

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni við Eskiás 10

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni við Eskiás 10.

Efnisyfirlit

1. Útboð byggingarréttar
 - 1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs
 - 1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað
 - 1.3. Lóðaruppdráttur fyrir lóðina að Eskiási 10
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. Lóðarleigusamningur
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

Garðabær kt. 570169-6109 (seljandi) leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt fjölbýlishúsaloðar við Eskiás 10.

Lóðin við Eskiás 10 er 2.204 m² og er heimild til að byggja á lóðinni fjölbýlishús með 12 íbúðum. Heildarbyggingarmagn er 1.534 m².

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

1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar.

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 Grunda og Ása frá árinu 2001. Breyting á deiliskipulagi Grunda og Ása sem tekur til svæðis milli Lyngáss, Stóráss og Ásabrautar, sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 15.08.2019 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 14.10.2019, nr. 889/2019 og breytingu á deiliskipulagi fyrir sama svæði, sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 06.02.2020 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 13.02.2020, nr. 107/2020.

Tilboð skal gert á sérstöku tilboðsblaði.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <https://www.gardabaer.is/umhverfi/byggingarmal-og-framkvaemdir/utbod/utbod-i-auglysingu/utbod-byggingarrettur-fjolbylishusalodar-vid-eskias-10>. 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 samþykktur þeim.

Útboð merkir í skilmálum þessum þegar seljandi leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflag 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.

1.3. Lóðaruppráttur fyrir lóðir við Eskiás

Lóðaruppráttur fyrir lóðina við Eskiás 10 liggur fyrir.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa.

Lóðarhafi þarf að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Yfirborð lóðar er að mestu óhreyft land og verður lóð afhent í núverandi ástandi.

Gert er ráð fyrir að lóðin verði afhent byggingarhæf haustið 2020.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðinni. Um stærð lóðar vísast til lóðarblaða og deiliskipulags.

Lágmarksgatnagerðargjald fyrir lóðina miðast við 1.380 m² eða kr. 26.734.740, sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjald í Garðabæ nr. 862/2007. Gjald fyrir hvern fermetra er kr. 19.426 miðað við BVT í september 2020, 741,4 stig. Viðbótargatnagerðargjald er greitt af fermetrum umfram 1.380.

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 Garðabæjar.

Kauptilboðum skal skila í lokuðu umslagi í þjónustuver Garðabæjar, Ráðhúsi Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ, innan auglýsts skilafrests, sem er kl. 13:00 fimmtudaginn 1. október 2020. Tilboð verða opnuð sama dag á skrifstofu Garðabæjar kl. 13:30 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblaði, Garðapóstinum og á vef Garðabæjar.

Niðurstaða útboðs er birt á vef Garðabæjar.

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframskrá innán 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 Garðabæjar.

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 24. september 2020 til bæjarritara Garðabæjar á netfangið: gudjon@gardabaer.is

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vef Garðabæjar á slóðina <https://www.gardabaer.is/umhverfi/byggingarmal-og-framkvaemdir/utbod/utbod-i-auglyingu/utbod-byggingarrettur-fjolbylishusalodar-vid-eskias-10> í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör Garðabæjar verða hluti af útboðsgögnum.

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

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til Garðabæjar 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 byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikningum árána 2018, og 2019 ásamt síðasta árshlutareikningi innan ársins 2020 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 bæjarráð Garðabæjar sem tekur endanlega ákvörðun um sölu byggingarréttarins og úthlutar lóðinni eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

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

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

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <https://www.gardabaer.is/umhverfi/byggingarmal-og-framkvaemdir/utbod/utbod-i-auglyingu/utbod-byggingarrettur-fjolbylishusalodar-vid-eskias-10>. 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 byggingarréttinum og byggingarframkvæmdum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Þegar bæjarráð hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi 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 kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem gilda um lóðina.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

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

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð áskilur Garðabær sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð 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, Garðabær og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ákvæðið felur ekki í sér vilýrði 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 byggingarrétt 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 greiðast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni.

Tengigjald vatnsveitu og fráveitu svo og önnur heimlagnagjöld veitustofnana er að finna á vef viðkomandi fyrirtækis.

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn enda sé uppfyllt skilyrði um tímamörk samkvæmt 1. mgr. gr. 4.6.

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 lóðina er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar hafa 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. Lóðarleigusamningur

Lóðarleigusamningur um lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar lóðarinnar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar hafa verið greidd. Lóðarhafa er óheimilt að ráðstafa lóðarréttindum með kaupsamningi eða afsali fyrr en botnplata fjölbýlishússins á lóðinni hefur verið steipt og úttekin af byggingarfulltrúa.

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.

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

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna viðkomandi byggingar hafa verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

5. Tímafrestir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar eru 30 dagar frá samþykkt Garðabæjar á kauptilboði byggingarréttar viðkomandi lóðar. 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 6 mánuðum eftir úthlutun lóðar.
2. Eigi síðar en 18 mánuðum eftir úthlutun lóðar skal lóðarhafi hafa gert hús fókelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 2 árum eftir lóðarúthlutun skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti samkvæmt töluliðum 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 framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarræðum 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 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.