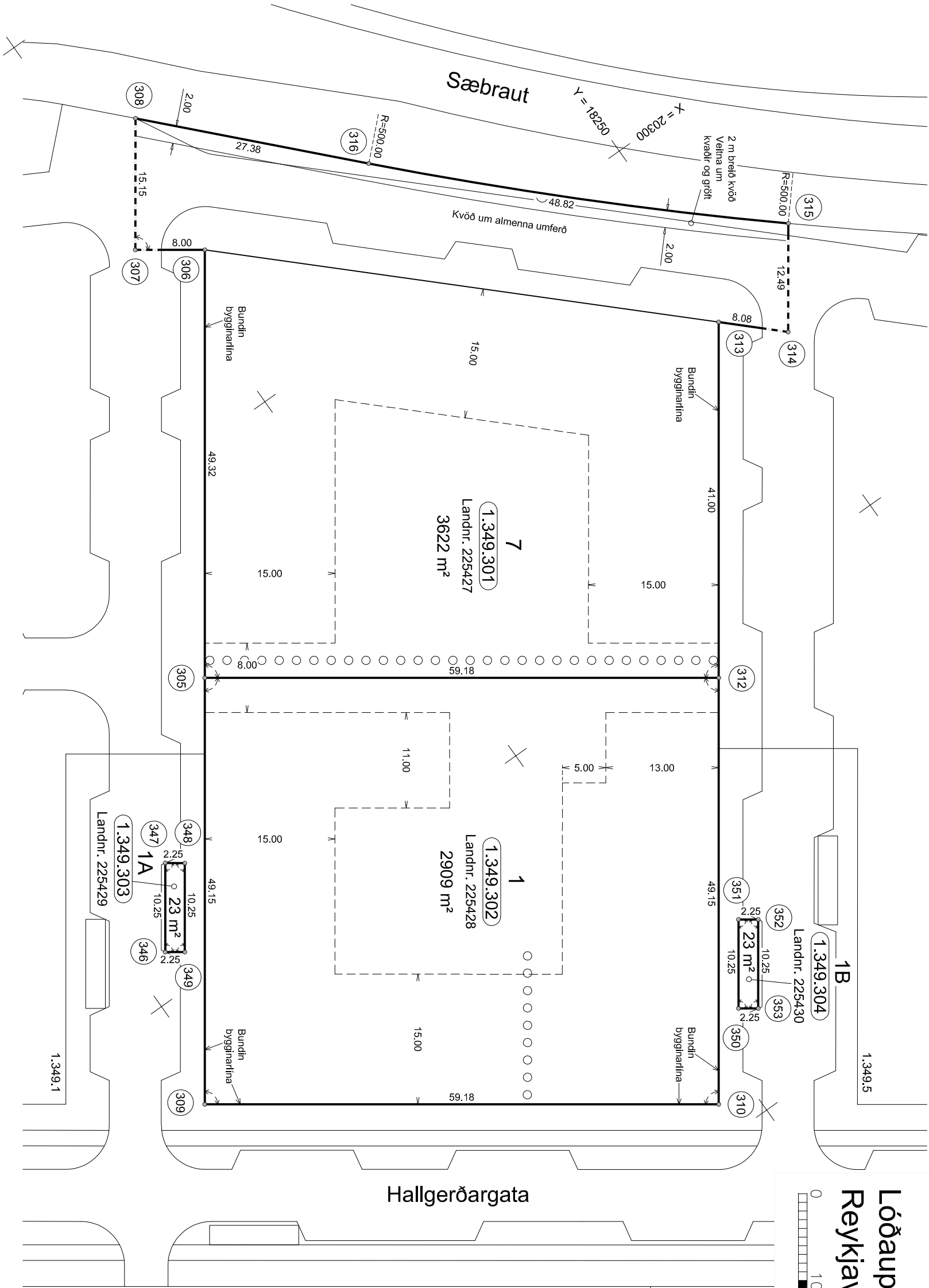
Nafn tilboðsgjafa	
Kennitala	
Heimilisfang	
Sími	
Fax	
Tölvupóstfang / netfang	
Tengiliður varðandi tilboð	
Staður og dagsetning tilboðs	
Undirskrift tilboðsgjafa	

Fylgiskjöl með tilboði⁵:

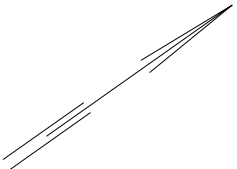
Reykjavík

2017.

⁵ Tilboðsgjafi skal lista upp þau fylgiskjöl sem fylgja með tilboðinu. Sjá gr. 1.8.



Lóðauppráttur 1.349.3
Reykjavík, 1:500



$X = 20200$
 $Y = 18150$

○ ○ ○ ○ ○ Kvöð um gönguþengsl

--- Byggingarlína

— Bundin byggingarlína

Byggingarreitur blakjallara er í
lóðamörkum, sjá deiliskipulag.

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
305	20278.0427	18175.9642
306	20318.2869	18204.4708
307	20322.9111	18197.9427
308	20335.2705	18206.6974
309	20237.9345	18147.5539
310	20203.7251	18195.8490
312	20243.8333	18224.2593
313	20277.2901	18247.9581
314	20271.7484	18253.8364
315	20281.9403	18261.0558
316	20315.4972	18225.6297
346	20254.8851	18153.9849
347	20263.2493	18159.9096
348	20261.9488	18161.7457
349	20253.5846	18155.8209
350	20211.4124	18204.1128
351	20219.7766	18210.0375
352	20218.4761	18211.8736
353	20210.1118	18205.9489

Umhverfis- og skipulagssvið, Landupplýsingadeild, vinnur þennan upprátt.

Samþykktir sem þessi bráðabirgða lóðauppráttur, gerður 14. 09. 2017, byggir á:

Sjá deiliskipulag sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. 04. 2016, samþykkt

í borgarráði þann 28. 04. 2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. 06. 2016.

Sjá deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 02. 11. 2016

og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. 11. 2016.

Sjá samþykkt byggingarflutna þann 16. 05. 2017.

Sjá deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 30. 08. 2017.

Uppdráttur þessi ólást gildi (gildi mæliblaðs) þegar honum hefur verið þinglýst, sem felir úr
gildi eldri þinglýsta lóðaupprátti af svæðinu.

Umhverfis- og skipulagssvið

Landupplýsingadeild

14. 09. 2017.



Reykjavíkurborg



Íslandsbanki

R13020066



Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, Reykjavík (hér eftir nefndur „ISB“) og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargata 11, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnd „RVK“) gera með sér svofellt:

SAMKOMULAG

um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðum við Kirkjusand 2 (fastanr. 201-6813 og 201-6814, landn. 104043) og Borgartún 41 í Reykjavík (fastanr. 201-7209 og 201-7210, landn. 104109).

1. INNGANGUR

- 1.1 Samningur milli RVK og ISB var gerður þann 9.1.2015 og viðauki við hann var undirritaður 28. mars 2017, þar sem gerð var tillaga um skiptingu svæðisins í fleiri lóðir, skiptingu þeirra milli samningsaðila og samstarf um uppbyggingu Kirkjusandsreits.
- 1.2 Í ákvæðum samþykks deiliskipulags fyrir Kirkjusand er miðað við að lóðirnar Borgartún 41 og Kirkjusandur 2 yrði skipti í 9 lóðir A - I, sbr. uppdrætti á fylgiskjöllum nr. 1 og 2.
- 1.3 Í skilmálum gildandi deiliskipulags er kveðið á um samrekstur lóðarhafa á bílageymslu á lóðum A-F. Mælt er fyrir um að lóðarhavar lóða þessara skuli gera með sér sérstakt samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu og samrekstri á samtengdum bílageymslum á lóðum þessum. Nánar tiltekið var gert ráð fyrir að á lóðum A – F verði samtengdar bílageymslur neðanjarðar með tveimur römpum, annar á lóð A og hinn á lóð F. Þá er áskilið að lóðarhavar stofni félag sem myndi sjá um rekstur alls bílakjallarans. Samkvæmt ákvæðum framangreinds deiliskipulags skal samningnum þinglýst og er þinglýsing samningsins skilyrði þess að byggingarleyfi verði gefið út.
- 1.4 Að samkomulagi þessu undirrituðu, frágengnu og þinglýstu fyrirhugar Íslandsbanki og dótturfélög á þeirra vegum að framselja lóðirnar til uppbyggingaraðila.
- 1.5 Samkomulag þetta lítur að því að uppfylla framangreinda skilmála gildandi deiliskipulags fyrir Kirkjusand.

2. FORHÖNNUN/GRUNNHÖNNUN BÍLAKJALLARA

- 2.1 Fyrir liggja drög að forhönnun á samtengdra bílakjallara fyrir lóðir A - F. Drög að forhönnunargögnum er fylgiskjal nr. 3 og 5 með samkomulagi þessu.
- 2.2 Forhönnun samtengdra bílakjallara fól nánar tiltekið í sér að ákvarða fyrirkomulag og fjölda bílastæða, aðgangsstýringu að bílakjallara, fyrirkomulag og rekstur rafkerfa, fyrirkomulag brunavarna, forhönnun lagnakerfa og framkvæmdaröð og ákvarða lóðamörk í bílageymslum, sbr. deiliskipulag.
Bílakjallari á lóð A hefur ekki enn verið forhannaður.

[Handwritten signature]
26.11

3. UPPBYGGING OG SAMTENING BÍLAGEYMSLA

- 3.1 Samkomulag er með aðilum um að byggja skuli bílajakjallara í samræmi við forhönnun sbr. grein 2 í samkomulags þessa. Bílajakjallarin skal vera aðgengilegur sem ein heild fyrir bifreiðar og gangandi vegfarendur sem um bílajakjallaran fara.

