

# ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

## Fyrir sölu Boðaslóðar 8-10

1. Sala á Rauðagerði og byggingarétti.

Vestmannaeyjabær kt. 690269-0159 (seljandi) leitar eftir kauptilboðum í Rauðgerði og byggingarrétt lóðarinnar Boðaslóð 8-10. Lóðin Boðaslóð 8-10 er 2.650 m<sup>2</sup> og er leikskólinn Rauðagerði staðsettur á lóðinni. Gera þarf deiliskipulag af lóðinni í samráði við seljanda. Reiknað er með að kaupandi fjarlægi húsið á lóðinni, geri deiliskipulag og byggi skv. því skipulagi á lóðinni. Heildarbyggingarmagn er 1600 m<sup>2</sup>. (Fyrirvari: Stangist þessar upplýsingar á við upplýsingar gefnar í lóðaruppdrætti, gilda upplýsingar sem fram koma á lóðaruppdrætti frammar ofangreindum upplýsingum.) Dsk liggur ekki fyrir

Lóðin afhendist í núverandi ásigkomulagi, eins og hún kemur fyrir.

Leita skal ráðgjafar skipulagsráðgjafa til að skipuleggja lóðina og arkitekts til að hanna byggingar.

Kaupandi skal ganga frá lóðinni og lóðamörkum að fullu innan 2 ára frá upphafi byggingarframkvæmda.

Flokka skal sorp við niðurrif á Rauðagerði. Við uppgröft skal einnig flokka og lagera jarðefni í samstarfi við Vestmannaeyjabæ.

Við hönnun og framkvæmdir skal leitast við að nota vistvænt efnisval eða svansvottaðar vörur.

### 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 skipulag og skilmálar.

Um sölu húsnæðis og byggingarréttar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- ASK Vestmannaeyjabæjar 2015-2035. Lóðin er á landnotkunarsvæði ÍB-1. Nánar segir í ASK, „Hverfið er nánast fullbyggt en nokkrar lóðir eru óbyggðar. Heimilt er að leyfa breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla vel að einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er. Heimilt er þetta byggð t.d. með því að byggja á óbyggðum lóðum, byggja við eða endurbyggja. Á íbúðarsvæðinu er leikskóli.“ Sjá má á slóðinni <https://www.vestmannaeyjar.is/thjonusta/skipulag/adalskipulag/skipulagssja/skipulagsvefsja>.

Kaupandi skal gera deiliskipulag af lóðinni skv. þeim skilmálum sem aðalskipulag segir og eftirfarandi kröfum seljanda:

Heimilt er að byggja á lóðinni 2 til 4 hús

Miðað er við að íbúðafjöldi sé á bilinu 10-18. Fjölbreytileiki í stærð og herbergjafjölda íbúða er æskilegur.

Svalir mega standa allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og eru ekki hluti af byggingarmagni.

Heildarfermetrafjöldi skal ekki vera meiri en 1600 m<sup>2</sup> að frádregnum kjallara. Heimilt er að setja bílgeymslu í kjallara. Innkeyrsla í kjallara skal vera staðsett þannig að hún hafi sem minnst áhrif á umferð við götuna. Fráveita úr kjallara skal vera á ábyrgð kaupanda.

Vegghæð húsa skal vera hámark 6 m. frá aðkomukóta jarðhæðar

Byggingarlína að sunnan þarf að halda sér, taka tillit til byggingarlínu við Boðaslóð.

Huga skal að veðurfari og ríkjandi vindáttum við hönnun bygginga. Einnig skal huga að uppbroti og yfirbyggingu sem skapar skjól við útidyr.

Bílastæði skulu ekki liggja eftir gangstétt við Boðaslóð, heldur skal takmarka innkeyrslur að bílastæðareitum, þannig að öryggi gangandi vefarenda sé með besta móti.

Gera skal ráð fyrir að 20% af lóðinni séu gróid svæði.

Lýsing skal vera glýjulaus og miðuð einungis að svæðum sem þarfnast lýsingar, s.s. bílastæði.

2 bílastæði skulu fylgja hverri íbúð innan lóðar, (í bílakjallara, bílskúr eða á bílastæði innan lóðar)

- Stutt fjarlægð frá bílastæði að inngangi íbúða eða stigagangs er ákjósanleg.
- Stutt fjarlægð frá stigagangi og/eða lyftu að íbúðum á efri hæð er ákjósanleg.
- Lóðrétt uppbot byggingar með stöllum til að brjóta upp langar lágréttar línur (<14 m) er ákjósanleg.
- Þakstíll sem fellur vel að svæðinu í kring er ákjósanlegur.

Norðan við lóð er aðkoma tveggja húsa við Heiðarveg og bílgeymslur sem þeim fylgja. Ekki skal skerða aðgengi þeirra á nokkurn hátt og skal leitast við að aðgengi sé í lagi á byggingartíma.

Söluverð. Leitað er eftir kautilboðum í húsnæði Rauðagerðis og allan byggingarrétt lóðarinnar með innifalinni gerð deiliskipulags þ.e. kaupandi skal kosta gerð deiliskipulags. Kaupandi þarf að greiða önnur lögbundin gjöld, sbr. gjaldskrár.

Lagnir og byggingarhæfni lóðar. Yfirborð lóðar er raskað en seljandi hefur ekki upplýsingar um jarðveg eða ástand almennt. Verður lóð og hús afhent í núverandi ástandi. Gert er ráð fyrir að afhending verði 1.janúar 2022. Þegar samningur verið undirritaður má hefja undirbúning svo sem gerð deikiskipulags skv. nánara samkomulagi þar um.

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 húsnæði og byggingarrétt sem verið er að bjóða út.

