

Úthlutunarskilmálar

**Fyrir sölu byggingarréttar á föstu verði undir íbúðir og
atvinnustarfsemi á lóðinni**

Þengilsbás 3 í Reykjavík

Efnisyfirlit

1.	Úthlutun byggingarréttar á föstu verði	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Fyrirvari um gildi tilboðs.....	4
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	4
2.	Tilboð í byggingarréttinn	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar	4
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóðar	5
3.	Tilboðsgjafar	5
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	5
3.2.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	5
3.3.	Samþykkt tilboða.....	6
4.	Almenn ákvæði	6
4.1.	Samningsgerð	6
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	6
4.3.	Önnur gjöld.....	7
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	7
4.5.	Veðheimildir	7
4.6.	Lóðarleigusamningar	8
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	8
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim.....	8
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....	8

1. Úthlutun byggingarréttar á föstu verði ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt á föstu verði fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi á lóðinni Þengilsbás 3.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Á lóðinni Þengilsbás 3, er heimilt að byggja íbúðir í 1297 fermetrum ofanjarðar og 247 fermetra atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 441 fermetrar. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 1.985 fermetrar, sjá nánar skilmálatöflu með samþykktu deiliskipulagi frá 07.09.2020. Fimm bílastæði fylgir atvinnustarfsemi og ellefu bílastæði fylgja íbúðum og skal heildarfjöldi stæða á lóð án bílakjallara vera 16. Hönnun mannvirkja, samsetning á stærðum íbúða og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Bent er á að auknar kröfur eru gerðar varðandi hljóðvist vegna hugsanlegrar gerðar Sundabrautar, sjá nánar í deiliskipulagi.

Heimilt er að byggja fjöggra hæða íbúðarhús á lóðinni, sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupphætti á vefslóðinni www.reykjavik.is/lodir

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, Hallveigastíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúða en þó aldrei minna en einni íbúð á lóðinni.

Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 40-60 m² að birtri stærð með geymslu. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúðar sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúðar. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessari íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 502.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 (159,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 30 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann. Kaupsamning skal gera um íbúðirnar eigi síðar en við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúða og endanlega stærð þeirra.

Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar í sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnar íbúðir í húsunum á lóðinni. Lóðarleigusamningur verður gefinn

¹ Úthlutun merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt á föstu verði og borgarráð samþykkir úthlutun. Öllum tilboðsgjöfum verður svarað en sá sem skilar fyrstur inn fullgildu tilboði og aflar allra gagna innan tiltekins tíma fær lóðina úthlutað. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem eru ófullnægjandi. að öðru leyti.

út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings skv. grein 4.6.

1.2. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Tilboð sem berast og eru lægri en fasta verðið eru ógild.

1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um sölu byggingarréttar á föstu verði og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunarskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019
- Lóðaruppráttur, dags. 16. september 2021.
- Hæðarblað í vinnslu, dags. 5.5.2021
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Umsóknarðeyðublað.

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. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkuð þeim.

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

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar á föstu verði

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við skilmála þessa.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld² sem ákvarðast í samræmi við flatamál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í fjölbýlishúsnæði miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 er 13.478 kr. pr. m² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 er 23.462 kr. pr. m²

Gjalddagi byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar.

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Lóðin er byggingarhæf. Tilboðsgjafa er bent á að kynna sér legu lagna rækilega.

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausamuni af lóðinni, en að öðru leyti verða þær afhentar í núverandi ástandi, sjá þó gr. 1.2. 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>.

3. Tilboðsgjafar

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarréttinn. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Gögn verða aðgengileg á lóðarvef Reykjavíkurborgar **frá og með kl. 14:00, fimmtudaginn 13. janúar 2022**

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á netfangið lodir@reykjavik.is

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

Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/lodir>.

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

3.2. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Innan **15 virkra daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu tilboðsgjafa, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Skili tilboðsgjafi ekki eftirtöldum gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.

3. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

3.3. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.2 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir tilboðið eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Fast verð er á lóðinni og verður gilt tilboð lagt fyrir borgarráð til afgreiðslu. Berist fleiri en eitt tilboð sama dag þá ræður það tilboð sem berst fyrst og er þá farið eftir klukku.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Ef fleiri en þrjú tilboð berast sama dag er áskilinn réttur til að hafna öllum tilboðum.

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>.

Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum útboðsskilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

4.1. Samningsgerð

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

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

Skilatími kautilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum, sjá hér einnig grein 3.1. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: www.reykjavik.is/lodir. Tilboðum skal skila til móttöku Ráðhúss Reykjavíkurborgar, Tjarnargötu 11.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. 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.

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

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald³ og önnur slík gjöld skulu greiddast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskráum sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiddast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

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

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.5.

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 lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarinnar á lóð. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarinnar fram að því tímamarki að lóð er ógreidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

³ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa 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 öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarinnar innan fresta skv. grein 2.1., fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

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

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). Byrjunardagur tímafresta er við úthlutun lóða.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

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

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 grein 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 eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.