- 3.2 Aðilar samkomulags þessa skuldbinda sig til að tryggja, við sölu/úthlutun á lóðum, skuli kaupandi/úthlutunarhafi lóðar vera bundinn af því að byggja og bera kostnað af því að byggja bílajakjallara á lóð sinni í samræmi við forhönnun og verður þannig bílajakjallarin byggður í áföngum samhliða uppbyggingu á lóðum B-F. Enn fremur skulu aðilar tryggja að við sölu/úthlutun á lóðum að endanleg málun, lýsing, hliðbúnaður, aðkomur að einstökum húsum, vöruaðkomur, merkingar, öryggismál, brunahönnun, sorpmál o.fl. í bílajakjallara sem ekki er tekið sérstaklega tilliti til í forhönnunargögnum verði samræmt milli einstakra lóða. Þessum forhönnunarákvæðum kjallarans eru gerð skil í uppdrætti, minnisblaði og öðrum gögnum frá Eflu verkfræðistofu á á fylgiskjölum nr. 3 og 5. Þessum viðmiðum skal komið áfram til endanlegs uppbyggingaraðila verði lóðir framseldar.

- 3.3 Hver lóðarhafi byggir og kostar byggingu húss og bílageymslu á og undir sinni lóð að lóðarmörkum. Kostnaður við byggingu vegna tenginga og annar sameiginlegur kostnaður skal skiptast milli lóða í samræmi við fjölda bílastæða.

Lóðarhavar á lóð D og E skulu taka þátt í kostnaði við byggingu innkeyrsluramps á lóð F miðað við bílastæðafjölda í kjallara í forhönnun. Rampinn er merktur rampi nr. 1 á fylgiskjali nr. 2. Kostnaður við rampinn, sem ákveðinn hefur verið 120.000.000 kr. og skiptist hann þannig að lóð F greiðir 65%, lóð D greiðir 18% og lóð E 17%.

Lóðarhavar á lóðum B og C skulu taka þátt í kostnaði við byggingu innkeyrsluramps á lóð A. Rampinn er merktur rampi nr. 2 á fylgiskjali nr. 2. Ákveðin kostnaður við rampinn er 120.000.000 kr. og skiptist hann þannig að lóð A greiðir 68%, lóð B greiðir 19% og lóð C 13%.

Geta skal um skyldu til þátttöku í kostnaði hvers byggingaraðila/lóðarhafa framangreindra lóða í sameiginlegum kostnaði, þ.m.t. vegna ramps tenginga, við sölu/úthlutun á lóðunum frá aðilum samnings þessa til byggingaraðila/lóðarhafa og heimild byggingaraðila/lóðarhafa lóða F og A til að innheimta útlagðan kostnað við byggingu rampanna í samræmi við ákvæði greinar þessarar.

- 3.4 Aðilar samkomulags þessa skuldbinda sig til að tryggja, við sölu/úthlutun á lóðum, að kaupandi/úthlutunarhafi lóðar, á lóðum A – E, skuli vera bundinn af því að byggja hámarksfjölda bílastæða sem leyfilegur er skv. skipulagi. Verði bygging á lóð F úthlutað fyrir gististarsemi, er lóðarhafa á lóð F heimilt skv. deiliskipulagi að byggja færri stæði allt niður í 80% af hámarks fjölda stæða.

- 3.5 Aðilar skulu leitast við, áður en framkvæmdir á lóðunum hefjast, að gert verði samkomulag milli aðila samkomulags þessa um undirbúning og framkvæmdir á svæðinu sem deiliskipulagið nær til og hafa þar hagkvæmni og tillitsemi að leiðarljósi í uppbyggingarferlinu. Áfangaskipting uppbyggingar skal taka tillit til þess að tveir innkeyrslurampar verða fyrir allan hinn samtengda bílajakjallara.

Kaupendur og/eða aðilar sem fá lóðum úthlutað skulu gerast aðilar að því samkomulagi samhliða kaupum/úthlutun. Enn fremur skal tryggt að sá aðili sem fyrstur byggir á framangreindum lóðum skuli fjárfesta í grunnstöðum þeirra kerfa sem verða í bílajakjallaranum og að deilihönnun verði með þeim hætti að verklýsing, skv. drögum að forhönnun, sé uppfyllt. Þeir byggingaraðilar sem byggja seinni áfanga skulu geta tengst kerfunum á fullnægjandi hátt og skulu útfæra sín kerfi þannig að þau virki sem órofin heild með þeim

kerfum sem áður voru byggð. Í framangreindu samkomulagi skal tekið tilliti til skiptingar á kostnaði, m.a. vegna deilihönnunar kerfa og kaupa á rekstrarbúnaði o.fl., sem skiptist milli lóða í samræmi við bílastæðafjölda, og fellur á þann aðila sem byggir fyrstur.

- 3.6 Áður en byggingu fyrsta hluta bílakjallara verður lokið skal stofnað félag um rekstur hans. Um félagið, stofnun þess og rekstur fer eftir 4. grein samkomulags þessa

4. STOFNUN FÉGLAGS UM REKSTUR BÍLAKJALLARA.

- 4.1 Aðilar hafa komið sér saman um, til að uppfylla ákvæði deiliskipulags um að rekstur bílakjallara skuli vera á einni hendi fyrir lóðirnar A til F, sbr. fylgiskjal nr. 1, að stofna félag um bílakjallarann (hér eftir bílakjallarafélag) sem skuli falið að sjá um rekstur og viðhald hans.
- 4.2 Drög að forhönnun bílakjallara á lóðum B – F liggja fyrir sbr. grein 2 í samningi þessum. Samkvæmt deiliskipulagi verður samtengdur bílakjallari 6 eignarhlutar og hver byggður út að lóðarmörkum og opið á milli lóða. Eignarhlutarnir verða hver um sig í sérstakri sameign fasteigna á lóð fyrir ofan, séu þau í eigu fleiri en eins aðila.
- 4.3 Þinglýstar kvaðir skulu lagðar á allar lóðir sem heimila gagnkvæman umferðarrétt um bílakjallara sem og almenna umferð.
- 4.4 Aðilar samþykkja að fyrirhugað félag verði stofnað sem almennt félag, einskonar húsfélag, og um það muni gilda fjöleignarhúsalög nr. 26/1994, eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir því að eigendur hverrar lóðar séu stofnendur félagsins og aðilar þess fram að sölu fasteigna á lóðunum. Stofnkostnaður félagsins greiðist hlutfallslega á hverja lóð í samræmi við fjölda bílastæða.
- 4.5 Verði fleiri en einn eigandi að fasteignum á hverri lóð, að uppbyggingu lokinni, er gert ráð fyrir að á hverri lóð verði eitt stórt húsfélag fyrir lóðina sem á aðkomu að bílakjallarafélaginu. Sé einn eigandi fasteigna/ar á lóð þá tekur sá aðili ákvörðun f.h. lóðarinnar.
- 4.6 Í fyrirhuguðu félagi samþykkja aðilar samkomulags þessa að setja í samþykktir félagsins að því verði kosin 6 manna stjórn. Á byggingartíma er þó heimilt að skipa stjórnina færri mönnum, að lágmarki 3.
- 4.7 Aðilar skuldbinda sig til að tryggja að hverri lóð sé skylt að láta framangreindu félagi í té umsjón og rekstur bílakjallara, þ.m.t. útleigu bílastæða og allt viðhald í kjallara með vísan til kvaðar í skipulagi. Hver bílakjallari, skal afhentur frá byggingaraðila hverrar lóðar félaginu til samrekstrar fullbúinn til rekstrar, tengdur við aðra hluta bílakjallarans, hafi þeir áður verið kláraðir, að undangenginni úttekt óháðrar verkfræðistofu sem staðfesti að framkvæmdum sé lokið í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og samning þennan.
- 4.8 Bílakjallarafélag skal hafa tekjur af útleigu bílastæða. Annars vegar með því að leigja bílastæði til íbúa á skipulagsreitnum, í nágrenninu, fyrirtækja, viðskiptavina, gesta og þeirra sem vinna á svæðinu og hins vegar með greiðsluvélum. Stefnt skal að því að útleiga bílastæða standi undir öllum kostnaði við rekstur kjallarans. Bílakjallarafélagið skal setja sér nánari reglur og gjaldskrá um útleigu bílastæða í bílakjallaranum, þar sem gert er ráð fyrir að stór hluti bílastæðanna sé samnýtanlegur öllum á svæðinu. Í þeim reglum skal m.a. kveðið á um að eigendur fasteigna á lóð fyrir ofan hafi forleigurétt að stæðum, í samræmi við bílastæðabörf þeirra, þannig að fullnægt sé ákvæðum 2. mgr. 22. gr. fjöleignarhús laga nr. 26/1994.
- 4.9 Eigendur fasteigna á lóðunum bera hlutfallslega ábyrgð í samræmi við fjölda bílastæða. Kostnaður við aðgangsbúnað og rekstur og viðhald hins samrekna bílakjallara skal skiptast í hlutfalli við fjölda bílastæða hverrar lóðar/húss fyrir sig í hinum sameiginlega bílakjallara.

- 4.10 Uppgjör félagsins vegna kostnaðar skv. grein 4.8 samkomulags þessa skal fara fram a.m.k. einu sinni á ári. Óheimilt er að ráðstafa hagnaði félagsins út úr félaginu og skal hann færður á næsta ár.

