



Akureyrarbær

Annar áfangi Móahverfis

Úthlutunar- og útboðsskilmálar



Júní 2024

1. Efnisyfirlit

1.	Efnisyfirlit.....	2
2.	Úthlutun lóða	3
3.	Almennt um lóðirnar	3
3.1.	Deiliskipulag	3
3.2.	Byggingarhæfi og kvaðir.....	3
3.3.	Fylgigögn	3
3.4.	Auglýstar lóðir	4
4.	Tilboðsgjafar/umsækjendur	5
4.1.	Tilboð/umsókn í lóð	5
4.2.	Skýringar á útboðsgögnum	5
4.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	6
5.	Almenn ákvæði.....	6
5.1.	Greiðslufrestur	6
5.2.	Framkvæmdafrestur.....	7
5.3.	Lóðarleigusamningur.....	7
5.4.	Önnur gjöld.....	7
5.5.	Framsál byggingarréttar	7
5.6.	Skil á lóð	7

2. Úthlutun lóða

Akureyrarbær hefur samþykkt að auglýsa 43 lóðir í 2. áfanga Móahverfis í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa auk þess sem 2 lóðir úr 1. áfanga eru auglýstar aftur. Er um að ræða einbýlis-, par- og raðhúsalóðir með samtals 84 íbúðareiningum.

3. Almennt um lóðirnar

3.1. Deiliskipulag

Deiliskipulag Móahverfis var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrarbæjar 10. maí 2022 og tók skipulagið formlega gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 20. júní sl. Í hverfinu er gert ráð fyrir blöndu af fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum.

Þegar er búið að úthluta lóðum fyrir allt að 274 íbúðir sem flestar eru í fjölbýlishúsum.

3.2. Byggingarhæfi og kvaðir

Lóðirnar eru ekki byggingarhæfar en unnið er að framkvæmdum við götur og lagnir í hverfinu. Stefnt er að því að lóðirnar verði byggingarhæfar fyrir lok nóvember árið 2024 en afhending gæti bæði orðið fyrir en það og síðar. Verða lóðarhafar upplýstir um endanlegar tímasetningar þegar þær liggja fyrir. Vegna þessarar óvissu eru sérstök ákvæði um greiðslu byggingaréttar- og gatnagerðargjalds, sjá kafla. 5.1.

Í deiliskipulagi svæðisins, skilmáblaði hústegundar og drögum að mæliblaði kemur fram hvaða ákvæði gilda um hverja lóð fyrir sig.

3.3. Fylgigögn

Eftirfarandi gögn liggja fyrir:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Gildandi deiliskipulag Móahverfis samþykkt 10. maí 2022 m.s.br.
- Skilmálahefti fyrir hverja hústegund.
- Mæliblað lóða.
- Gatnahönnun.

3.4. Auglýstar lóðir

Óskað er eftir kauptilboði í byggingarrétt eftirfarandi lóða:

Lóð	Húsgerð	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn m ²	Gatnagerðargjald*	Lágmarks byggingarréttargjald
Höfðamói 1-3	Parhús	2	340	15.304.420	6.000.000
Höfðamói 5-7	Parhús	2	340	15.304.420	6.000.000
Höfðamói 9-11	Parhús	2	340	15.304.420	6.000.000
Höfðamói 13-15	Parhús	2	340	15.304.420	6.000.000
Höfðamói 17-19	Parhús	2	340	15.304.420	6.000.000
Höfðamói 2-8	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Höfðamói 10-16	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Höfðamói 18-24	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Heiðarmói 1	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Heiðarmói 3	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Heiðarmói 5	Einbýlishús	1	260	11.703.380	5.000.000
Heiðarmói 7	Einbýlishús	1	260	11.703.380	5.000.000
Heiðarmói 9	Einbýlishús	1	260	11.703.380	5.000.000
Heiðarmói 11	Einbýlishús	1	260	11.703.380	5.000.000
Heiðarmói 2-8	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Heiðarmói 16-22	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Háimói 1	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 2	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Háimói 3	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 4	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Háimói 5	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 6	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Háimói 7	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 8	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Háimói 9	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 10	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Háimói 11	Einbýlishús	1	230	10.352.990	5.000.000
Háimói 12	Einbýlishús	1	270	12.153.510	5.000.000
Hagamói 1-7	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Hagamói 9-15	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Hagamói 17-23	Raðhús	4	600	27.007.800	8.000.000
Hagamói 2	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Hagamói 4	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Hagamói 6	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Hagamói 8	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Hagamói 10	Einbýlishús	1	200	9.002.600	5.000.000
Hlíðarmói 1-9	Raðhús	5	750	33.759.750	10.000.000
Hlíðarmói 11-19	Raðhús	5	750	33.759.750	10.000.000
Hlíðarmói 2	Einbýlishús	1	180	8.102.340	5.000.000
Hlíðarmói 4	Einbýlishús	1	180	8.102.340	5.000.000
Hlíðarmói 6	Einbýlishús	1	180	8.102.340	5.000.000
Hlíðarmói 8	Einbýlishús	1	180	8.102.340	5.000.000
Hlíðarmói 10	Einbýlishús	1	180	8.102.340	5.000.000
Hrismói 2-4	Parhús	2	360	16.204.680	6.000.000
Hrismói 6-8	Parhús	2	360	16.204.680	6.000.000

