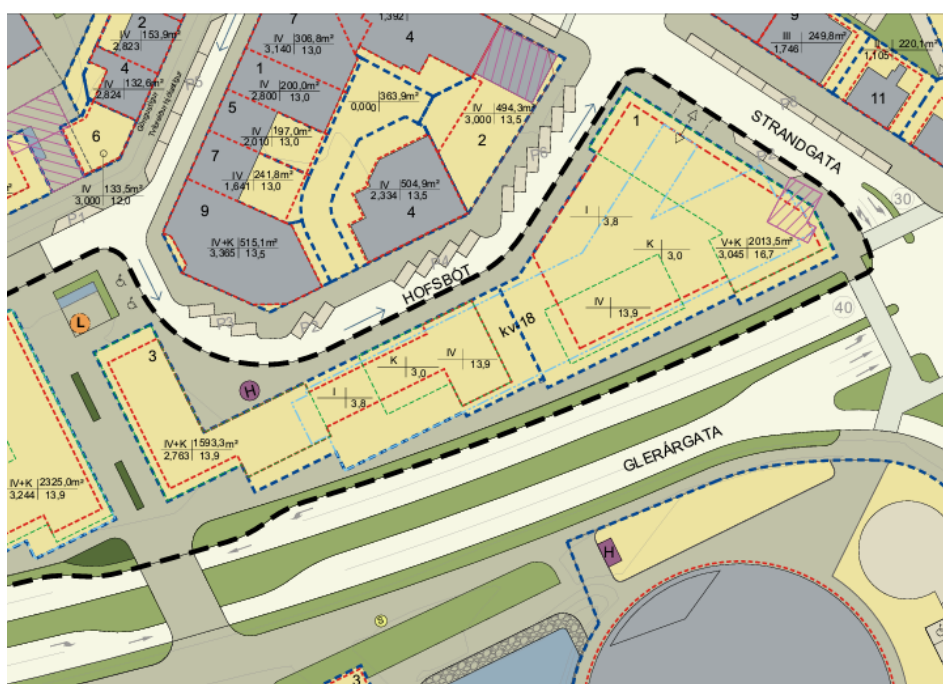




Akureyrarbær

Úthlutunar- og útboðsskilmálar

Fyrir sölu á byggingarrétt fyrir lóðirnar Hofsbót 1 og 3



Janúar 2024

Þjónustu- og skipulagssvið

Geislagata 9

600 Akureyri

(354) 460 1000

akureyri@akureyri.is

www.akureyri.is

1. Efnisyfirlit

1.	Efnisyfirlit	2
2.	Útboð byggingarréttar	3
3.	Almennt um lóðirnar.....	3
3.1.	Deiliskipulag	3
3.2.	Byggingarhæfi	3
3.3.	Fylgigögn	4
4.	Sala byggingarréttar.....	4
4.1.	Kauptilboð.....	4
4.2.	Tilboð og tilboðsgjafar	4
4.3.	Skýringar á útboðsgögnum	5
4.4.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	5
5.	Almenn ákvæði	5
5.1.	Greiðslufrestur	5
5.2.	Framkvæmdafrestur	6
5.3.	Lóðarleigusamningur	6
5.4.	Önnur gjöld	6
5.5.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	6
5.6.	Framsál byggingarréttar.....	7
5.7.	Skil á lóð	7
5.8.	Veðheimildir.....	7

2. Útboð byggingarréttar

Akureyrarbær hefur samþykkt að leita eftir kautilboðum í byggingarrétt lóðanna Hofsbót 1 og 3 í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa. Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara fyrir lóðirnar og eru þær því boðnar út sem ein heild.

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn.

3. Almennt um lóðirnar

3.1. Deiliskipulag

Lóðirnar tvær eru innan deiliskipulags miðbæjar Akureyrar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 22. júlí 2014 en gerð var umtalsverð breyting á skipulagi þess svæðis sem lóðirnar ná til árið 2021. Með þeirri breytingu var hætt við færslu Glerárgötu til austur auk þess sem uppbyggingaráform milli Skipagötu og Hofsbótar annars vegar og Glerárgötu hins vegar breyttust umtalsvert. Í lok árs 2023 var síðan gerð breyting sem hafði í för með sér minnkað byggingarmagn á báðum þessum lóðum vegna aðlögunar að öryggissvæði Glerárgötu.

Á báðum lóðum er gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Þó er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi sé heimil á annarri hæð. Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara fyrir Hofsbót 1 og 3 með inn- og útakstri frá Strandgötu.

Lóðastærð og byggingarmagn:

Hofsbót 1: Lóðastærð 2.013,5 m² og heildarbyggingarmagn 6.130,6 m²

Hofsbót 3: Lóðastærð 1.593,3 m² og heildarbyggingarmagn 4.402,1 m²

Samtals eru lóðirnar 3.606,8 m² að stærð með heildarbyggingarmagn upp á 10.532,7 m².

3.2. Byggingarhæfi

Lóðirnar eru ekki byggingarhæfar þar sem gera þarf breytingar á legu lagna sem liggja um svæðið auk þess sem eftir er að fjarlægja hús sem er innan lóðar Hofsbótar 1.