Tilboða er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Við val á tilboði verður tekið tillit til gæða byggingarhugmynda hvað varðar virkni og útlit, auk þess hve vel hugmyndirnar uppfylla ofangreinda skilmála seljanda. Seljandi áskilur sér rétt til að velja lægri tilboð ef byggingarhugmyndir þykja uppfylla betur þessi gæði. Einnig er áskilinn réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti.

1.3. Lóðaruppráttur fyrir lóðina við Boðaslóð 8-10 liggur fyrir.

## 2. Tilboðsgjafar og tilboð.

Um stærð lóðar vísast til lóðarblaða og deiliskipulags. Lágmarksgatnagerðargjald fyrir lóðina miðast við gjaldskrá um gatnagerðargjald í Vestmannaeyjum nr. 862/2010 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. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

### 2.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Skila skal skriflegu tilboði á netfangið [olisnorra@vestmannaeyjar.is](mailto:olisnorra@vestmannaeyjar.is) Ekki er um að ræða sérstakt tilboðsblað heldur skal tilboði fylgja greinargerð þar sem fram kemur lýsing á verkefninu, tímaáætlun og verðhugmynd fyrir hús og byggingarrétt. Tillöguuppráttur varðandi húsnæði og lóð skal fylgja þar sem fram kemur fyrirhuguð notkun lóðar, gróft útlit og afstöðumynd. Einnig skal fylgja byggingarlýsing.

Niðurstaða tilboða verður birt á vef vestmannaeyjabæjar. Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 14 virkra 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 seljanda. 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.

### 2.2. 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 30. nóvember 2021 á netfangið: [umhverfissvid@vestmannaeyjar.is](mailto:umhverfissvid@vestmannaeyjar.is). Svör við þeim verður svarað í síðasta lagi 05. desember 2021.

### 2.3. 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 Vestmannaeyjabæjar 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 seljanda.

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 árána 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.

#### 2.4 Val á tilboði

Við val á tilboði verður tekið tillit til gæða byggingarhugmynda hvað varðar virkni og útlit auk þess hve vel hugmyndir falla að kröfulýsingu skv. Kafla 1.

Seljandi áskilur sér rétt til að velja það tilboð sem honum hentar ef byggingarhugmyndir þykja falla að hugmyndum þessum og umhverfi.

Áskilinn er réttur til að hafna öllum tilboðum, og/eða ganga til samninga við þann tilboðsgjafa sem að mati seljanda kemst næst þeim hugmyndum sem um ræðir.

#### 2.5 Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 2.3 er tilboðið lagt fyrir bæjarráð Vestmannaeyja sem tekur endanlega ákvörðun um sölu húss og byggingarréttar 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 Vestmannaeyjabæ. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem að mati Vestmannaeyjabæjar reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Vestmannaeyjabær getur hafnað tilboðum í hús og byggingarrétt lóðarinnar í öllum tilvikum án rökstuðnings. Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

### 3. Almenn ákvæði

Skilmálar og gildandi aðalskipulag er kynnt á vefslóðinni:

<https://www.vestmannaeyjar.is/thjonusta/skipulag/adalskipulag/skipulagssja/skipulagsvefsja>. Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. Kaupandi sér sjálfur um að leggja deiliskipulag til samþykktar hjá skipulagsyfirvöldum í nánu samráði við Vestmannaeyjabæ

#### 3.1. Samningsgerð

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrði um fjármögnun fyrir kaupum á húsi, byggingarrétti 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 húsi og 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.

#### 3.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar eftir að DSK hefur verið samþykkt. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð áskilur Vestmannaeyjabær sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs. 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 viðbótargjald sem því nemur.

### 3.3. 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 heimagnagjöld veitustofnana er að finna á vef viðkomandi fyrirtækis. Fyrir liggur heimtaug fyrir vatn, rafmagn og heitt vatn í Rauðagerði. Kaupandi skal afla sér upplýsinga um stærðir heimtauga og kostnaður við breytingar heimatauga liggur hjá kaupanda.

### 3.4. 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 Vestmannaeyjabær er ekki skuldbundinn til þess að taka við húsi og lóð og endurgreiða lóðarhafa, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni.

### 3.5. 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.

### 3.6. 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 á lóðinni hefur verið steipt og úttekin af byggingarfulltrúa. Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til byggingarfulltrúa 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 Vestmannaeyjabæjar 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.

## 4. Tímafrestir, vanefndir, riftun og viðurlög

### 4.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs húss og byggingarréttar eru 30 dagar frá samþykkt Vestmannaeyjabæjar á kauptilboði húss og 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.

### 4.2. Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við þann dag sem afsal er fyrir Rauðagerði er gefið út. Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Deiliskipulag. Tillaga að deiliskipulagi skal hafa borist skipulagsyfirvöldum eigi síðar en 3 mánuðum eftir undirritun samnings.

2. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en 6 mánuðum eftir gildistöku deiliskipulags.
3. Eigi síðar en 18 mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
4. Eigi síðar en 2 árum eftir útgáfu byggingarleyfis skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti. Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti samkvæmt tölulíðum 4 hér að framan um upphaf framkvæmda getur Vestmannaeyjabær 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 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 Vestmannaeyjabæ vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Vestmannaeyjabær sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma sem hljótast af vanefndum lóðarhafa.

Nánari upplýsingar er hægt að fá á netfangi [umhverfissvid@vestmannaeyjar.is](mailto:umhverfissvid@vestmannaeyjar.is)

Tilboðum skal skilað á netfangið [olisnorra@vestmannaeyjar.is](mailto:olisnorra@vestmannaeyjar.is) í síðasta lagi 30. desember 2021.

Ekki verður um opnunarfund að ræða heldur mun seljandi fara yfir tilboðin áður en niðurstaða verður gefin út.