



Borgarráð

Lambhagavegur 8 og 10, úthlutunarskilmálar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmála fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum nr. 8 og 10 við Lambhagaveg.

Greinargerð: Byggingarréttur sem boðinn verður út á Lambhagavegi 8 er 3.391 fermetrar en 3.115 fermetrar á lóðinni við Lambhagaveg 10. Byggingar mega vera á 2-3 hæðum. Lokið er við að endurskoða deiliskipulag fyrir þessar lóðir sem tekur nú mið af breyttri staðsetningu akvega sem liggja umhverfis lóðirnar. Hægt verður að bjóða í byggingarrétt á báðum lóðunum í einu eða í sitt hvoru lagi.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum nr. 8 og 10 við Lambhagaveg.

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum

Lambhagavegi 8 og Lambhagavegi 10

Samþykkt á fundi borgarráðs þann

Efnisyfirlit:

1. Útboð byggingarréttar	3
1.1 Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað.....	3
2. Tilboð í byggingarréttinn	4
2.1. Söluverð byggingarréttar	4
2.2. Lóðirnar eru byggingarhæfar	4
3. Tilboðsgjafar og tilboð.....	4
3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.....	4
3.2. Skýringar á útboðsgögnum	5
3.3. Opnun og samþykkt tilboða	5
4. Almenn ákvæði	5
4.1. Samningsgerð.....	5
4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	6
4.3. Önnur gjöld	6
4.4. Framsal byggingarréttar	6
4.5. Veðheimildir	6
4.6. Lóðarleigusamningar	7
5. Tímáfrestir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	7
5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim	7
5.2. B-dagur, framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	7
Fylgiskjal I. Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.....	9
Fylgiskjal II. Lóðaruppdráttur.....	10

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðunum Lambhagavegi 8 og Lambhagavegi 10

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg óskar eftir kauptilboðum í byggingarrétt, án gatnagerðargjalds², á lóðunum Lambhagavegur 8 og Lambhagavegur 10 fyrir atvinnuhúsnæði. Heildarfjöldi byggingarfermetra er 3.391 fermetrar á Lambhagavegi 8 og 3.115 fermetrar á Lambhagavegi 10. Byggingar mega vera á 2-3 hæðum samkvæmt deiliskipulagsupprætti sem tók gildi hinn 22. desember 2017 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda, sjá nánar hér:

<http://reykjavik.is/skipulagsaetlanir-2017>

1.1 Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðanna gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Gildandi deiliskipulag fyrir Lambhagaveg 8 og 10, birt í B-deild stjórnartíðinda þann 22. desember 2017.
- Lóðauppdráttur fyrir lóðirnar, dags. 27. febrúar 2018, sjá fylgiskjal II.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað.

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

¹ Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti.

² Gatnagerðargjald skal greitt til Reykjavíkurborgar innan 45 daga frá úthlutun lóðarinnar. Gatnagerðargjald fyrir atvinnuhúsnæði í febrúar 2018 er kr. 20.124 pr. fermetur og er það bundið byggingavísitölu.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Óskað er eftir kautilboðum í byggingarrétt lóðanna Lambhagavegur 8 og Lambhagavegur 10, án gatnagerðargjalds³, í samræmi við útboðsskilmála þessa. Tilboðsgjöfum er heimilt að skila kautilboði í byggingarrétt beggja lóða, en hvert tilboð má einungis tilgreina tilboð í eina lóð.

2.2. Lóðirnar eru byggingarhæfar

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðunum, en að öðru leyti verða þær afhentar í núverandi ástandi. Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>. Athygli er vakin á að lagnir Mílu ehf. er ekki að finna í borgarvefsjá. Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Gerð er grein fyrir staðsetningu byggingarreita og kvöðum á lóðunum á lóðarupprætti dags. 27. febrúar 2018.