*Gatnagerðargjald hækkar eða lækkar 1. hvers mánaðar samkvæmt verðgrunni fyrir gatnagerðargjald hjá Hagstofu Íslands.

Hver bjóðandi getur eingöngu gert eitt tilboð í byggingarrétt hversrar lóð og er lágmarksgjald tilgreint í töflunni hér að ofan (lágmarks byggingarréttargjald). 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. 5.4.

Eingöngu einstaklingar geta boðið í einbýlishúsalóðar og er litið á hjón/sambýlisfólk sem sama einstaklinginn (umsækjandann).

Eingöngu lögaðilar geta boðið í raðhúsalóðir en bæði einstaklingar og lögaðilar geta boðið í parhúsalóðir. Tveir einstaklingar þurfa sameiginlega að sækja um parhúsalóðir og er litið á hjón/sambýlisfólk sem sama einstaklinginn (umsækjandann).

Litið er á lögaðila með sömu eigendur og/eða stjórnunartengsl sem einn og sama aðilann.

Ef tilboð í lóðir eru jafnhá að þá ræður hlutkesti nema ef tilboð lögaðila og einstaklinga í parhúsalóð eru jafnhá að þá hefur umsókn einstaklinga forgang og fá þeir lóðina.

Hver einstaklingur getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað hverju sinni.

4. Tilboðsgjafar/umsækjendur

4.1. Tilboð/umsókn í lóð

Senda skal inn tilboð/umsókn með rafrænum hætti í gegnum útboðsvef Akureyrarbæjar fyrir lóðir <https://www.akureyri.is/is/stjornkerfi/utbod/auglyst-utbod-loda> og verða úthlutunar- og útboðsgögn afhent í gegnum vefinn frá og með 5. júní 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 tilboði/umsókn í gegnum þjónustugáttina innan auglýsts frests sem er kl. 12:00 þann 4. júlí 2024.

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

Niðurstaða útboðs er tekin fyrir í skipulagsráði og birt á heimasíðu Akureyrarbæjar.

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

4.2. 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/umsækjandi skal þá senda fyrirspurn í gegnum þjónustugáttina eigi síðar en kl. 12:00 þann 28. júní 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.

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

Innan 14 virkra daga frá tilkynningu Akureyrarbæjar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi eða fengið lóð úthlutaða skal hann skila til þjónustuværs Akureyrarbæjar í Ráðhúsi við Glerárgötu 9, 600 Akureyri eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda. Misbrestur á því leiðir til þess að lóðarumsókn verði 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:

- Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.
- Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu, sem nemur að minnsta kosti 15% af tilboðsfjárhæð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds.
- Yfirlýsing viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld og gjöld til stéttarféлага vegna starfsmanna sinna.
- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld.

Einstaklingar skulu leggja fram eftirfarandi gögn:

- Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.
- 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 skipulagsráðs á kauptilboði. Ef greiðslan er ekki greidd innan þess tíma fellur úthlutun niður og sá aðili sem var með næst hæst tilboð fær lóðina úthlutaða.

Fyrri helming gatnagerðargjalds skal greiða innan 30 daga frá samþykkt skipulagsráðs á úthlutun lóðar og seinni helminginn innan mánaðar frá því að lóð telst byggingarhæf samkvæmt tilkynningu frá Akureyrarbæ.

Bæði byggingarréttar- og gatnagerðargjöld þurfa að vera að fullu greidd áður en framkvæmdir hefjast.

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 mánaða. 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.

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 byggingarréttargjalds þarf að greiða önnur lögbundin gjöld s.s. gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, 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).

5.5. Framsal byggingarréttar

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

Sérstök athygli er vakin á því að Akureyrarbær 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.

5.6. Skil á lóð

Ef kaupandi byggingarréttar óskar eftir að lóðinni verði skilað aftur og Akureyrarbær samþykkir að taka við henni, eða framkvæmdafrestur er liðin án þess að frestur hafi verið samþykktur, er gatnagerðargjald endurgreitt í samræmi við ákvæði gjaldskrár um gatnagerðargjalda í Akureyrarbæ. Þá fæst 80% af upphæð byggingarréttar endurgreitt.