Ef tap reynist vera á félaginu eftir uppgjör einu sinni á ári skal kröfu vegna tapsins beint að eigendum að fasteignum á lóðunum, hlutfallslega í samræmi við fjölda bílastæða hvers lóðar, nema sjóðir félagsins séu nægjanlegir til greiða fyrir tapið.

- 4.11 Drög að samþykktum fyrir félag á lóð A-F eru í fylgiskjali nr. 4 samkomulags þessa.
- 4.12 Við sölu/úthlutun hvers lóðar til byggingaraðila skulu lóðarhafar tryggja að kaupendur undirgangist skilyrði samnings þessa og séu skuldbundnir til að verða aðilar, eftir atvikum stofnaðilar, að félagi um rekstur bílakjallara á lóðum A-F við Kirkjusand.

5. ÞINGLÝSING.

- 5.1 Samkomulag er með lóðarhöfum um að samkomulagi þessu skuli þinglýst á lóðir A – F til að uppfylla kröfur deiliskipulags. Samningur þessi bindur eigendur allra fasteigna á lóðinni. Við gerð eignaskiptayfirlýsinga fyrir lóðirnar skal taka mið af ákvæðum samnings þessa.
- 5.2 Jafnframt skal þinglýsa kvöð um gagnkvæman, sem og almennan umferðarrétt um bíla-kjallarann.
- 5.3 Óheimilt er að aflýsa samningi þessum nema með samþykki allra lóðarhafa.

6. ÚRLAUSN ÁGREININGSEFNA

- 6.1 Verði ágreiningur milli aðila í tengslum við samkomulag þetta, skulu þeir leitast við að leysa þann ágreining með samkomulagi sín á milli. Náist slíkt samkomulag ekki, er hverjum aðila fyrir sig heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla og skal þá málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

7. ANNAD

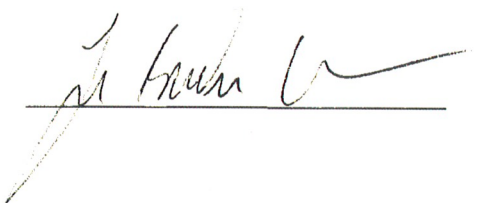
- 7.1 Engar breytingar verða gerðar á samkomulagi þessu nema þær séu skriflegar og undirritaðar af báðum aðilum hans. Allar breytingar skulu vera í samræmi við gildandi skipulag, eins og það er á hverjum tíma, og skal öllum breytingum á samkomulagi þessu þinglýst á lóðirnar.
- 7.2 Eftirtaldin skjöl eru fylgiskjöl og viðaukar við samkomulag þetta og honum til fyllingar eins og við á hverju sinni:
- Fylgiskjal nr. 1 - Uppdráttur um skipti á Borgartúni 41 og Kirkjusandi 2 í 9 lóðir A – F.
- Fylgiskjal nr. 2 – Uppdráttur er sýnir lóðir, rampa og götur.
- Fylgiskjal nr. 3 – Skipulag sameiginlegs bílakjallara.
- Fylgiskjal nr. 4 - Drög að samþykktum fyrir bílakjallarafélag á lóð A-F við Borgartún 41 og Kirkjusand 2.
- Fylgiskjal nr. 5 - Drög að forhönnun og gæðakröfum bílakjallarans.
- 7.3 Samkomulag þetta er 5 blaðsíður og er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki.

Framangreindu samkomulagi til staðfestingar eru undirskriftir aðila í viðurvist votta. Þeir aðilar sem undirrita samkomulag þetta ábyrgjast að þeir hafi til þess fullnægjandi umboð.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs 8. júní 2017.

Reykjavík, . júní 2017.

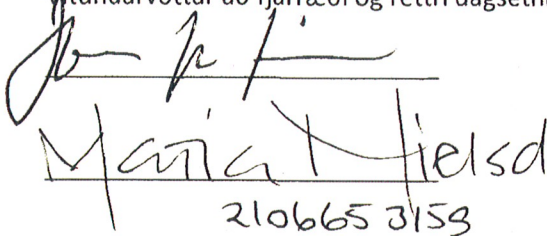
f.h. Íslandsbanka hf.



f.h. Reykjavíkurborgar



Vitundarvottar að fjárræði og réttri dagsetningu:



Maria Thelisd
210665 3153

Samþykktir

fyrir Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands, Reykjavík

I. kafli

Heiti félagsins, hugtök, tilgangur

1. grein

HEITI FÉLAGSINS, HEIMILI OG VARNARÞING

Nafn félagsins er Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands og er lögheimili þess á Kirkjusandi, Reykjavík. Varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. grein

TILDRÖG AÐ STOFNUN FÉLAGSINS

Vegna ákvæða í skiplagi fyrir lóðirnar Kirkjusand 2 (fastanr. 201-6813 og 201-6814, landnr. 104043) og Borgartún 41 í Reykjavík (fastanr. 201-7209 og 201-7210, landnr. 104109) gerðu Íslandsbanki og Reykjavíkurborg með sér samkomulag, dagsett __.2017, um fyrirkomulag á uppbyggingu og rekstri bílakjallara undir lóðum A – F, en þær eru hluti af framangreindum lóðum.

Samkomulagi þessu var þinglýst og hefur framangreindum lóðum verið skipt upp m.a. í lóðir __-__, __-__, __-__, __-__, __-__ og __-__ við Kirkjusand. Í samkomulaginu kom fram að lóðarhafar framangreindra sex lóða skyldu stofna með sér félag, félag þetta, um rekstur bílakjallara sem er undir lóðunum, sem væri sex matshlutar, einum á hverri lóð, í eigu fasteigna á lóðunum í hlutfalli við fjölda stæða í hverjum matshluta. Hver matshluti skyldi liggja að lóðarmörkum og tengjast matshluta í bílakjallara á næstu lóð við. Samkvæmt skipulagi eru tveir rampar fyrir alla sex matshlutana og skal þinglýst kvöð um almenna umferðarrétt um rampana og milli matshluta í bílakjallaranum.

3. grein

TILGANGUR FÉLAGSINS

Tilgangur félagsins er að gæta sameiginlegra hagsmuna eigenda bílakjallarans með því að annast stjórn og rekstur bílastæðakjallara undir framangreindum 6 lóðum við Kirkjusand svo sem honum er lýst í eignaskiptayfirlýsingu eins og hún er á hverjum tíma.

Til þess að ná tilgangi sínum skal félagið m.a. sinna eftirfarandi verkefnum:

- Skipuleggja og framkvæma varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur á bílakjallara og hafa umsjón með öllum öðrum daglegum rekstri og sameiginlegum málefnum félagsins í samræmi við samþykktir þess og ákvarðanir almennra félagsfunda.
- Innheimta rekstrargjöld og leigja út bílastæði til lengri og skemmri tíma.
- Upplýsa félagsmenn um málefni félagsins.

II. kafli

Félagsaðild, réttindi og skyldur félagsmanna

3. grein

FÉLAGSAÐILD

Eigendur fasteigna á eftirgreinum lóðum, __-__, __-__, __-__, __-__, __-__ og __-__ eiga hlutdeild í bílakjallara og eiga aðild að félagi þessu og eru félagsmenn þess. Nánar um félagsaðild og þar með réttindi og skyldur í bílakjallara fer eftir ákvæðum 4. gr. samþykktu þessara og þinglýstra eignaskiptayfirlýsinga fyrir framangreindar lóðir eins og þær verða á hverjum tíma.

Eigendum og eftir atvikum leigutökum er skylt að fara eftir lögum, reglugerðum og samþykktum félagsins svo og öðrum reglum og ákvörðunum sem félagið eða stjórn þess setur eða tekur innan marka samþykktanna.

Eigendur skulu sjá til þess að leigutakar þeirra hlíti ákvæðum samþykktu þessara og þeim reglum sem stjórn félagsins setur.

4. grein

RÉTTINDI OG SKYLDUR

Um réttindi og skyldur félagsmanna, svo sem um rétt til hagnýtingar og nota á bílakjallara og skyldu til að fara eftir ákvörðunum félagsins og taka þátt í sameiginlegum kostnaði, fer eftir lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Réttur til að hagnýta og nota bílakjallarann takmarkast af rétti annarra eigenda til nýtingar á bílakjallaranum og samþykktum þessum sem og öðrum reglum sem félagið setur. Þá er nýting á bílastæðum í bílakjallaranum háð því að greitt sé afgjald fyrir afnot stæðanna í samræmi við gjaldskrá félagsins.

Réttindi og skyldur, þ.m.t. varðandi skiptingu kostnaðar og ábyrgð á skuldbindingum félagsins, skiptast milli framangreindra lóða réttu hlutfalli af fjölda bílastæða hverrar eignar.

Frá sameiginlegum kostnaði skal draga tekjur af útleigu bílastæða og skulu þær dragast frá kostnaði í sömu hlutföllum.

III. kafli

Félagsfundir

5. grein

RÉTTUR TIL FUNDARSETU

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum félagsfundar. Rétt til fundarsetu hafa allir félagsmenn. Stjórn félagsins er heimilt, með einföldum meirihluta, að heimila fulltrúa eiganda óbyggðrar lóðar eða lóðar þar sem byggingaframkvæmdum er ekki lokið eða leigjendum setu á fundum félagsins.

