

SÉRSTAKIR ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

fyrir sölu byggingarréttar á lóðum að Miðtúni, Borg
í Grímsnes- og Grafningshreppi

Inngangur

Í maí 2024 auglýsti Grímsnes- og Grafningshreppur sérstaka skilmála um viðræðuferli vegna lóða að Miðtúni, Borg í Grímsnes og Grafningshrepp, 805 Selfossi („viðræðuskilmálarnir“). Í skilmálunum kom fram að sveitarfélagið leitaði eftir aðilum sem hefðu áhuga á kaupum á byggingarrétti lóða að Miðtúni 1-11, en um lóðirnar gildir deiliskipulag sem samþykkt var í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 19. apríl 2023. Var leitað eftir aðilum til að leggja fram hugmyndir um nýtingu lóðanna, og hefðu áhuga á að gera tilboð í byggingarrétt þeirra. Vísast til skilmálanna, sem fylgja sem fylgiskjal 1 við skilmála þessa.

Tveir lögaðilar, sem báðir uppfylla hæfisskilyrði viðræðuskilmálanna, sýndu áhuga á því að kaupa byggingarrétt allra lóða. Sveitarfélagið hefur átt í viðræðum við báða aðila og hafa hugmyndir þeirra beggja fallið vel að sýn sveitarfélagsins. Hefur sveitarfélagið því ákveðið að bjóða byggingarrétt lóðanna út milli þeirra beggja, sbr. 5. gr. viðræðuskilmálanna, á grundvelli hugmynda þeirra að nýtingu lóða á svæðinu. Tilboðsgjafar eru bundnir af þeirri hugmynd sem þeir hafa lýst í viðræðuferli við sveitarfélagið, sem eru forsenda og skilyrði fyrir útboði þessu.

Eftirfarandi skilmálar gilda um útboðið.

Hvorki lög nr. 120/2016 um opinber innkaup né lög nr. 65/1993 um framkvæmd útboða gilda um útboðsskilmála þessa. Viðræðuskilmálarnir gilda um útboð þetta að því leyti sem við á. Sé misræmi milli viðræðuskilmálanna og útboðsskilmála þessara, gilda útboðsskilmálarnir.

1. Útboð byggingarréttar

1.1 Lágmarkstilboðsverð

Í viðræðuskilmálunum var lágmarksverð byggingarréttar tilgreint eftirfarandi:

Heiti lóðar	Lágmarkskaupverð byggingarréttar
Miðtún 1	14.580.000 kr.
Miðtún 3	3.752.500 kr.
Miðtún 5	4.097.500 kr.
Miðtún 7	5.687.500 kr.
Miðtún 9	4.097.500 kr.
Miðtún 11	14.007.000 kr.
Samtals	46.222.000 kr.

Lágmarkstilboðsverð er því kr. 46.222.000, og skulu bjóðendur bjóða eitt heildarverð í allar lóðirnar. Tilboð undir þeirri fjárhæð eru metin ógild.

1.2 Eðli selds byggingarréttar

Um er að ræða sölu á byggingarrétti og úthlutun lóða, en ekki sölu á landinu sjálfu.

Tilboð tekur til alls byggingarmagns á lóð. Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar samkvæmt skipulagi á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta kaupverðs byggingarréttar né gatnagerðargjalds.

1.3 Skil á tilboði og opnun

Tilboðum skal skila rafrænt á þar til gerðu tilboðseyðublaði á netfangið sveitarstjori@gogg.is.

Tilboðum skal skila innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. 13:00 þriðjudaginn 19. nóvember 2024**.

Opnun tilboða verður framkvæmd eftir að skilafrestur er liðinn. Í kjölfar opnunar tilboða verður tilboðsgjöfum sent opnunaryfirlit rafrænt.

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.

1.4 Mat á tilboðum

Markmið sveitarfélagsins er að gera tilboð við hæstbjóðanda. Hæsta gilda tilboð mun því verða lagt fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Verði tilboð jafnhá, ræður hlutkesti. Er þá miðað við að tilboð séu af sömu gæðum, s.s. hvað varðar lánsloforð o.s.frv.