Er gert ráð fyrir að lagnakerfi sem liggur um svæðið verði endurhannað í samvinnu Akureyrarbæjar, Norðurorku og hæstbjóðenda í byggingarréttinn enda er líklegt að útfærsla uppbyggingar á lóðunum tveim muni hafa áhrif á hönnunina.

Fyrir liggur að hús sem er í dag innan lóðarinnar Hofsbót 1 verði fjarlægt innan 6 mánaða frá því að tilboð í byggingarrétt lóðanna hefur verið samþykkt.

Þá er gert ráð fyrir Akureyrarbær fari í verkhönnun svæðis umhverfis lóðirnar á sama tíma og hönnun lóðanna og er gert ráð fyrir mikilli samvinnu milli bæjarins og uppbyggingaraðila á hönnunarstigi og á meðan framkvæmdum stendur.

3.3. Fylgigögn

Eftirfarandi gögn liggja fyrir:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar sem tók gildi 22. júlí 2014
- Breyting á deiliskipulagi miðbæjar Akureyrar sem tók gildi 12. júlí 2021
- Breyting á deiliskipulagi miðbæjar Akureyrar sem tók gildi 13. nóvember 2023

4. Sala byggingarréttar

4.1. Kauptilboð

Óskað er eftir kauptilboði í byggingarrétt lóðanna Hofsbót 1 og 3 og er miðað við lágmarksboð upp á 263.317.500 kr, eða 25 þúsund krónur per fermetra heildarbyggingarmagns.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt verður að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi auk annarra lögbundinna gjalda, sbr. gr. 4.4.

4.2. Tilboð og tilboðsgjafar

Kauptilboði skal skila inn með rafrænum hætti í gegnum útboðsvef Akureyrarbæjar <https://www.akureyri.is/is/stjornkerfi/utbod/auglyst-utbod-loda> og verða úthlutunar- og útboðsgögn afhent í gegnum vefinn frá og með ?. ? 2024. 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 ?. ? 2024.

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

Litið er á lögaðila með sömu eigendur eða stjórnunartengsl sem einn og sama umsækjendann. Getur hver umsækjandi eingöngu skilað inn einu tilboði í lóðina.

Rafræn tilboð verða opnuð á Ráðhúsinu, Geislagötu 9, Akureyri, kl. 14:00 sama dag og skilafrestur er, að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska.

Niðurstaða útboðs verður birt á vef Akureyrarbæjar.

Akureyrarbær áskilur sér rétt til að hafna öllum innkomnum tilboðum.

Verði tilboðsgjafi hæstbjóðandi og Akureyrarbær samþykkir að taka tilboði ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 14 virkra 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.

Gerð er sú krafa að lögaðili hafi starfað á sömu kennitölu í að minnsta kosti 3 ár, í starfsemi sem tengist mannvirkjagerð.

4.3. 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 fyrirspurn í gegnum þjónustugáttina eigi síðar en kl. 12:00 þann 22. 2024. Einnig er hægt að senda fyrirspurn á netfangið skipulag@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.

4.4. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

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 byggingarframkvæmda. 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 byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.
3. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld og gjöld til stéttarféлага 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.

5. Almenn ákvæði

5.1. Greiðslufrestur

Greiða þarf 20% af kaupverði byggingarréttar innan 30 daga frá samþykkt bæjarráðs á kauptilboði. Áður en byggingaráform eru samþykkt þarf að vera búið að greiða 60% kaupverðs byggingarréttar og öll gjöld þurfa að vera greidd að fullu áður en framkvæmdir hefjast.

Frestur til greiðslu gatnagerðargjalds eru 30 dagar frá því að lóð telst byggingarhæf. Bæði gatnagerðargjald og eftirstöðvar byggingarréttargjalds er verðtryggt miðað við neysluvísitölu til greiðsludags.

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. 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 lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og frágengið að utan.

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

5.3. 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.

5.4. 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. Upplýsingar um gjöld er að finna á heimasíðu Akureyrarbæjar (www.akureyri.is) og Norðurorku (www.no.is).

Í samræmi við ákvörðun bæjarstjórnar Akureyrarbæjar frá 16. janúar 2024 miðast gatnagerðargjald lóðanna við 15% af hlutfalli byggingarkostnaðar á fermetra í vísitölu fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands. Á það við um heildarbyggingarmagn lóðanna og er ekki mismunandi gjald eftir gerð húsnæðis, þ.e. hvort um er að ræða íbúðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði og bílakjallari.

5.5. 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 húsnæði 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 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 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.

5.6. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn og lokið hefur 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.

5.7. Skil á lóð

Ef kaupandi byggingarréttar óskar eftir að lóðinni verði skilað aftur og Akureyrarbær samþykkir að taka við henni er gatnagerðargjald endurgreitt í samræmi við ákvæði gjaldskrár um gatnagerðargjalda í Akureyrarbæ. Þá fæst 80% af upphæð byggingarréttar endurgreitt.

5.8. 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 fjársýslusviðs, Ráðhúsi Akureyrarbæjar.