6. grein

ALMENNIR FÉLAGSFUNDIR

Almennar félagsfundir skal halda:

1. Þegar stjórnin telur það nauðsynlegt.
2. Þegar þess er skriflega krafist af $\frac{1}{4}$ félagsmanna, hvort sem er miðað við fjölda eða eignarhluta, og skulu þá jafnframt tiltekin þau málefni sem óskast tekin fyrir, rædd og afgreidd.
3. Þegar taka þarf fyrir ákvörðun sem bera skal undir félagsfund, annað hvort vegna lagafyrirmæla eða ákvæða samþykktar þessara.
4. Þá skal enn fremur halda fundi í samræmi við ákvörðun fyrri fundar.

7. grein

AÐALFUNDUR

Aðalfundur félagsins skal haldinn ár hvert fyrir lok aprílmánaðar. Á aðalfundi skulu tekin fyrir eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Kosning stjórnar og varamanna.
4. Kosning endurskoðanda og varamanns hans.
5. Framlagning rekstrar- og framkvæmdaáætlunar fyrir næsta ár.
6. Ákvörðun rekstrargjalda (húsgjalda).
7. Breytingar á samþykktum.
8. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
9. Önnur mál.

Vilji félagsmaður fá mál tekið fyrir og til atkvæðagreiðslu á aðalfundi skal hann greina stjórn frá því skriflega með þeim fyrirvara að unnt sé að geta þeirra í fundarboði.

8. grein

NÁNAR UM KOSNINGU STJÓRNAR

Stjórn skal skipuð 3 - 6 mönnum, en ræðst fjöldi stjórnarmanna eftir endanlegum fjölda lóða, sem eiga hlut í bílakjallaranum. Að jafnaði skal stjórn hverrar lóðar tilnefna einn mann úr sínum röðum í stjórn

félagsins, en á byggingartíma þar til bílakjallarinn er full kláraður er heimilt að skipa stjórnina færri stjórnarmönnum.

Þrátt fyrir þetta er hverjum félagsmanni heimilt að bjóða sig fram gegn tilnefndum stjórnarmanni og skal þá fara fram kosning á milli þeirra, tveggja eða fleiri, um sæti þeirrar lóðar í stjórninni. Séu fleiri en tveir í framboði frá hverri lóð nær sá kjöri sem hlaut flest atkvæði.

9. grein

FUNDARBOÐUN

Stjórn félagsins skal boða til almennra félagsfunda og aðalfundar. Til aðalfundar skal stjórnin boða með minnst 8 og mest 20 daga fyrirvara. Til almennra félagsfunda skal stjórnin boða með minnst 4 og mest 20 daga fyrirvara. Um boðun funda fer eftir lögum um fjöleignarhús.

Búi félagsmenn ekki í fasteignum sínum ber þeim að tilkynna stjórn félagsins um heimilisfang sem senda skal fundarboð til þeirra óski þeir eftir að fá það í hendur. Í fundarboði skal greina fundartíma, fundarstað, dagskrá og meginefni tillagna.

Á almennum félagsfundum skal fjalla um þau mál sem tiltekin eru í fundarboði. Verða mál ekki tekin til atkvæðagreiðslu á félagsfundi nema þess hafi verið getið í fundarboði. Séu allir félagsmenn hins vegar mættir á fundinn getur fundurinn samþykkt afbrigði og tekið mál til umfjöllunar og atkvæðagreiðslu þótt þeirra hafi ekki verið getið í fundarboði.

10. grein

FUNDARSTJÓRN OG FUNDARGERÐ

Aðalfundi og almennum félagsfundi skal stjórnað af fundarstjóra. Skal fundurinn kjósa fundarstjóra úr hópi félagsmanna eða annarra sem stjórnin stingur upp á. Formaður stjórnar, stjórnar kjöri fundarstjóra eða annar sá sem stjórnin stingur uppá. Fundarstjóri stjórnar kjöri fundarritara.

Í fundargerðarbók skal rita meginatriði allra mála sem tekin eru fyrir, allar ákvarðanir sem teknar eru og hvernig atkvæði hafa fallið ef því er að skipta. Skal fundargerðin lesin í lok fundar, hún leiðrétt og athugasemdir skráðar. Skal hún síðan undirrituð af fundarstjóra og fundarritara.

IV. kafli

Ákvarðanataka

11. grein

REGLUR UM TÖKU ÁKVARDANA

Meiriháttar ákvarðanir skulu teknar á félagsfundi. Félagsmenn eiga rétt á að taka þátt í öllum meiriháttar ákvörðunum sem varða bílakjallarann og sameiginleg málefni sem snerta hann beint eða óbeint.

Stjórn félagsins fer með sameiginleg málefni félagsins milli funda og sér um framkvæmd viðhalds og rekstur bílakjallara í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, önnur lög og samþykktir og ákvarðanir félagsfunda.

Stjórn félagsins er heimilt að ráða utanaðkomandi aðila til að sjá um rekstur bílakjallarans, í heild eða að hluta í samræmi við 14. gr. samþykktu þessara.

12. grein

ATKVÆÐAGREIÐSLA

Málum skal ráðið til lykta á almennum félagsfundum. Til ákvarðana nægir samþykki einfalds meirihluta félagsmanna miðað við hlutfallstölur matshluta á löglega boðuðum fundi, nema ákvarðanir eigi undir A, B eða C lið 41. gr. fjöleignarhúsalaga og skal þá farið eftir þeim greinum.

Til að ákvörðun sé lögmæt verður tilskilinn fjöldi félagsmanna að vera á fundi, sbr. nánar 42. gr. fjöleignarhúsalaga, og greiða atkvæði með tillögu.

V. kafli
Stjórn félagsins

13. grein

KOSNING STJÓRNAR FÉLAGSINS

Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi. Stjórnina skipa sex stjórnarmenn og skal aðalfundur jafnframt kjósa einn til þrjá varamenn stjórnar. Stjórnin skiptir með sér verkum að öðru leyti.

Meirihluti stjórnar ritar sameiginlega firma félagsins og skal formaður ávallt vera einn þeirra.

14. grein

STJÓRNARFUNDIR

Formaður boðar til stjórnarfunda og stýrir þeim. Skal formaður boða til stjórnarfunda með hæfilegum fyrirvara þegar hann telur þess þörf eða þegar fram hefur komið krafa um það frá öðrum stjórnarmönnum. Meirihluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundi.

Stjórnin skal halda fundargerðarbók um meginatriði þess sem gert er og ákveðið á fundum. Skulu allir viðstaddir stjórnarmenn undirrita fundargerð í lok fundar.

Stjórnarfundur er lögmatgur ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund enda hafi hann verið boðaður með fullnægjandi hætti.

15. grein

SKYLDUR OG VERKEFNI STJÓRNAR

Stjórnin fer með málefni félagsins milli almennra félagsfunda, hefur umsjón með fjármunum félagsins og kemur fram fyrir þess hönd. Formaður er talsmaður stjórnar.

Stjórnin sér um framkvæmd viðhalds og rekstur bílakjallara í samræmi við ákvæði samþykktu þessara, laga, þinglýst samnings lóðarhafa um rekstur bílakjallara og ákvarðana félagsfunda, þ.m.t. að taka hvers kyns ákvarðanir sem lúta að venjulegum daglegum rekstri og hagsmunagæslu vegna sameignarinnar.

Stjórnin skal halda glögga reikninga yfir tekjur og gjöld félagsins. Skulu á tíðkanlegan hátt færðir glöggir efnahags- og rekstrarreikningar og þeir kannaðir og skilað með könnunaráritun löggilts endurskoðanda. Skal stjórn félagsins innheimta hjá eigendum hlutdeild þeirra í sameiginlegum kostnaði með innheimtu sérstakra rekstrargjalda sbr. 18. gr. samþykktu þessara, ef við á.

Stjórnin getur látið framkvæma á eigin spýtur minni háttar viðhald og brýnar ráðstafanir sem þola ekki bið. Sé um að ræða ráðstafanir og framkvæmdir sem ganga lengra en hér segir ber stjórninni, áður en í þær er ráðist, að leggja þær fyrir almennan félagsfund til samþykktar.

Stjórnin getur ráðið umsjónarmann eða annan starfsmann sér til aðstoðar við daglegan rekstur á bílakjallaranum. Sé það gert gefur stjórnin viðkomandi aðila fyrirmæli, ákveður þóknun/starfskjör og hefur eftirlit með því að hann uppfylli starfsskyldur sínar. Stjórninni er einnig heimilt með sama hætti að fela sjálfstæðum verktaka, t.d. þjónustuverktaka, að annast daglegan rekstur og/eða tiltekin verkefni, t.d. umsjón fjármála, bókhalds, fasteignaþjónustu eða umsjón aðgangsstýringarkerfa og þjónustu við þau.

VI. kafli
Reikningar félagsins, endurskoðun

16. grein

REIKNINGAR OG ENDURSKOÐUN

Á aðalfundi skal kjósa löggiltan endurskoðanda sem endurskoðanda fyrir félagið. Endurskoðandi skal rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreiknings og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en mánuði fyrir aðalfund.

VII. kafli

Hlutfallstölur, tekjur félagsins, sameiginlegur kostnaður, rekstrargjöld, bílastæði

17. grein

HLUTFALLSTÖLUR

Hlutdeild í sameign skal reiknuð út eftir hlutfallstölu, miðað við fjölda bílastæða, samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu fyrir einstakar eignir á lóðinni. Samþykktir þessar vísa ávallt til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar á hverjum tíma.

18. grein

TEKJUR FÉLAGSINS

Félagið skal hafa tekjur af útleigu bílastæða. Annars vegar með því að leigja bílastæði til íbúa og þeirra sem vinna á svæðinu og hins vegar með greiðsluvélum. Stefnt skal að því að útleiga bílastæða standi undir öllum kostnaði við rekstur bílakjallarans.