3. Tilboðsgjafir og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á hvorri lóð fyrir sig. Heildarfjöldi byggingarfermetra er 3.391 fermetrar á Lambhagavegi 8 og 3.115 fermetrar á Lambhagavegi 10. Tilboð sem víkja frá framangreindu eru ógild. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarréttinn. Sami aðili getur boðið í byggingarrétt beggja lóðanna en hvert tilboð má einungis tilgreina tilboð í eina lóð. Einungis er heimilt að skila einu tilboði í hverja lóð.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

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

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

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 30 daga frá tilkynningu skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að hann hafi verið hæstbjóðandi, sjá nánar fylgiskjal I. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður er fyrir hendi.

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

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

³ Sjá fótnotu nr. 2.

3.2. Skýringar á útboðsgögnum

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

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

3.3. Opnun og samþykkt tilboða

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

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

Hæstbjóðandi þarf að vera reiðubúinn til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína, sbr. fylgiskjal I. Upplýsingum þessum skal skila innan 30 daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi sé hæstbjóðandi. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

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

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

4. Almenn ákvæði

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

4.1. Samningsgerð

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

Þegar Reykjavíkurborg hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: www.reykjavik.is/lodir. Tilboðum skal skila til þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

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

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

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. gr. 1.0. og gr. 3.0. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, þ.m.t. gatnagerðargjald.

4.3. Önnur gjöld

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

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

4.4. Framsal byggingarréttar

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

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

4.5. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll

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

4.6. Lóðarleigusamningar

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

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

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

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

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar og gatnagerðargjalds eru 45 dagar frá samþykkt borgarráðs á kauptilboði með úthlutun lóðarinnar. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan þess frests, fellur úthlutun niður án samþykkis borgarráðs, sbr. gr. 1.14. í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við úthlutunardagsetningu lóðar.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

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

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr., gr. 1.14. almennu lóða- og framkvæmdaskilmálanna.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr.

160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

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

Reykjavík, 23.2.2018.

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

Fylgiskjal I. Um fjárhagsstöðu tilboðsgjafa.

Innan 30 daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur, gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:

Tilboðsgjafar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- i. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu, sem nemur **að minnsta kosti 15%** af verðmæti byggingarréttarins að meðtöldu gatnagerðargjaldi.
- ii. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.
- iii. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- iii. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða opinber gjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en kr. 75.000.

Fyrst gefið út: 8. 12. 2008. Endurútféið 24. 10. 2017

Tölusetningu og landnúmeri bætt inná blaðið 28. 4. 2009 og staðgreinitölu breytt.

