

Atvinnuhúsnæði í Garðabæ

Úthlutunar- og útbóðsskilmálar

Þorraholt 2 og Þorraholt 4



GARÐABÆR

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Þorraholt 2 og 4.

Efnisyfirlit

1. Útboð byggingarréttar
- 1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs.....
- 1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað
- 1.3. Lóðaruppdráttur fyrir Þorraholt 2 og 4.....
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

Garðabær leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt lóðar fyrir atvinnuhúsnæði að Þorraholt 2 og 4.

Stærð lóða.

Þorraholt 2.

Stærð: 6.278 m². Heildarbyggingarmagn: 12.000 m². Kjallari: 7.800 m², 1. hæð: 1.800 m², 2. hæð: 1.200 m², 3. hæð 1.200 m².

Þorraholt 4.

Stærð: 4.768 m². Heildarbyggingarmagn: 12.500 m². Kjallari: 7.600 m², 1. hæð: 1.300 m², 2. hæð: 1.300 m², 3. hæð 1.300 m², 4. hæð 1.000 m².

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

1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt hvorrar lóðar fyrir sig í samræmi við útboðsskilmála þessa.

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarrétt lóðanna.

Óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt lóðanna. 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 lóðanna.

Geri sami eigandi fleiri en eitt tilboð í viðkomandi lóð 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 Hnoðrahólts sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. apríl 2021, nr. 407/2021.

Deiliskipulagsuppdráttur.

Tilboðsblað.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <https://www.gardabaer.is/umhverfi/byggingarmal-og-framkvaemdir/utbod/utbod-i-auglysingu/atvinnulodir-i-gardabae-thorraholt-2-og-4> Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðunum. 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 Garðabær (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.

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. Lóðaruppráttur fyrir Þorraholt 2 og 4

Lóðaruppráttur liggur ekki fyrir að svo stöddu.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kautilboðum í allan byggingarrétt viðkomandi lóða í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi.

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

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Yfirborð lóðanna er að mestu óhreyfður mói og verða lóðirnar afhentar í núverandi ástandi.

Garðabær lætur fjarlægja lausa muni af lóðunum, en að öðru leyti en að framan greinir verða þær afhentar í núverandi ástandi.

3. Tilboðsgjafir og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á viðkomandi lóð sem er samkvæmt deiliskipulagi 12.000 m² á lóðinni við Þorraholt 2 og 12.500 m² á lóðinni við Þorraholt 4. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild.

Lágmarksgatnagerðargjald

Þorraholt 2

Kjallari -7.800 m² kr. 45.388.266

Hæðir 1–3 - 4.200m² kr. 97.759.342

Samtals: kr. 143.147.608

Þorraholt 4

Kjallari - 4.600m² kr. 44.224.464.

Hæðir 1-4 – 4.900m² kr. 114.052.566

Samtals: kr. 158.277.030

Gjald fyrir hvern fermetra er kr. 23.276 miðað við BVT í júlí 2021, 777,3 stig, sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjald í Garðabæ nr. 862/2007. Viðbótargatnagerðargjald er greitt af fermetrum umfram sem að ofan greinir.

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

Tilboði skal skilað á tölvutæku formi og berast með tölvupósti á netfangið thorraholt.lodir@gardabaer.is merkt „Tilboð vegna lóða við Þorraholt [nafn bjóðanda]“ fyrir kl. 13:30 fimmtudaginn 9. september 2021. Tilboð verða opnuð á rafrænum opnunarfundum. Tilboð sem berast eftir tilsettan tímaverða ekki opnuð. Eftir að tilboð eru opnuð verður opnunarskýrsla send bjóðendum. Niðurstaða útboðs er birt á vef Garðabæjar.

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 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 föstudaginn 27. ágúst 2021 til bæjarskrifstofa Garðabæjar á netfangið: thorraholt.lodir@gardabaer.is.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna 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 byggingaframkvæmda

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Garðabæjar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til þjónustuvæðs Garðabæjar í Ráðhúsi Garðabæjar við Garðatorg 7, 210 Garðabæ, 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 áranna 2019 og 2020 ásamt síðasta árshlutareikningi innan ársins 2021 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 Garðabæ ekki fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir bæjarráð sem tekur endanlega ákvörðun um sölu byggingarréttarins og úthlutar lóðunum eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir bæjarráð til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

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 Garðabæjar reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Bæjarráð getur 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:

<https://www.gardabaer.is/umhverfi/byggingarmal-og-framkvaemdir/utbod/utbod-i-auglysingu/atvinnulodir-i-gardabae-thorraholt-2-og-4> og skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar (skipulag.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 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 í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

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 atvinnuhúsnaði yfir í íbúðarhúsnaði), áskilur Garðabær 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, Garðabæ 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 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 greiðast 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 vefsíðu 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

Lóðarleigusamningur um lóðina verður gerður 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.

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 Garðabæjar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafi 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 og gatnagerðargjalda eru 30 dagar frá samþykkt bæjarráðs á kauptilboði með úthlutun lóðarinnar. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og greiðslu lágmarksgatnagerðargjalds 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 tímafresti samkvæmt tölulíðum 1 og 2 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 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 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 hljóttast af vanefndum lóðarhafa.

Garðabæ, 17. ágúst 2021

Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.