

Til bæjarráðs
Frá bæjarstjóra

Efni Svar við fyrirspurn Garðabæjarlistans varðandi greiðslur til fasteignasala við sölu á lóðum/eignum bæjarins.

Garðabær hefur í ákveðnum tilvikum þegar fasteignir í eigu bæjarins hafa samkvæmt ákvörðun bæjarráðs verið auglýstar til sölu eða lóðir auglýstar til úthlutunar leitað til fasteignasala varðandi umsjón með sölufarli og móttöku tilboða.

Tilvik er varðar sölu á íbúðarhúsnæði í eigu bæjarins eru örfá og verður því hér eingöngu gerð grein fyrir þeim tilvikum þegar fasteignasalar hafa komið að sölufarli í tengslum við úthlutun á byggingarrétti lóða.

Á fundi bæjarráðs 13. júní 2023 voru samþykktir úthlutunarskilmálar vegna sölu á byggingarrétti lóða í 1. áfanga Hnoðrahólts norður. Um var að ræða 7 einbýlishúsalóðir, 20 lóðir fyrir par/raðhús og 10 lóðir fyrir fjölbýlishús með 83 íbúðum.

Í skilmálunum kom fram að söluaðilar væri þrjár tilteknar fasteignasölur.

Á fundi bæjarráðs 4. júlí 2023 voru lögð fram 159 óopnuð umslög með tilboðum í byggingarrétt lóða á Hnoðraholti. Samtals fjöldi tilboða í fjölbýlishúsalóðir 179, samtals fjöldi tilboða í par/raðhúsalóðir 67 og samtals fjöldi tilboða í einbýlishúsalóðir 53.

Á fundi bæjarráðs 24. október 2023 voru samþykktir úthlutunarskilmálar vegna sölu á byggingarrétti lóða í 2. áfanga Hnoðrahólts norður. Um var að ræða 23 einbýlishúsalóðir, 45 lóðir fyrir par/raðhús og 5 lóðir fyrir fjölbýlishús með 60 íbúðum.

Á fundi bæjarráðs 4. júlí 2023 voru lögð fram 351 óopnuð umslög með tilboðum í byggingarrétt lóða á Hnoðraholti. Samtals fjöldi tilboða í fjölbýlishúsalóðir 103, samtals fjöldi tilboða í par/raðhúsalóðir 215 og samtals fjöldi tilboða í einbýlishúsalóðir 491.

Í skilmálunum kom fram að söluaðilar væri fjórar tilteknar fasteignasölur.

Á fundi bæjarráðs 7. maí 2024 voru samþykktir úthlutunarskilmálar vegna sölu á byggingarrétti lóða í Kumlamýri og í Prýðahverfi sunnan Garðahraunsvegur (Gamli Álfanesvegur). Um var að ræða 8 lóðir fyrir parhús við Kumlamýri og 8 einbýlishúsalóðir í Prýðahverfi.

Í skilmálunum kom fram að söluaðilar væri fjórar tilteknar fasteignasölur.

Á fundi bæjaráðs 4. júní 2024 voru lögð fram 72 tilboð í einbýlishúsalóðir í Prýðahverfi og 161 tilboð í parhúsalóðir við Kumlamýri.

Á sérstöku fylgiskjali er yfirlit um söluverð lóða í 1. og 2. áfanga Hnoðrahólts norður ásamt því að tilgreina sölupóknun, fjárhæð virðisaukaskatts og söluaðila lóða.

Uppgjör vegna sölu á byggingarrétti lóða við Kumlamýri og Prýðahverfi liggur ekki fyrir.

Eins og fram kemur hér að ofan er fjöldi tilboða sem berst í byggingarrétt lóða gríðarlega mikill en samtals hafa borist um 1300 tilboð í þær 126 lóðir sem auglýstar hafa verið til úthlutunar. Ljóst má vera að því fylgir mikið álag á starfsemi bæjarskrifstofanna ef starfsmenn þeirra væru að móttaka öll þau tilboð sem berast, annast alla kynningu og svara fyrirspurnum frá tilboðsgjöfum um ýmiss atriði varðandi viðkomandi lóðir.

Ein megin ástæða þess að leitað er til fasteignasala til að annast sölu á byggingarrétti lóðanna er sérfræðipekking þeirra á fasteignamarkaði og tengsl þeirra við ýmsa verktaka sem starfa á byggingarmarkaði. Með því verður að telja líklegt að það fáiast hærra verð fyrir byggingarrétt lóðanna sem auðvitað er markmið með því að leita tilboða í byggingarréttinn. Sölupóknun og

virðisaukaskattur nemur um 1% af heildarsöluverði byggingarréttar lóðanna. Með því að leita til fasteignasala til að annast sölu á byggingarrétti lóðanna hljóta að vera líkur á því að það fáiist hærra verð en sem nemur sölupóknun fasteignasala.

Þá má benda á það að með því að leita til fasteignasala tryggjum við að einstaka starfsmenn bæjarskrifstofanna eiga ekki samtál við tilboðgjafa um mat á verðmæti byggingarréttar á sama tíma og þeir annast móttöku á tilboðum þeirra. Með því gætum við þess að ekki skapist tortryggni um vinnuaðferðir bæjarins við móttöku tilboða.