

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðum við Breiðumýri á Álftanesi

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðum við Breiðumýri.

Efnisyfirlit

1. Útboð byggingarréttar
 - 1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs
 - 1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað
 - 1.3. Lóðaruppdráttur fyrir Breiðumýri
2. Tilboð í byggingarréttinn
 - 2.1. Söluverð byggingarréttar
 - 2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar
3. Tilboðsgjafar og tilboð
 - 3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð
 - 3.2. Skýringar á útboðsgögnum
 - 3.3. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda
 - 3.4. Samþykkt tilboða
4. Almenn ákvæði
 - 4.1. Samningsgerð
 - 4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar
 - 4.3. Önnur gjöld
 - 4.4. Framsal byggingarréttar
 - 4.5. Veðheimildir
 - 4.6. Lóðarleigusamningar
5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög
 - 5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim
 - 5.2. Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

1. Útboð byggingarréttar 1

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka fh. Miðengis ehf., kt. 441108-1250 og Garðabæjar kt. 570169-6109 (seljendur) leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fjölbýlishúsa/raðhúsalóða lóða í Breiðumýri á Álftanesi.

Um er að ræða eftirfarandi lóðir

Hestamýri 1, 2 og 3.

Grásteinsmýri 1, 2 og 3

Lambamýri 1, 2 og 3

Á lóðunum við Lambamýri 1, 2 og 3 er heimild fyrir þjónustu, verslum og /eða félagsstarfsemi á fyrstu hæð sem snýr að bílastæðum

Hvert fjölbýlishús/raðhús stendur á sérlóð og myndar þyrpingu þriggja fjölbýlishúsa með sameiginlega bílastæðalóð. Hámarksfjöldi íbúða í hverri þyrpingu (sömu götu) þriggja fjölbýlishúsa er 84 eða að meðaltali 28 íbúðir í hverju húsi. Ekki er gerð krafa um að íbúðafjöldi sé sá sami í öllum húsum hverrar þyrpingar.

Áætlað heildarstærð byggðar í Breiðumýri er 30.000 m² með 252 íbúðum að hámarki. Hver þyrping getur verið um 10.000 m².

Fyrirvari: Stangist þessar upplýsingar á við upplýsingar gefnar í lóðaruppdrætti eða deiliskipulagi, gilda upplýsingar sem fram koma á lóðaruppdrætti og deiliskipulagi frammar ofangreindum upplýsingum.

1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt hverrar þyrpingar þ.e. í allar þrjár lóðirnar og bílastæðalóð í samræmi við útboðsskilmála þessa.

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarrétt lóðanna.

Óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gera tilboð í byggingarrétt lóðarinnar.

Geri sami eigandi fleiri en eitt tilboð í lóðina telst hæsta boð gilt en önnur tilboð sama eiganda í lóðina ógild.

1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.

Deiliskipulag Breiðumýrar sem tók tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. desember 2019, nr. 1235/2019

Tilboðsblað.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni islandsbanki.is/breidamyri. 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.

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

Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 og lög um opinber innkaup nr. 120/2016 um opinber innkaup gilda ekki um þessa útboðsskilmála.

1.3. Lóðaruppdráttur fyrir lóðir í Breiðumýri.

Lóðaruppdrátt mun liggja fyrir síðar í ferlinu.

1.4. Forkaup- eða forleiguréttur Garðabæjar.

Garðabær skal eiga forkaup- og/eða forleigurétt að allt að 500 m² rými á fyrstu hæð húsa við Lambamýri.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt hvernar þyrpingar í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa. Einnig er hægt að gera tilboð í byggingarrétt allra lóðanna.

Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Yfirborð lóðar er að mestu óhreyft land í mýrlendi og verða lóðir afhentar í núverandi ástandi. Við enda Skólatúns og inni á lóð við Hestamýri 2 er núverandi dælustöð fráveitu Garðabæjar. Þessi dælustöð verður fjarlægð og ný dælustöð byggð utan lóðar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.

Í Lambamýri voru hafnar byggingarframkvæmdir og er þar steypt plata sem búið er að sturta uppgreftri yfir. Lóðirnar verða afhentar í núverandi ástandi.

Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði afhentar byggingarhæfar í júní/júlí 2020. Lóðin við Hestamýri 2 verður afhent byggingarhæf sex mánuðum síðar.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðum í hverri þyrpingu. Um stærð lóða vísast til lóðarblaða og deiliskipulags.

