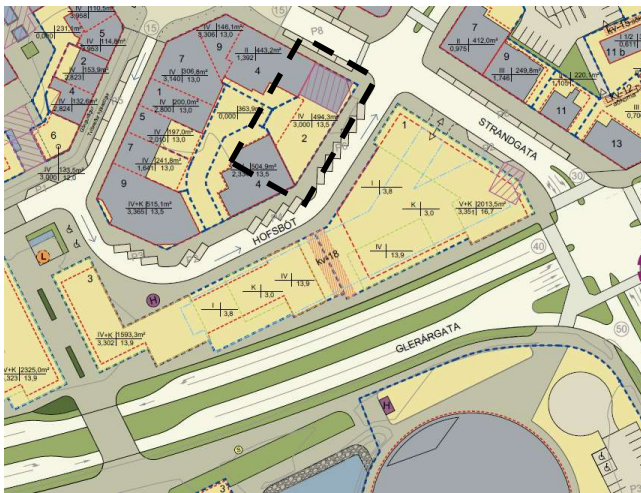




Akureyrarbær

Úthlutunar- og útboðsskilmálar

Fyrir sölu á byggingarrétt fyrir lóðina Hofsbót 2



Samþykkt í bæjarráði Akureyrarbæjar 20. maí 2021

Contents

1. Útboð byggingarréttar	3
2. Almennt um lóð	3
Deiliskipulag og mæliblað	3
Byggingarhæfi og kvaðir	3
3. Tilboðsgjafar og tilboð	3
Umsókn um lóð	3
Skýringar á útboðsgögnum	4
Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	4
4. Almenn ákvæði	5
Greiðslufrestur	5
Framkvæmdafrestur	5
Lóðarleigusamningur	5
Önnur gjöld	5
Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	6
Framsál byggingarréttar.....	6
Veðheimildir.....	6

1. Útboð byggingarréttar

Akureyrarbær leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt lóðarinnar Hofsbót 2 í samræmi við ákvæði gr. 3.2 í *Reglum um úthlutun lóða* sem samþykktar voru í bæjarstjórn Akureyrarbæjar 23. janúar 2018.

Leitað er eftir tilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við útboðsskilmála þessa. Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarrétt lóðarinnar.

2. Almennt um lóð

Deiliskipulag og mæliblað

Lóðin er 494,4 m² að stærð samkvæmt gildandi mæliblaði dagsett 2. mars 2021 og heildarbyggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi 1.483.2 m².

Í gildi er deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 22. júlí 2014, auglýsing nr. 699/2014. Fjallað er um skilmála lóðarinnar í kafla 6.3.4. *Hofsbót 2* á bls. 54 í greinargerð deiliskipulagsins.

Tekið skal fram að auglýst hefur verið breyting á deiliskipulagi miðbæjarins þar sem skipulagsmörk liggja upp að lóð Hofsbótar 2. Ekki verða breytingar á ákvæðum er varða uppbyggingu á lóðinni Hofsbót 2 en breytingar verða á útfærslu gatna, gangstétta og bílastæða utan við lóðina.

Byggingarhæfi og kvaðir

Á lóðinni eru í dag tvö hús auk strætóskýlis og mun Akureyrarbær sjá um að fjarlægja mannvirkin auk annarra lausamuna fyrir 1. október 2021 og verður lóðin byggingarhæf frá þeirri dagsetningu. Að öðru leyti verður lóðin afhent í núverandi ástandi.

Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir sem liggja um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Lagnakvaðir koma fram á mæliblaði auk þess sem sjá má legu lagna á kortasjá Akureyrarbæjar, www.map.is/akureyri.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Umsókn um lóð

Sækja skal um lóðina með rafrænum hætti í gegnum útboðsvef Akureyrarbæjar <https://www.akureyri.is/is/stjornkerfi/utbod/utbodsvefur> og verða útboðsgögn afhent í gegnum vefinn frá og með 16. júní 2021. Í auglýsingu sem birtist á útboðsvef Akureyrarbæjar er hlekkur inn á þjónustugátt þar sem tilboðsgjafar skrá sig sinn með rafrænum skilríkjum eða íslykli.

Skila þarf inn kauptilboðum í gegnum þjónustugáttina innan auglýsts frests sem er kl. 12:00 þann 5. júlí 2021.

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

Rafræn tilboð verða opnuð á bæjarskrifstofum Akureyrarbæjar kl. 14 sama dag og skilafrestur er að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

Niðurstaða útboðs er birt á vef Akureyrarbæjar.

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. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati Akureyrarbæjar.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð eru opnuð.

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 fyrirspurn í gegnum þjónustugáttina eigi síðar en kl. 12:00 þann 28. júní 2021. Einnig er hægt að senda fyrirspurn á netfangið skipulagssvid@akureyri.is.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests.

Allar fyrirspurnir og svör Akureyrarbæjar verða hluti af útboðsgögnum.

Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Akureyrarbæjar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til þjónustuvers Akureyrarbæjar í Ráðhúsi við Glerárgötu 9, 600 Akureyri 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 Akureyrarbæjar.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingaframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu skulu sýna jákvæða eigifjárstöðu.

3. Yfirlýsing 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, fasteignagjöld.

4. Almenn ákvæði

Greiðslufrestur

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar og gatnagerðargjalds 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 byggingarréttarinnar og greiðslu lágmarksgatnagerðargjalds innan þess frests, fellur úthlutun niður án samþykkis bæjarráðs.

Framkvæmdafrestur

Í samræmi við ákvæði almennra byggingarskilmála skulu aðaluppdrættir berast byggingarfulltrúa í síðasta lagi 8 mánuðum frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf ef það er seinna og framkvæmdir þurfa að vera hafnar innan 9 mánuða. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi.

Eigi síðar en 18 mánuðum eftir veitingu byggingarleyfis skal lóðarhafa hafa gert hús fókelt og frágengið að utan.

Að öðru leyti gilda ákvæði almennra byggingarskilmála sem staðfestir voru í bæjarstjórn 12. september 2006 og ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar.

Lóðarleigusamningur

Í samræmi við 6. gr. í *Reglum um úthlutun lóðar* er eftirfarandi forsenda fyrir útgáfu lóðarleigusamnings milli Akureyrarbæjar og umsækjenda:

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu, eða um þau samið við bæjarsjóð.
- Byggingaráform hafi verið samþykkt.
- Drög að eignaskiptasamningi liggi fyrir ef um fjöleignarhús er að ræða.

Önnur gjöld

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld s.s. byggingarleyfisgjald, bílastæðagjald, útmælingu, skipulagsgjald og tengigjöld veitna í samræmi við gildandi gjaldskrá.

Í samræmi við ákvörðun bæjarstjórnar frá 4. maí 2021 er gatnagerðargjald lóðarinnar 15% af byggingarkostnaði fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands. Er gjaldið 36.142 kr/m² húss.

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 áskilur Akureyrarbær 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, Akureyrarbær og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ákvæðið felur ekki í sér viljrði 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 Akureyrarbæjar um gatnagerðargjald á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. grein 1. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, né gatnagerðargjalds.

Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn og lokið hafi verið við að steypa sökkla viðkomandi húss.

Sérstök athygli er vakin á því að Akureyrarbær er ekki skuldbundin 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.

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 sviðsstjóra fjársýsluviðs, Ráðhúsi Akureyrarbæjar.