Stjórn félagsins skal heimilt að senda reikninga vegna leigu bílastæða sem eru í vanskilum í innheimtu án frekari viðvarana. Ber stjórn félagsins að senda reikninga vegna leigu bílastæða, sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur, í innheimtu ásamt öðrum reikningum sem gjaldfallnir eru.

19. grein

SAMEIGINLEGUR KOSTNAÐUR, REKSTRARGJÖLD

Standi tekjur félagsins, skv. 18. gr. samþykktar þessara, ekki undir kostnaði félagsins, skal sameiginlegur kostnaði skipt á milli eigenda. Skipting kostnaðar milli lóða skal vera í réttu hlutfalli af fjölda bílastæða hvernar lóðar.

Á eiganda/eigendum hvílir skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði, skv. 1. mgr. greinar þessarar. Greiði eigandi/eigendur ekki hlutdeild viðkomandi eignar í sameiginlegum kostnaði, þar með talin gjöld í sameiginlegan rekstrarsjóð, eignast félagið, húsfélag á viðkomandi lóð eða aðrir eigendur lögveð í eignarhlut hans/þeirra í viðkomandi matshluta til tryggingar kröfunni, sbr. 48. gr. laga um fjöleignarhús.

Gjöld í sameiginlegan rekstrarsjóð, hér nefnd rekstrargjöld (húsgjöld), skulu ákveðin af stjórn félagsins til að standa undir sameiginlegum kostnaði við sameign/sameiginleg svæði. Stjórnin skal gera og kynna félagsmönnum áætlanir um fjárhæð rekstrargjalda og leitast við að tilkynna félagsmönnum með góðum fyrirvara ef breytingar verða frá áætlun. Rekstrargjöld skulu í fyrsta sinn greidd fyrirfram samkvæmt fyrirframgerðri kostnaðarskiptingu sbr. 1. mgr. við stofnun félagsins. Eftir það skulu rekstrargjöld greidd árlega og skulu þá reiknast sem mismunur á tekjum og gjöldum félagsins. Séu tekjur af leigu bílastæða hærri en sem nemur rekstrargjöldum skal ekki koma til greiðslu rekstargjalda.

Komi til greiðslu rekstrargjalda ákveður stjórn félagsins gjalddaga og eindaga rekstrargjalda. Stjórn félagsins skal senda stjórnnum húsfélaga á lóðunum sex sem standa að bílakjallaranum kostnaðarskiptingu á milli lóðanna, en skulu stjórnir þeirra félaga annast innheimtu sameiginlegs kostnaðar hjá eigendum fasteigna á lóðunum og greiða til félagsins skv. reikningi. ☒ mánuðum frá móttöku kostnaðarskiptingar skal stjórn félagsins senda stjórnnum hinna 6 lóða reikninga fyrir áætluðum rekstargjöldum.

Stjórn félagsins skal heimilt að senda reikninga sem eru í vanskilum í innheimtu án frekari viðvarana. Ber stjórn félagsins að senda reikninga vegna rekstrargjalda, sem hafa verið í vanskilum í þrjá mánuði eða lengur, í innheimtu ásamt öðrum reikningum sem gjaldfallnir eru.

Verði hagnaður af rekstri félagsins skal hann ekki greiddur út til eigenda heldur færast á næsta ár.

VIII. kafli
Samþykktir, ágreiningur, slit á félagi

20. grein
SAMÞYKKTIR

Samþykktir þessar eru samþykktar á stofnfundi félagsins. Breytingar á samþykktum þessum skulu samþykktar með a.m.k. 2/3 hluta atkvæða miðað við fjölda og eignarhluta á aðalfundi félagsins eða almennum félagsfundi. Sama skal gilda um umgengnisreglur fyrir sameignina.

21. grein
SLIT Á FÉLAGINU

Félaginu verður ekki slitið nema allir eigendur sameignarinnar samþykki. Ef Rekstrarfélag bílakjallara Kirkjusands verður lagt niður án þess að annað félag um sömu starfsemi komi í staðinn skal eignum þess ráðstafað til eigenda fasteigna á lóðunum í hlutfalli við fjölda bílastæða í bílakjallaranum. Þau gjöld sem félagsmenn greiða til félagsins eru óafturkræf.

Þannig samþykkt á stofnfundi Rekstrarfélags bílakjallara Kirkjusands, þann _____. 2017:

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar A

F.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar B

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar D

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar C

F.h. Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
vegna lóðar F

SAMÞYKKT

um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg.

1. gr.

Markmiðsákvæði.

Markmið samþykktar þessarar er að stuðla að því að meðhöndlun úrgangs valdi sem minnstum óæskilegum áhrifum á umhverfið, stuðla að endurnotkun og endurnýtingu, tryggja vinnuvernd starfsfólks og góða þjónustu við íbúa. Horft verður til úrgangsprihyrningsins í meðhöndlun úrgangs í Reykjavík, áhersla lögð á úrgangsforvarnir og mengunarbótareglan höfð að leiðarljósi við ákvörðun gjaldtöku vegna meðhöndlunar úrgangs.

2. gr.

Almenn ákvæði.

Meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg skal vera samkvæmt ákvæðum samþykktar þessarar, laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, laga nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs og reglugerðar nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reykjavíkurborg sér um söfnun á heimilisúrgangi frá íbúðarhúsum í Reykjavík og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva fyrir flokkaðan heimilisúrgang.

Heilbrigðisnefnd er heimilt að veita öðrum aðilum tímabundna undanþágu frá 2. mgr. 2. gr. til söfnunar á flokkuðum heimilisúrgangi frá íbúðarhúsum í Reykjavík. Skilyrði undanþágu er að þjónusta sem veitt er sé meiri en þjónusta sem Reykjavíkurborg veitir, þ.e. nái til söfnunar á fleiri úrgangsflokkum. Í undanþágu skal kveðið á um nánari skilyrði hennar.

Undanþáguhafi skal gefa Reykjavíkurborg og heilbrigðisnefnd Reykjavíkur fullnægjandi skýrslu um magn úrgangs og flokkun hans, fjölda heimila, fjölda íláta, tíðni losunar og meðferð úrgangsins eða aðrar þær upplýsingar sem leyfishafi óskar auk almennra hollustu- og mengunarskilyrða, á því formi sem gerð er krafa um og samkvæmt fyrirmælum um framsetningu. Undanþáguhafi skal veita Reykjavíkurborg og heilbrigðisnefnd Reykjavíkur gögn til staðfestingar á meðhöndlun úrgangsins, sé þess óskað. Undanþáguhafi skal veita upplýsingar að eigin frumkvæði fyrir 1. mars ár hvert. Sinni undanþáguhafi ekki þeim skyldum sem á hann eru lagðar er heilbrigðisnefnd heimilt að fella undanþágu um söfnun á flokkuðum heimilisúrgangi í Reykjavík úr gildi að undangenginni viðvörun. Undanþágu skal aðeins veita þeim sem hefur starfsleyfi til endurvinnslu og flutnings úrgangs í Reykjavík.

Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun. Rekstraraðilar skulu fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi, sbr. 5. gr. samþykktar þessarar og eftir því sem við á kröfum um sorpgerð og geymslur, sbr. 6. gr. og kröfum um gáma, sbr. 7. gr.

Heilbrigðisnefnd Reykjavíkur hefur eftirlit með meðhöndlun úrgangs í Reykjavík skv. 2. mgr. 4. gr. laga um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003 með síðari breytingum og 4. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs með síðari breytingum og að farið sé að samþykkt þessari.

3. gr.

Umgengni á lóðum og lendum.

Óheimilt er að skilja eftir eða geyma garðaúrgang eða annan úrgang á víðavangi, götum eða gangstéttum. Sama á við um númerslaugar bifreiðar, bílflok, vélar og sambærilega hluti.

4. gr.

Söfnun á heimilisúrgangi.

Sérhverjum húsráðanda íbúðarhúsnæðis er skylt að nota þau ílát og þær aðferðir sem heilbrigðisnefnd Reykjavíkur ákveður. Ílát fyrir blandaðan heimilisúrgang skal losa að jafnaði á 14 daga fresti. Ílát fyrir pappírs- og pappáúrgang og ílát fyrir plast skal losa að jafnaði á 21 dags fresti. Heilbrigðisnefnd getur heimilað aðra hirðutíðni, svo sem í dreifbýli eða á Kjalarnesi svo gæta megí hagkvæmni við hirðu.

Heimilt er að óska eftir að heimilisúrgangur sé hirtur í gámum á yfirborði eða niðurgröfnum sem losaðir eru með krana, sbr. 7. gr. Húsráðendur geta valið hirðutíðni gámanna en losun þeirra skal ekki vera örar en á 7 daga fresti að jafnaði og skal blandaður úrgangur ekki hirtur sjaldnar en á 21 dags fresti að jafnaði. Önnur hirðutíðni en fram kemur í 1. mgr. er háð samþykki Heilbrigðis- eftirlits Reykjavíkur.

Reykjavíkurborg útvegar ílát, önnur en gáma, sbr. 7. gr., til notkunar við íbúðarhúsnæði og eru ílátin yfirleitt 240 l plastílát. Húsráðendur sérbýlishúsa geta óskað eftir plastílati sem er 120 l, svo- kallaðri spartunnu. Reykjavíkurborg getur þó, ef aðstæður leyfa, heimilað spartunnu við önnur hús en sérbýlishús. Þar sem stærri ílát henta, t.d. við fjöleignarhús, getur Reykjavíkurborg ákveðið notkun þeirra. Ílátin eru eign Reykjavíkurborgar og sér borgin um viðhald á þeim. Að lágmarki skal vera eitt ílát fyrir blandaðan úrgang við hvert íbúðarhús. Íbúðareigendur skulu gæta þess að valda ekki skemmdum á ílátunum. Verði ílát fyrir skemmdum af öðrum ástæðum en eðlilegri notkun og sliti getur Reykjavíkurborg farið fram á að íbúðareigandi greiði fyrir nýtt ílát.