1.5 Mat og samþykkt tilboða

Eftir að sveitarfélaginu hafa borist fullnægjandi gögn og upplýsingar samkvæmt framangreindu innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps sem tekur endanlega ákvörðun um sölu byggingarréttarins og tilkynnir um töku tilboðs eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða við sveitarfélagið eða ef tilboðsgjafi skilar ekki til sveitarfélagsins þeim gögnum sem kveðið er á um í 3. gr. viðræðuskilmálanna. Tilboð sem berast og eru lægri en lágmarkstilboðsverð eru ógild. Tilboð skulu einnig vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild. Einnig er áskilinn réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem eru ófullnægjandi að öðru leyti.

Sveitarstjórn 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.

2. Samningagerð o.fl.

2.1 Taka tilboðs og gerð lóðarleigusamnings

Innan þrjátíu daga frá tilkynningu sveitarfélagsins um samþykkt tilboðs í byggingarrétt skal bjóðandi greiða kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjald að fullu.

Þegar hvort tveggja hefur verið greitt, auk allra annarra gjalda sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, skal lóðarhafi óska eftir lóðarleigusamningi frá sveitarfélaginu. Form lóðarleigusamnings fylgir sem fylgiskjal við skilmála þessa.

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 sveitarfélagsins fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út, sbr. gr. 2.4.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafi verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

2.2 Skipulagsbreytingar að lokinni samningsgerð

Óski lóðarhafi eftir breytingum á deiliskipulagi á einhverjum tímapunkti áskilur seljandi sér rétt til að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Skal fermetraverð kaupverðs byggingarréttar þá vera hið sama og samkvæmt kaupverði byggingarréttar vegna lóðanna í öndverðu, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs miðað við grunn í október 2024, eða samkvæmt gildandi reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma. Einnig skal þá greiða gatnagerðargjald til viðbótar í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins á hverjum tíma.

Ákvæði þetta felur þó ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.

2.3 Önnur gjöld

Gatnagerðargjald, 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 heimasíðu viðkomandi veitufyrirtækis. Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

2.4 Framsal byggingarréttar

Um framsal og veðsetningu byggingarréttar gilda 8. og 9. gr. viðræðuskilmálanna.

Sérstök athygli er vakin á því að sveitarfélagið er hvorki skuldbundið til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa kaupverð byggingarréttar né önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að bygga á lóðinni.

Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsali halda gildi sínu þó að komi til nauðungarsölu á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

3. Greiðslufrestur, framkvæmdafrestir og skýringar á útboðsgögnum

3.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar og gatnagerðargjalds er 30 dagar frá samþykkt sveitarstjórnar á tilboði kaupanda. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og greiðslu gatnagerðargjalds innan þess

frests, fellur úthlutun niður án samþykkis sveitarstjórnar. Skal sveitarfélaginu þá heimilt, en ekki skylt, að úthluta lóðinni til hins bjóðandans, að því gefnu að tilboð hans hafi verið gilt.

3.2 Framkvæmdafrestir

Gerður verður viðauki við lóðarleigusamning lóðarhafa varðandi mögulega áfangaskiptingu framkvæmda á lóðunum og fresti til framkvæmda. Áætlanir sveitarfélagsins gera ráð fyrir uppbyggingu á lóðunum frá 2024-2027.

Framkvæmdir geta hafist þegar lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar gatnagerð er lokið og stofnkerfi lagna fyrir viðkomandi lóð er tilbúið.

Að öðru leyti gilda um framkvæmdafresti nánar ákvæði lóðarleigusamnings.

3.3. 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 á netfangið sveitarstjori@gogg.is eigi síðar en kl. 12:00 þann 14. nóvember 2024.

Skilmálar þessir voru samþykktir á 580. fundi sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6. nóvember 2024.