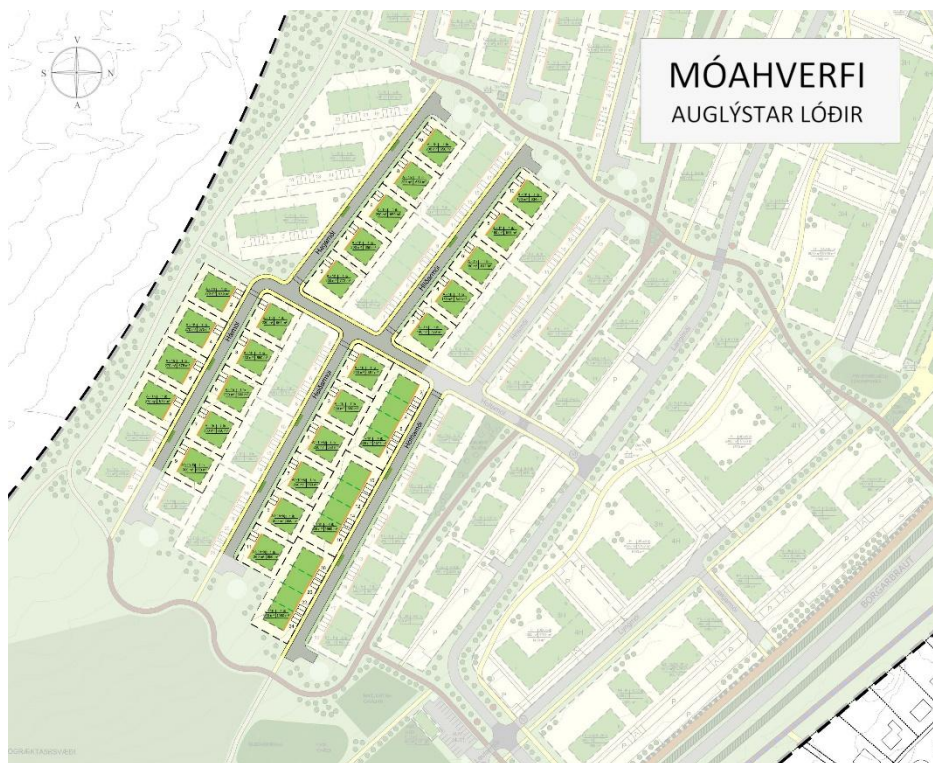




Akureyrarþéttbær

## Annar áfangi Móahverfis

Úthlutunar- og útboðsskilmálar



Desember 2024

## 1. Efnisyfirlit

1.	Efnisyfirlit.....	2
2.	Úthlutun lóða .....	3
3.	Almennt um lóðirnar .....	3
3.1.	Deiliskipulag .....	3
3.2.	Byggingarhæfi og kvaðir .....	4
3.3.	Fylgigögn .....	4
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 .....	5
5.	Almenn ákvæði.....	6
5.1.	Greiðslufrestur .....	6
5.2.	Framkvæmdafrestur.....	6
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 að nýju eftir tilboði í byggingarrétt 25 einbýlishúsalóða og 3 raðhúsalóða í 2. áfanga Móahverfis í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála þessa. Hér má sjá uppdrátt af auglýstum lóðum.



## 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 sérþýlishúsum.

Þegar er búið að úthluta lóðum í hverfinu fyrir um 300 íbúðir í fjölbýlis-, rað-, par- og einbýlishúsum.

### 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 í byrjun júní árið 2025 en afhending gæti bæði orðið fyrr 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	Húsgæð	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn m <sup>2</sup>	Gatnagerðargjald*	Lágmarks byggingarréttargjald
Höfðamói 2-8	Raðhús	4	600	27.178.800	8.000.000
Höfðamói 10-16	Raðhús	4	600	27.178.800	8.000.000
Höfðamói 18-24	Raðhús	4	600	27.178.800	8.000.000
Heiðarmói 1	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Heiðarmói 3	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Heiðarmói 5	Einbýlishús	1	260	11.777.480	5.000.000
Heiðarmói 7	Einbýlishús	1	260	11.777.480	5.000.000
Heiðarmói 9	Einbýlishús	1	260	11.777.480	5.000.000
Heiðarmói 11	Einbýlishús	1	260	11.777.480	5.000.000
Háimói 1	Einbýlishús	1	230	10.418.540	5.000.000
Háimói 2	Einbýlishús	1	270	12.230.460	5.000.000
Háimói 3	Einbýlishús	1	230	10.418.540	5.000.000
Háimói 4	Einbýlishús	1	270	12.230.460	5.000.000
Háimói 5	Einbýlishús	1	230	10.418.540	5.000.000
Háimói 6	Einbýlishús	1	270	12.230.460	5.000.000
Háimói 7	Einbýlishús	1	230	10.418.540	5.000.000
Háimói 8	Einbýlishús	1	270	12.230.460	5.000.000
Háimói 9	Einbýlishús	1	230	10.418.540	5.000.000
Hagamói 2	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Hagamói 4	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Hagamói 6	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Hagamói 8	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Hagamói 10	Einbýlishús	1	200	9.059.600	5.000.000
Hlíðarmói 2	Einbýlishús	1	180	8.153.640	5.000.000
Hlíðarmói 4	Einbýlishús	1	180	8.153.640	5.000.000
Hlíðarmói 6	Einbýlishús	1	180	8.153.640	5.000.000
Hlíðarmói 8	Einbýlishús	1	180	8.153.640	5.000.000
Hlíðarmói 10	Einbýlishús	1	180	8.153.640	5.000.000

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

Hver þjóðandi getur eingöngu gert eitt tilboð í byggingarrétt hvernar 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) en eingöngu lögaðilar geta boðið í raðhúsalóðir.

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

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

## 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 11. desember 2025. 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 30. janúar 2025.

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.

### 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 24. janúar 2024. Einnig er hægt að senda fyrirspurn á netfangið [skipulag@akureyri.is](mailto: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

Verði tilboðsgjafi hæstþjóðandi ber honum að skila gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda innan 14 virkra daga frá tilkynningu um að hann hafi verið hæstþjóðandi. 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 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 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](http://www.akureyri.is)) og Norðurorku ([www.no.is](http://www.no.is)).

### 5.5. Framsal byggingarréttar

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