Íbúðareigendur skulu halda ílátum hreinum svo ekki skapist heilsuspillandi aðstæður eða óþæg- indi af völdum þeirra. Haldi íbúðareigendur ílátum ekki hreinum getur Reykjavíkurborg látið hreinsa ílátin á kostnað íbúðareigenda.

Húsráðandi, hússtjórn fjöleignarhúsa eða meirihluti eigenda í fjöleignarhúsum geta beðið um að ílátum sé fjölgað eða fækkað og greiðir þá viðkomandi fyrir flutning íláta samkvæmt reikningi. Fjöldi íláta skal ekki vera svo takmarkaður að þau yfirfyllist.

Gæta skal þess að fylla ekki ílátin meira en svo að auðveldlega megi loka þeim, flytja og tæma. Tilfallandi umframúrgang sem ekki rúmast í íláti skal losa í sérmerкта poka sem bera hirðugjald, á grenndarstöðvar eða á endurvinnslustöðvar eftir því hvaða úrgangsflokk er um að ræða. Reykja- víkurborg skal sjá til þess að poka sem bera hirðugjald séu seldir á aðgengilegum stöðum.

Í dreifbýli er Reykjavíkurborg heimilt í samráði við heilbrigðisnefnd að setja upp ílát undir heimilisúrgang í alfaraleið í stað þess að sækja úrganginn á hvert heimili. Staðsetning íláta skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott. Í ílátin má eingöngu setja heimilisúrgang.

Ganga skal þannig frá úrgangi að ekki stafi af honum hættu fyrir starfsfólk sem sinnir hirðu eða annarri meðhöndlun úrgangs, t.d. pakka inn glerbrotum og hvössum málmhlutum.

5. gr.

Flokkun úrgangs.

Íbúum og lögaðilum er skylt að endurnóta eða flokka og endurnýta eins og kostur er. Ákvæðið gildir jafnt fyrir báða aðila.

Óheimilt er að setja eftirfarandi úrgangsflokka í ílát og poka fyrir blandaðan úrgang:

- spilliefni, lyf eða annan hættulegan úrgang,
- timbur, brotamálm, múrbrot og annan grófan úrgang,
- garðaúrgang, jarðefni og grjót,
- pappír og pappa, svo sem dagblöð og tímarit, auglýsingapóst, prent- og ljósritunarpappír, fernur, eggjabakka og aðrar pakkningar utan af matvælum og öðrum varningi hvort sem er úr sléttum pappa eða bylgjupappa s.s. morgunkornspakka, pítsukassa og pappakassa og
- skilagjaldsskyldar drykkjarvöruumbúðir úr áli, plasti, gleri og stáli.

Úrganginn skal setja í ílát söfnunaraðila sem sérstaklega eru ætluð fyrir viðkomandi úrgangs- flokka eða skila til söfnunar- eða móttökuaðila sem hefur leyfi til móttöku á viðkomandi úrgangs- flokki.

6. gr.

Sorpgeymslur og -gerði.

Ganga skal þannig frá ílátum, sorpgeymslum og -gerðum að þau valdi ekki óþrifum eða óþægindum. Halda skal þeim við eftir þörfum og þau hreinsuð reglulega. Sorpgeymslur og -gerði má eingöngu nota til geymslu úrgangs. Við hönnun á nýjum og breytingar á eldri sorpgeymslum og -gerðum skal rými fyrir ílát miðast við áætlað úrgangsmagn sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Rými fyrir ílát skal miðast við að öllum heimilisúrgangi, blönduðum og flokkuðum, sé safnað við húsnæðið.

Sorpílát skulu vera á jarðhæð og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum þar sem því verður komið við. Af ílátum undir úrgang við íbúðarhús sem draga þarf lengra en 15 m að hirðubíl til losunar skal greiða viðbótarlosunargjald samkvæmt gjaldskrá fyrir meðhöndlun úrgangs í Reykjavík. Þar sem fleiri en eitt ílát eru við hús skulu ílát sem ætluð eru sama úrgangsflokki geymd á einum stað en ekki dreift um lóð.

Halda skal greiðfærri leið að ílátum undir úrgang og hreinsa burt snjó á vetrum. Þegar hundur er tjóðraður á lóð eða laus á lóð innan hundheldrar girðingar skal tryggja að komast megi óhindrað að ílátum til losunar. Aðkomuleiðir að ílátum undir úrgang skulu, eftir því sem kostur er, vera upplýstar og upphitaðar svo ekki skapist hætta fyrir starfsfólk við losun ílátanna.

Séu sörpgeymslur eða -gerði læstar skal notast við lyklakerfi Reykjavíkurborgar. Þar sem fara þarf um lokuð hlið eða hurðir getur Reykjavíkurborg farið fram á að til staðar sé búnaður, t.d. krækjur, til að halda hurðum og hliðum opnum meðan losun fer fram.

Óheimilt er að staðsetja ílát undir úrgang sem eru þyngri en 40 kg þannig að fara þarf með þau um tröppur eða mikinn hæðarmun á lóð. Þar sem fara þarf með ílát um tröppur skulu vera á þeim fastar sliskjur eða rampi sem draga má ílátin eftir. Gangbraut milli sliskja skal vera u.þ.b. 35 sm breið og breidd hverrar sliskju minnst 20 sm.

Ef frágangur sörpgeymslna og -gerða er ekki í samræmi við samþykktu uppdætti er heimilt að synja um losun íláts þangað til úrbætur hafa verið gerðar til samræmis við uppdætti. Þinglýstum eiganda fasteignar skal gert viðvart og skorað á hann að bæta þar úr. Sama gildir um óviðunandi aðgengi eða frágang á sörpgeymslu eða -gerði sem gerir hirðu úrgangs erfiðleikum háða.

Að öðru leyti er vísað til byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og reglugerðar nr. 737/2003, um meðhöndlun úrgangs.

7. gr.

Gámar á yfirborði og djúpgámar.

Með gámum er í samþykkt þessari átti við bæði gáma á yfirborði og niðurgrafna gáma, svo kallaða djúpgáma. Hægt er að óska eftir að heimilisúrgangur sé hirtur úr gámum sem losaðir eru með krana. Um skilgreiningu á gámum, hvort sem um er að ræða gáma á yfirborði eða djúpgáma, fer eftir staðlinum IST EN 13071 og skulu gámarnir uppfylla ákvæði staðalsins. Afla skal samþykkis sörp-hirðu Reykjavíkurborgar við val á gámum, fjölda þeirra og staðsetningu.

Kaup gáma, rekstur þeirra og framkvæmdir við gerð og frágang í kringum þá, hvort sem er kassi, gámur, lúga eða annar tengdur búnaður, skal vera á kostnað og ábyrgð lóðarhafa. Gámar skulu rúma það magn úrgangs sem til fellur frá fasteigninni. Við ákvörðun á fjölda gáma skal minnst gera ráð fyrir fimm úrgangsflokkum sem safna skal við heimili. Taka skal tillit til þyngdar viðkomandi úrgangsflokks við val á stærð og staðsetningu gáma.

Gámar skulu vera staðsettir á lóð viðkomandi fasteignar. Í undantekningartilfellum þar sem sýnt er fram á, með sérstökum rökstuðningi, að ekki sé unnt að staðsetja djúpgáma á lóð viðkomandi fasteignar er heimilt að staðsetja djúpgáma á sérstakri lóð sem er í tengslum við þá lóð sem fasteignin stendur á. Ætíð skal vera sami eigandi á lóð undir djúpgáma og eiganda lóðar.

Staðsetning gámanna skal vera þannig að losun þeirra hindri ekki aðra umferð og öryggi vegfarenda sé tryggt. Lóðarhafi ber ábyrgð á rekstri gáma, hreinsun og umgengni um lóðina og nánasta umhverfi hennar eins og um annars konar sörpgeymslur sé að ræða. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt að hreinsa lóðina á kostnað eiganda sé talin ástæða til þess, sbr. 4. mgr. 16. gr. reglugerðar nr. 737/2003, um meðhöndlun úrgangs, með síðari breytingum.

Við ákvörðun fjarlægðar gáma frá inngangi fasteignar skal miða við viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar. Gámar skulu vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir fyrir viðkomandi svæði.

Að öðru leyti gildir 2. gr. samþykktar þessarar eftir því sem við á.

8. gr.

Grenndarstöðvar.

Reykjavíkurborg rekur kerfi grenndarstöðva fyrir flokkaðan úrgang.

Á grenndarstöðvum skal tekið á móti flokkuðum úrgangi til endurnýtingar. Grenndarstöðvar skulu vera aðgengilegar öllum borgarbúum. Stöðvarnar skulu staðsettar á áberandi stöðum, þar sem íbúar og gestir borgarinnar eiga erindi og þar sem aðgengi er gott hvort sem er gangandi, hjólandi eða akandi. Þéttleiki grenndarstöðva skal vera þannig að að jafnaði verði ekki meira en 1 km fyrir íbúa að grenndarstöð. Þurfi að leggja niður grenndarstöð skal finna henni annan stað áður en starfsemi hennar er lögð niður.

Heilbrigðisnefnd Reykjavíkur ákveður hvaða flokkum úrgangs skal tekið við á grenndarstöðvum að fenginni tillögu Reykjavíkurborgar.

