

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

Fyrir sölu byggingarréttar á lóðum við Vetrarmýri í Garðabæ

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR fyrir sölu byggingarréttar á lóðum við Vetrarmýri.

Efnisyfirlit

1. Útboð byggingarréttar

- 1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs
- 1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað
- 1.3. Lóðarblöð fyrir Vetrarmýri

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. Veðheimildir
- 4.5. Lóðarleigusamningar
- 4.6. Framsal byggingarréttar

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

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., („Íslandsbanki“), f.h. Garðabæjar kt. 570169-6109 („seljandi“) leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fjölbýlishúsa/atvinnuhúsa í Vetrarmýri í Garðabæ.

Um er að ræða eftirfarandi lóðir:

- Reitur 6: Vetrarbraut 16-18 og Vetrarbraut 20-22
- Reitur 7: Vetrarbraut 15 og Vetrarbraut 24-28

Hér eftir verður sameiginlega vísað til byggingarréttar á framangreindum lóðum sem „**hið selda**“.

Reitir 6 og 7 samanstanda hvor um sig af tveimur lóðum sem eru áætlaðar fyrir íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustuhús á jarðhæð.

Áætluð heildarstærð byggðar í Vetrarmýri er um 78.500 m² af fjölbýli og um 45.550 m² af atvinnuhúsnæði með 785 íbúðum að hámarki. Í þessum áfanga (reit 6 og 7) eru boðnir út u.þ.b. 17.612 m² af fjölbýli og 2.846 m² af atvinnuhúsnæði á tveimur aðskildum reitum. Stærð lóða er 9.449 m² og fjöldi íbúða 177 að hámarki.

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

1.1. Fyrirvari um gildi tilboðs

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt hvers reits, þ.e. í allar lóðir hvers reits í samræmi við útboðsskilmála þessa.

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarrétt lóðanna.

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

Gerir sami eigandi fleiri en eitt tilboð í reit telst hæsta boð gilt og önnur tilboð sama eiganda í reitinn ógild.

Hvorki Íslandsbanki né seljandi ber ábyrgð á þeim kostnaði sem væntanlegur lóðahafi („**tilboðsgjafi**“) kann að leggja til í tengslum við söluferlið eða viðskiptum með hið selda.

1.2. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag Vetrarmýrar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. apríl 2021, nr. 407/2021.
- Breyting á deiliskipulagi sem mun taka gildi í byrjun september í samræmi við 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
- Tilboðsblað

Gögn þessi má nálgast á vefsíðu Garðabæjar, www.gardabaer.is. Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu hins selda. Í undirritun tilboðs felst

yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykkur þeim.

Útboð merkir í skilmálum þessum þegar 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. Seljandi áskilur sér rétt til að samþykkja eða hafna öllum tilboðum og/eða slíta samningaviðræðum við einstaka eða alla tilboðsgjafa á öllum stigum söluférlisins án sérstakra skýringa.

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. Lóðarblöð fyrir lóðir í Vetrarmýri.

Lóðarblöð munu liggja fyrir síðar í ferlinu.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar

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

Árétta skal að tilboðsgjafi þarf að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Yfirborð lóðar hins selda er að mestu óhreyft land í mýrlendi og verður hið selda afhent í núverandi ástandi. Seljandi leggur ríka áherslu á skoðunarskyldu tilboðsgjafa á hinu selda og bendir fjárfestum á að gæta árvekni við skoðun.

Gert er ráð fyrir að lóðir verði afhentar á seinni hluta árs 2025.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðum hvers reits. Um stærð lóða vísast til lóðarblaða og deiliskipulags.

Gatnagerðargjöld skulu leggjast á samkvæmt gildandi gjaldskrá Garðabæjar, sem er nú kr. 25.533 fyrir hvern fermetra fjölbýlishúsa og kr. 29.181 fyrir hvern fermetra atvinnuhúsnæðis, miðað við byggingarvísitölu (BVT) í janúar 2025, 974,5 stig, sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjald í Garðabæ nr. 862/2007. Af sameiginlegum bifreiðageymslum í fjölbýlishúsi fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 25% af venjulegu gatnagerðargjaldi.

Gatnagerðargjöld gjaldfalla við útgáfu á byggingarleyfi.

Einungis lögaðilar geta gert tilboð í hið selda, sbr. grein 1.1. 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 miðvikudaginn 24. september 2025. Tilboð verða opnuð sama dag á skrifstofu Íslandsbanka kl. 13:30 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

Frestur kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum og vefmiðlum.

Niðurstaða útboðs verður birt á vef Garðabæjar.

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 4 vikna 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 seljanda.

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

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 17. september 2025 til Íslandsbanka á netfangið: vetrarmyri@islandsbanki.is.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðu Garðabæjar, www.gardabaer.is, 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 4 vikna frá tilkynningu um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til 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. Gögnunum skal skilað til Íslandsbanka á netfangið: vetrarmyri@islandsbanki.is.

Hæstbjóðendur 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 árána 2024 og 2023 ásamt síðasta árshlutareikningi innan ársins 2025 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.

Seljandi getur fallið frá einstakri kröfu um gagnaskil samanber framgreind upptalning, ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati seljanda.

3.4. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma að mati Íslandsbanka, er tilboðið lagt fyrir seljanda sem tekur endanlega ákvörðun um sölu byggingarréttarins og úthlutar hinu selda eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir seljanda til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti. Komi til þess að tilboðsgjafi geri tilboð í fleiri en einn reit en fjárhæð tilboðs í hvern reit er ekki hæst, áskilur seljandi sér rétt til að taka slíku tilboði ef það felur í sér hæsta söluverð fyrir alla viðkomandi reiti 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 seljanda reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Seljandi getur hafnað tilboðum í hið selda í öllum tilvikum án rökstuðnings.

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum og byggingaframkvæmdum að mati seljanda fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

4. Almenn ákvæði

Skilmálar og breyting á deiliskipulagi, sem mun taka gildi í byrjun september, er kynnt á vefslóðinni www.gardabaer.is og á skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 489/2025. Ákvæði almennu skilmála seljanda víkja fyrir ákvæðum sérskilmála þessarar sölu að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

4.1. Samningsgerð

Þegar seljandi hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, 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), áskilur seljandi 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, seljandi 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, tengigjöld 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 heimasíðu viðkomandi fyrirtækis.

4.4. 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.

4.5. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningar um hið selda 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.

4.6. Framsal byggingarréttar

Lóðahafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, í samræmi við grein 4.5.

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.

5. Tímafrestir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar eru 30 dagar frá samþykki seljanda á kaupþilboði 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 samþykkt 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 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 hljótast af vanefndum lóðarhafa.