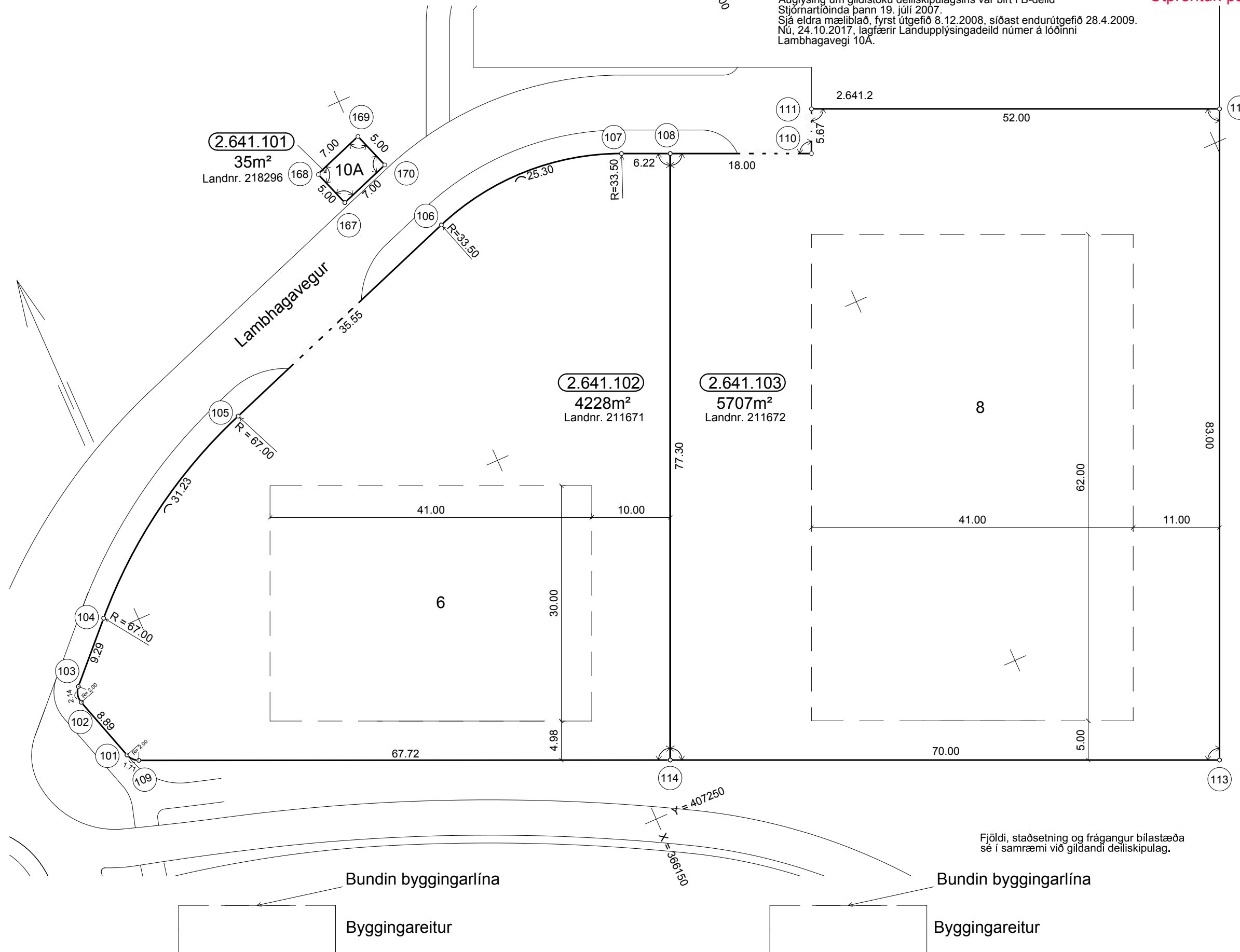
X = 366200
Y = 407350

Umhverfis- og skipulagssvið, Landupplýsingadeild vinnur þetta mæliblað. Samþykktir sem þetta mæliblað, endurútféið 24. 10. 2017, byggir á: VSO Ráðgjöf verkfræðistofa frumvinnur þetta mæliblað. Sjá deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 23.nóv. 2006. Sjá deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í skipulagsráði 6.júní 2007 og í borgarráði 21.júní 2007. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. júlí 2007. Sjá eldra mæliblað, fyrst útféið 8.12.2008, síðast endurútféið 28.4.2009. Nú, 24.10.2017, lagfærir Landupplýsingadeild númer á lóðinni Lambhagavegi 10A.

Mæliblað 2.641.1

Reykjavík, 1:500 (A3)

Útprintun þarf ekki að vera í uppgefnum kvarða.



Nr.	Austur	Norður
109	366092.7277	407283.5189
101	366091.6239	407284.7607
102	366089.0111	407293.2591
103	366089.4878	407295.2400
104	366095.9565	407301.9028
105	366122.0552	407318.5264
106	366155.5848	407330.3346
107	366180.2645	407329.3729
108	366185.9503	407326.8577
110	366202.4116	407319.5758
111	366204.7180	407324.7849
112	366252.2711	407303.7491
113	366218.6935	407227.8443
114	366154.6772	407256.1624
167	366145.4945	407337.9134
168	366143.8337	407342.6295
169	366150.4363	407344.9546
170	366152.0971	407340.2385

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða sé í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Bundin byggingarlína

Byggingareitur

Bundin byggingarlína

Byggingareitur

X = 366150
Y = 407250