Óheimilt er að losa annan úrgang á grenndarstöð en þá flokka úrgangs sem tilgreindir eru með merkingum á hverri grenndarstöð.

9. gr.

Endurvinnslustöðvar.

Sorpa bs. sér um rekstur endurvinnslustöðva í Reykjavík. Þéttleiki endurvinnslustöðva skal vera þannig að að jafnaði verði ekki meira en 4 km fyrir íbúa að endurvinnslustöð. Þar sem því er ekki komið við er heimilt að fjölga þeim úrgangsflokkum sem tekið er við á eða við grenndarstöðvar í nágrenninu.

10. gr.

Gjaldtaka.

Innheimta skal gjald fyrir meðhöndlun úrgangs í samræmi við ákvæði 23. gr. laga nr. 55/2003, um meðhöndlun úrgangs.

Gjöld skulu ákvörðuð og innheimt samkvæmt gjaldskrá sem sett er samkvæmt ákvæði 23. gr. laga nr. 55/2003, um meðhöndlun úrgangs, og að fenginni umsögn heilbrigðisnefndar, sbr. einnig 25. gr. laga nr. 7/1998, um hollustuhætti og mengunarvarnir. Sveitarfélagið skal láta birta gjaldskrána í B-deild Stjórnartíðinda. Gjöldin skulu vera sem næst meðalraunkostnaði við þá þjónustu sem veitt er og skal mengunarbótareglan höfð til hliðsjónar við ákvörðun gjaldtöku. Gjöld fyrir söfnun á heimilisúrgangi og rekstur grenndar- og endurvinnslustöðva innheimtist með fasteignagjöldum á sömu gjalddögum.

Gjald fyrir heimilisúrgang skal miðast við fjölda og stærð íláta, tegund úrgangs, hreinsunartíðni og vegalengd sem draga þarf ílát við losun. Sé þessu breytt breytist gjaldið miðað við hluta úr ári reiknað í vikum. Reykjavíkurborg annast skráningu íláta og skiptingu gjalds á eigendur.

Í fjöleignarhúsum er gjöldum fyrir meðhöndlun úrgangs skipt eftir hlutfallstölum eigenda í viðkomandi sameign, sbr. 43. og 45. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Útreikningur hlutfallstölu skal byggður á flatarmáli eignarhluta hvers eiganda.

Reykjavíkurborg er heimilt að veita öryrkjum og eldri borgurum undanþágu frá ákvæði 2. mgr. 6. gr., um viðbótarlosunargjald, þegar sérstakar aðstæður krefja.

Gjald fyrir rekstur grenndar- og endurvinnslustöðva er lagt á allar fasteignir að undanskildu atvinnuhúsnæði í Reykjavík.

Til tryggingar greiðslu samkvæmt gjaldskrá í 2. mgr. er lögveðsréttur í viðkomandi fasteign í tvö ár eftir gjalddaga.

11. gr.

Viðurlög.

Með brot á samþykkt þessari skal farið samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/1998, um hollustuhætti og mengunarvarnir, og 68. gr. laga nr. 55/2003, um meðhöndlun úrgangs.

12. gr.
Gildistaka.

Samþykkt þessi er samþykkt af borgarstjórn Reykjavíkurborgar og staðfestist hér með samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 8. gr. laga nr. 55/2003, um meðhöndlun úrgangs, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 7/1998, um hollustuhætti og mengunarvarnir, til þess að öðlast þegar gildi. Frá sama tíma fellur úr gildi samþykkt nr. 228/2013, um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, 30. janúar 2017.

F. h. r.
Sigurbjörg Sæmundsdóttir.

Laufey Helga Guðmundsdóttir.

B-deild – Útgáfud.: 13. febrúar 2017



Fylgiskjal nr. 6.

Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum

1. Inngangur

Eftirfarandi texti skilgreinir almennar kröfur sem Félagsbústaðir gera til íbúða sem félagið kaupir í nýbyggingum nema um annað verði samið í kaupsamningi. Gerður er greinarmunur á því hvort íbúð sé einstaklingaíbúð/stúdíó eða 2ja+ herbergja íbúð. Í hvoru tilfelli eru talin upp helstu rými og eiginleikar þeirra skilgreindir. Að lokum eru almennar kröfur sem gerðar eru til bygginarefna og frágangs ólíkra byggingarluta.

Seljandi ber, sem leiðandi þróunaraðili, ábyrgð á því að íbúðir sem seldar eru til Félagsbústaða standist allar kröfur sem settar eru fram í lögum, reglugerðum og reglum yfirvalda.

Seljandi skal í byggingarlýsingu húss, sem er hluti af kaupsamningi, gera grein fyrir efnisvali, efnisnotkun og útfærslu útveggja og þaks ásamt vali á yfirborðsefnum þegar hönnun húss er að fullu lokið. Hann skal á sama tímapunkti gera grein fyrir áætluðum endingartíma vegg og þakklæðninga hússins. Ef gluggar eru timburgluggar skulu þeir klæddir með álkápu að utan (ál-tré).

Ytri frágangur og búnaður íbúða sem seldar eru til Félagsbústaða skal vera sá sami og annarra íbúða í sama verkefni. Þær skulu, af ytri ásýnd, vera óaðgreinanlegar frá öðrum íbúðum í sama verkefni.

Allan búnað sem tilgreindur er í textanum skal seljandi afhenda uppsettan og frágenginn.

Seljandi skal gera kaupanda grein fyrir hvernig hann uppfyllir þær kröfur sem settar fram í textanum.

2. Einstaklingsíbúðir/stúdíó

2.1 Íbúð

Einstaklingsíbúð/stúdíó íbúð skal innihalda

- ✓ Alrými og eldhús með eldhúsinnréttingu og aðstöðu fyrir rúm
- ✓ Skápainnréttingu
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera þrískipt (anddyri, klósett, alrými).

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf í baðherbergi verður vatshelt samkvæmt reglugerð og með öryggisniðurfalli.

2.2 Inngangur

Við inngang skal skilað með skáp eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Fjöldi og stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

2.3 Alrými og eldhús

2.3.0 Umfang skápa

Alrými skal skilað með skápum. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Í alrými skul vera nægjanlegt skápláss sem hentar stærð íbúðar. Einn skápur skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.
- ✓ Eldhúsinnrétting skal koma í framhaldi af anddyri sé þess kostur
- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 60 cm, 50-60 cm breiðar einingar sem rúma ísskáp með frystihólfi undir borði, lítinn vask með blöndunartækjum og eldavél 50-60 með ofni undir, skúffuskáp með hnífaparaskúffu og örbylgjuofn
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

2.4 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með eftirfarandi tækjum og búnaði

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Gólf í baðherbergjum skal vera flísalagt/dúklagt.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggjast í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask

3. Stærri íbúðir (2ja+)

3.1 Íbúð

Stærri íbúð skal innihalda eftirtalin rými

- ✓ Eldhús
- ✓ Stofu
- ✓ Svefnherbergi stórt
- ✓ Svefnherbergi lítið
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera sjálfstæði í forstofu, eldhúsi, stofu, herbergjum og baðherbergi. Heimilt er að hafa geymslu í íbúð en þess er ekki krafist.

Heimilt er að hafa þvottaaðstöðu inni á baðherbergi, en þá skal gera ráð fyrir nauðsynlegum tenglum og loftræstingu í rýminu.

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf baðherbergis skulu flísalögð/dúklögð.

3.2 Inngangur

Við inngang skal vera skápur eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

3.3 Eldhús

Eldhúsi skal skilað með eldhúsinnréttingu. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Borðplata skal plastlögð. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði einingar með dýpt 60 cm og breidd 50-60 cm og skul þær rúma
 - Ísskáp með frystihólfi amk. 150 sm hár.
 - Vaskur með blöndunartækjum og eldavél (60 cm) með ofni undir, ásamt viftu.
 - Skúffuskáp með hnífaparaskúffu.
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.
- ✓ Fjöldi neðri skápaeyninga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.
- ✓ Fjöldi efri skápaeyninga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.

3.4 Stofa

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

3.5 Svefnherbergi stórt

Herbergið skal rúma hjónarúm (1,6m x 2,1m) , skápaeyningu og tvö náttborð. Skápaeyning skal búin lokuðum fataskápum, hver að breidd min 50cm. Einn þeirra skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.

3.6 Svefnherbergi lítið

Herbergið skal rúma einstaklingsrúm (1,2m x 2,1m), skrifborðsaðstöðu og fataskáp.

3.7 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með með salerni, handlaug og sturtu eins og nánar er skilgreint hér:

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi við og í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggist í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask.

4. Rými utan íbúða

4.1 Þvottahús

Æskilegt er að þvottahús verði sameiginleg. Stærð þeirra skal vera í takt fjölda íbúða, notkun og umfang. Stór skolvaskur með blöndunartækjum skal vera í rýminu.

Gólf skal málað með sterkri gólfmálningu sem ná uppá veggi, t.d. kvarts, sem auðvelt er að þrifa. Loft og veggir skulu vera slétt. Niðurföll í gólfi.

Nettó flatarmál	Tekur miðast af fjölda notenda.
Fastar innréttingar	Fráleggsborð plastlagt.
Raftenglar	2 tenglar 230V, 16A fyrir þvottavélar og þurrkara hvernar íbúðar, auk 2 tengla fyrir þrif.
Loftræsing	Loftræsing þarf að vera mikil. Opnanlegir gluggar og/eða loftrás. Útsog fyrir þurrkara.