Lágmarksgatnagerðgjald fyrir hvert hús innan þyrpingar miðast við 2.800 m² eða kr. 53.936.400, sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjald í Garðabæ nr. 862/2007. Gjald fyrir hvern fermetra er kr. 19.263 miðað við BVT í janúar 2020, 735,2 stig. Viðbótargatnagerðargjald er greitt af fermetrum umfram 2.800 Gatnagerðargjöld af sameiginlegri lokaðri bílageymslu nemur 25% af ofangreindu fermetragjaldi.

Gatnagerðargjöld gjaldfalla við útgáfu á byggingarleyfi.

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

Skila skal skriflegu tilboði á formi sem fylgir skilmálum þessum og finna má á vef Íslandsbanka.

Kauptilboðum skal skila í lokuðu umslagi í móttöku Íslandsbanka (9. hæð), Hagasmára 3, 201 Kópavogi innan auglýsts skilafrests, sem er kl. 13:00 fimmtudaginn 5. mars 2020. Tilboð verða opnuð sama dag á skrifstofu Íslandsbanka kl. 13:30 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum.

Niðurstaða útboðs er birt á vef Garðabæjar og Íslandsbanka.

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 14 virka daga frá tilkynningu um að hann hafi verið hæstbjóðandi, sbr. grein 3.3. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati seljenda.

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.

3.2. 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. 12:00 þann 2. mars 2020 til Fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka á netfangið: breidamyri@islandsbanki.is

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna islandsbanki.is/breidamyri í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör seljenda verða hluti af útboðsgögnum.

3.3. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til Fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað. Heimilt er að framlengja framangreindan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati Garðabæjar.

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 byggingaframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikningum áránn 2017 og 2018 ásamt síðasta árshlutareikningi innan ársins 2019 liggi slíkur árshlutareikningur fyrir. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða

eiginfjárstöðu, sem nemur að minnsta kosti 15% af tilboðsfjárhæð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds.

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.

3.4. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir seljendur sem taka endanlega ákvörðun um sölu byggingarréttarins og úthlutar lóðunum eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir seljendur til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti. Komi til þess að tilboðsgjafi geri tilboð í allar þrjár þyrpingarnar en fjárhæð tilboðs í hverja þyrpingu er ekki hæst, áskilja seljendur sér rétt til að taka slíku tilboði ef það felur í sér hæsta söluverð fyrir allar þyrpingar samtals.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða við Garðabæ. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem að mati seljenda reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Seljendur geta hafnað tilboðum í byggingarrétt lóðanna í öllum tilvikum án rökstuðnings.

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 gardabaer.is. Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

4.1. Samningsgerð

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

Þegar seljendur hafa samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarétti, en ekki á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um hverja lóða sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðirnar gilda.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðanna eftir að byggingarréttur þeirra 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), áskilja seljendur sér rétt til að

endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um) og 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 er uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, seljendur og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ákvæðið felur ekki í sér viljrði 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 samþykkt um gatnagerðargjald í Garðabæ á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. grein 1. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, né gatnagerðargjalds.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiddast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni.

Tengigjald vatnsveitu og fráveitu svo og önnur heimlagngjöld veitustofnana er að finna á heimasíðu viðkomandi fyrirtækis.

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 Garðabær er ekki skuldbundinn 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.

4.5. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðirnar er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðanna 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 bæjarritara, Ráðhúsi Garðabæjar.

4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningar um lóðirnar verða gerðir þegar kaupverð byggingarréttar lóðarinnar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til bæjarritara, Ráðhúsi Garðabæjar, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

Lóðarleigusamningar verða aðeins gerðir við lóðarhafa sem fá úthlutað lóðum og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Garðabæjar fyrr en lóðarleigusamningar hafa verið gefnir út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna viðkomandi byggingar hafa 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 eru 30 dagar frá samþykkt seljenda á kauptilboði byggingarréttar viðkomandi lóða. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan þess frests, fellur úthlutun niður án samþykkis bæjarráðs.

5.2. Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við þann dag sem Garðabær gefur út yfirlýsingu um að lóðin sé byggingarhæf.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

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

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafrestrir samkvæmt tölulíðum 1, 2 og 3 hér að framan um upphaf framkvæmda getur Garðabær einhliða rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafrestir 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 framkvæmdafrestir til kostnaðar fyrir Garðabæ vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Garðabær sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma sem hljótast af vanefndum lóðarhafa.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi bæjarráðs Garðabæjar 21. janúar 2020.