4.2 Geymslur

Í sameign eða séreign skulu vera fyrir hverjar íbúð geymslur eða geymsluskápar ef reglugerð leyfir.

Gólf geymsluganga og geymslna skulu máluð sterkri gólfmálningu með 5 cm uppá veggi, sem auðvelt er að þrifa.

Nettó flatarmál	Samkv. byggingarreglugerð.
Raftenglar	1 stk. í hverri geymslu ef geymsla er sjálfstæð ásamt tenglum til þrifa á geymslugöngum 1x230V, 16A.
Loftræsing	Opnanlegir gluggar eða loftrás.

5. Annað

5.1 Veggir og veggfletir innanhúss

Gera skal almennt grein fyrir uppbyggingu veggja, klæðningu og yfirborðsáferð. Veggir innanhúss skulu almennt vera sléttir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.

5.1.0 Veggir innanhúss – léttir / hlaðnir eða gips

- ✓ Yfirborð veggja skal vera hart og slitsterkt. Gifsveggir eru með tvöföldu lagi beggja vegna og styrkingar settar inn í veggi þar sem hengdir eru upp skápar í t.d. eldhúsi. Á öll úthorn skal setja sérstaka vörn úr stáli eða sambærilegu.

- ✓ Heimilt að hafa alla veggir innanhúss hlaðna og pússaða veggir, enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.
- ✓ Allir léttir veggir skulu spartlaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.
- ✓ Veggir að votrýmum skulu vera steyptir, hefðbundnir hlaðna og pússaða vikurveggi eða af annari gerð sem uppfyllir kröfur til votrýmis enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.

5.1.1 Veggir innanhúss – steyptir

Steypa veggir innanhúss skal pússa og spartla undir málningu.

5.2 Loft

Steyp loft skulu vera slétt, slípuð og heilspörtluð og máluð með viðurkenndu málningarkerfi. Seljandi skal gera grein fyrir hljóðtæknilegum lausnum í sameiginlegum rýmum til að auka hljóðvist. Öll loft í íbúðum skulu vera auðveld í þrifum.

5.3 Flísalögn

Eftirfarandi skal haft til hliðsjónar við flísalögn:

- ✓ Flísarnar skulu vera brenndar leirflísar
- ✓ Flísar skulu lagðar í vatnshelt lím ofan á ílagt gólf
- ✓ Lágmarksþykkt flísa skal vera 6-8 mm.
- ✓ Þennslufúgur (efni að viðurkenndri gerð) skulu vera milli allra láréttra og lóðréttra flata.

5.4 Hurðir

5.4.0 Almenn

Hurðir inn í hverja sjálfstæða íbúð skulu uppfylla allar bruna- og hljóðkröfur samkvæmt reglugerðum. Sama gildir um hurðir milli brunaskila.

Skrár skulu vera ASSA eða sambærilegt með þremur lyklum fyrir hverja íbúð, auk annarra undirlykla.

Allar hurðir skal afhenda með lömum, skrá, hurðarhúnum, sílenderrósettum og hurðastoppa allt af vandaðri gerð. Skrufur skulu vera úr sama efni og lamir. Lamirnar skal smyrja um leið og hengslað er. Á salerni skulu vera 15 mm undir allar hurðir.

Allar þéttingar meðfram körmum skulu framkvæmdar af vandvirkni, þ.e. setja skal tróð og loka með lista yfir / fella að (þar sem það á við), sem málist í sama lit og aðliggjandi veggir.

Allar hurðir skulu uppfylla hljóðvistarkröfur sem settar eru fram í reglugerðum.

5.4.1 Hurðir innan íbúðar

Innihurðir inni í íbúðum skulu vera lakkaðar, harðplastlagðar eða spónlagðar með hálfmöttu yfirboði og með vönduðum skrá. Á baðherbergishurðum skal vera snerilskrá. Karmar og gerekti skulu ekki ná niður í gólf. Kítta skal undir hvort tveggja og skal vera um 5 mm fúga á milli gólfs og karma/geregta.

5.5 Innréttingar

Hliðar, forstykki/hurðir í innréttingum ásamt botnum skápa skulu vera 16-19 mm. Borðplötur skulu vera plastlagðar ca 30-40 mm þykkar, samlímdar spónaplötur. Skellibólur skal setja á allar hurðar innréttinga og forstykki á skúffum.

Hurðahúnar, læsingar, skrár, lamir r skulu vera af vandaðri gerð. Festiskrúfur skulu hafa sömu áferð og járn. Verði notað efni sem ekki hefur skrúfuhald, þarf verktaki að gera ráðstafanir til að ná því, t.d. með inngreyptum tréklossum.

Allar lamir og skúffubrautir skulu vera af vandaðri gerð.

5.6 Heimilistæki

Enginn búnaður eða tæki eru lögð til af kaupanda.

Seljandi skal skila tengdri í innréttingum í hverri íbúð eldavél standandi á gólfi eða helluborð og blástursofn. Í stærri íbúðum skal einnig skila eldhúsviftu uppsettri og tengdri.

5.7 Raflagnakerfi / lýsing

Íbúðir afhendist með lögboðinni lýsingu, rofum og raflagnakerfi af vandaðri gerð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð og skilgreina fjölda rofa, tengla og dósa fyrir ólík rými.

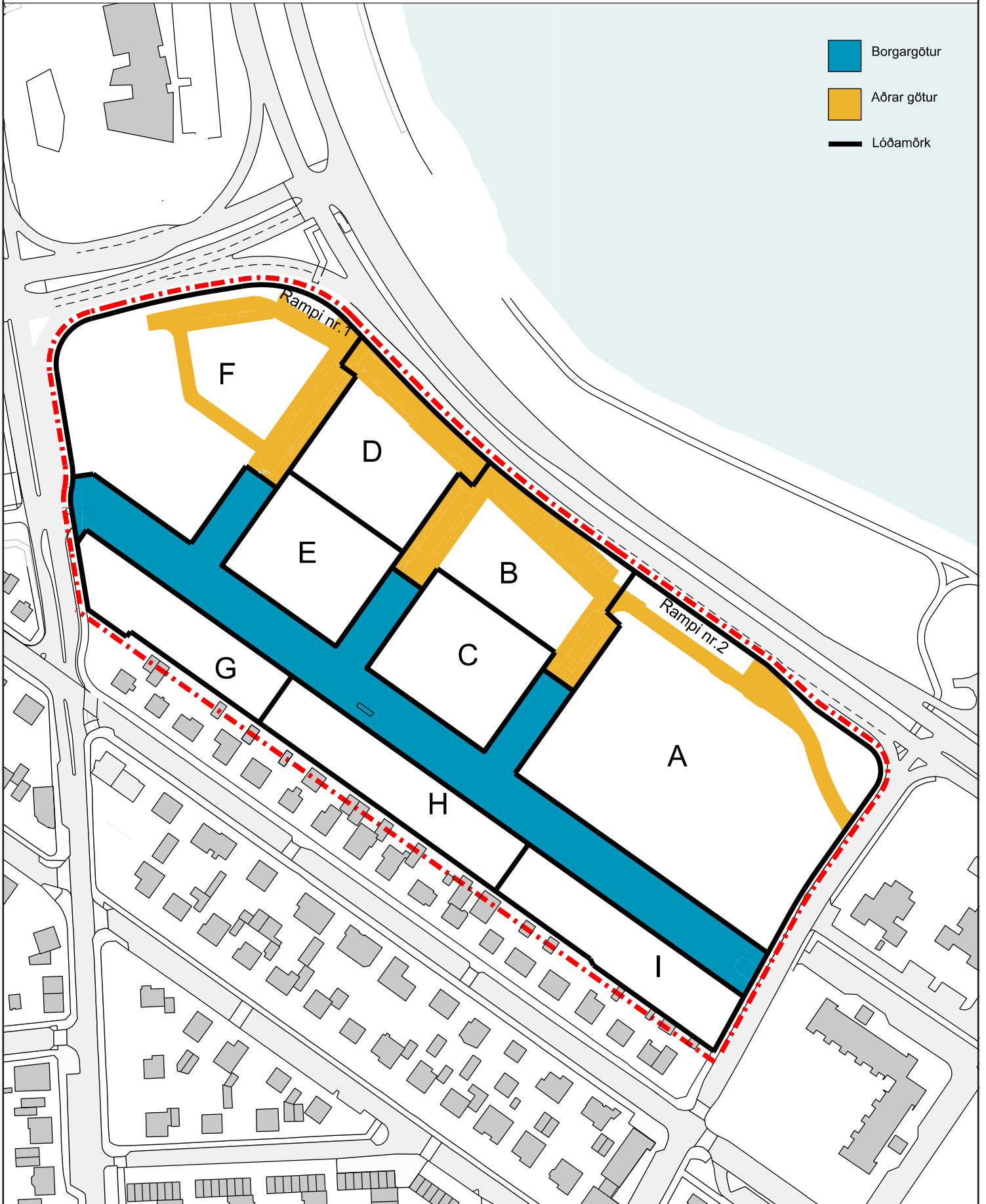
5.8 Tölvu- og símalagnir

Í allar íbúðareiningar skal vera lagnaleið fyrir smáspennulögn. Frágangur skal vera í samræmi við það sem gert er í öðrum íbúðum í saman húsi. Dyrasímakerfi skal vera tengt í hverja íbúð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð þegar endanleg hönnun liggur fyrir.

FYLGISKJAL nr. 7

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41
Lóðir-götur

-  Borgargötur
-  Aðrar götur
-  Lóðamörk



Skipulag samtengdra bílajallara-frumdrög desember 2016

