



**SVEITARFÉLAGIÐ
VOGAR**

**ÚTHLUTUN OG SALA BYGGINGARRÉTTAR
LÓÐA Á KIRKJUHOLTI
SKILMÁLAR**

1. SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA

Skilmálar þessir um sölu á byggingarrétti lóða á Kirkjureit byggja á úthlutunarreglum sem samþykktar voru á fundi bæjarstjórnar Sveitarfélagsins Voga 26. október 2017. Ákveðið hefur verið að fara útboðsaðferðarleið, í slíkum tilfellum eru útboðsskilmálar útfærðir fyrir viðkomandi lóðir hverju sinni. Skilmálar þessir verða nánar tilgreindir hér.

2. LÓÐIR

Sveitarfélagið Vogar leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða. Unnið er að stofnun lóðanna hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun en þær bera vinnuheitu skv. neðangreindri töflu, sjá einnig viðhengi.

| Götuheiti | Tegund | Stærð m2 | Byggingarmagn m2 | Nh | Fjöldi hæða | Fjöldi íbúða | Lágmarksverð |
|-----------------|----------|----------|------------------|------|-------------|--------------|--------------|
| Aragerði 5 | Fjölbýli | 913 | 560 | 0,61 | 2 | 4 | 10.000.000 |
| Tjarnargata 9 | Fjölbýli | 1047 | 560 | 0,53 | 2 | 4 | 10.000.000 |
| Tjarnargata 11 | Fjölbýli | 1097 | 560 | 0,51 | 2 | 4 | 10.000.000 |
| Kirkjugerði 2-4 | Parhús | 840 | 320 | 0,38 | 1 | 2 | 10.000.000 |

Þjóðendur gera tilboð í byggingarrétt lóðar. Í öllum tilfellum er að ræða sölu á byggingarrétti en ekki á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum er um þá gilda. Lágmarkstilboð er kr. 10.000.000 í hverja einstaka lóð. Sé lagt fyrir sameiginlegt tilboð í fleiri en eina lóð þá þarf tilboðsfjárhæð að vera sú sama fyrir hverja lóð af sömu tegund. Auk byggingarréttargjalds, greiðist gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald og tengigjöld af hverri lóð með venjulegum hætti eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni.

Tilboð í byggingarrétt þarf að berast í lokuðu umslagi, merkt „Kirkjuholt – parhúsalóð“ eða „Kirkjuholt – fjölbýlishúsalóð“ eftir því sem við á. Tilboðin þurfa að berast á bæjarskrifstofu Sveitarfélagsins Voga fyrir kl: 12:00 þann 18. mars 2024 og skulu gilda í fjórar vikur frá opnun tilboða. Tilboð verða opnuð og tekin fyrir á fundi bæjarráðs Sveitarfélagsins Voga sem hefst kl. 17:30 miðvikudaginn 20. mars 2024.

3. DEILISKIPULAG

Deiliskipulag fyrir Kirkjuholt var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga 20.08.2023 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 8.01.2024.

4. HÆFI TILBOÐSGJAFI

Tilboðsgjafar skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 3. gr. í úthlutunarreglum Sveitarfélagsins Voga. Tilboðsgjafar þurfa að geta lagt fram eftirfarandi gögn um fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:

LÖGAÐILAR

- a) Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
- b) Staðfesting frá viðkomandi innheimtuaðilum og lífeyrissjóðum á því að tilboðsgjafisí ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
- c) Búsforræðisvottorð sem staðfesti að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.
- d) Yfirlýsingu um heimild til handa sveitarfélaginu til að fletta tilboðsgjafa upp í vanskilaskrá til að kanna hvort tilboðsgjafi hafi fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir tilboðsdag.
- e) Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára er sýni jákvæða eiginfjárstöðu.
- f) Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum vegna fjölbýlishúsa.

EINSTAKLINGAR

- a) Fyrirvaralaus yfirlýsing banka eða annars fjármálafyrirtækis um næga innistæðu á bankareikningi eða afdráttarlaust skuldbindandi lánsloforð um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem bera með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar. Í stað yfirlýsingar getur tilboðsgjafi lagt fram greiðslumat banka eða annarra fjármálafyrirtækja sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaðinum.
- b) Staðfesting frá innheimtumanni ríkissjóðs um að hvorki tilboðsgjafi né maki/sambúðaraðili séu í vanskilum með opinber gjöld.

Reynist tilboðsgjafi ekki uppfylla skilyrði fyrir úthlutun lóðar samkvæmt framangreindu verður umsókn hafnað.

5. TILBOÐ OG VAL TILBOÐA

Tilboð skal lagt fram eigi síðar en á degi sem tilgreindur er í auglýsingu. Einstaklingar geta lagt fram tilboð í byggingarrétt parhúsalóðar og lögaðilar geta lagt fram tilboð í byggingarrétt parhúsa- og fjölbýlishúsalóða. Í tilviki parhúsalóðar þarf að koma eitt tilboð í heildarlóðina.

Lágmarksverð lóða kemur fram í skilmálunum. Aðilar geta verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu. Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef endanlegur eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gerir tilboð í lóð. Þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða má aðeins annað þeirra leggja inn tilboð í hverja lóð, eða þau mega leggja inn eitt sameiginlegt tilboð í nafni beggja. Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í og fengið úthlutað. Hver tilboðsgjafi getur þó aðeins lagt fram eitt tilboð í hverja lóð. Geri sami tilboðsgjafi fleiri en eitt tilboð í lóð telst hæsta boð gilda og önnur tilboð sama aðila í lóðina ógild.

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð. Verði lögð fram fleiri tilboð í eina eða fleiri lóðir verður hæsta tilboði í hverja lóð tekið. Séu fleiri en eitt tilboð jafn há og hæst í einstaka lóð skal hlutkesti ráða. Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu eins og fram kemur í auglýsingu. Viðkomandi tilboðsgjöfum, sem eiga tilboð sem samþykkt verða á grundvelli framangreinds, verður tilkynnt með skriflegum hætti um úthlutun lóðar og sendur reikningur fyrir greiðslu á kaupverði byggingarréttar í samræmi við skilmála þessa. Verði reikningur ekki greiddur á eindaga er sveitarfélaginu heimilt að rifta kaupunum.

6. GATNAGERÐARGJÖLD OG BYGGINGARRÉTTARGJALD

Gatnagerðargjöld af lóðunum eru samkvæmt gjaldskrá Sveitarfélagsins Voga. Gatnagerðargjald er ákveðið í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Er það jafnframt lágmarksgjald. Ef veitt er byggingarleyfi fyrir stærri byggingu en álagning var upphaflega miðuð við, skal vegna útgáfu byggingarleyfis leggja á gatnagerðargjald í samræmi við flatarmál þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.

Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóðanna. Byggingarréttargjald innifelur ekki gatnagerðargjald, heimæðargjöld, veitustofnana, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld. Lóðarhafi greiðir umrædd gjöld í samræmi við gjaldskrár sem gilda hverju sinni.

7. GREIÐSLUSKILMÁLAR

Tilboðsfjárhæð fyrir byggingarrétt skal innt af hendi innan 15 daga frá samþykki bæjarráðs á tilboðum. Gatnagerðargjald fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga. Þegar tilboðsgjafi hefur greitt kaupverð byggingarréttar telst hann lóðarhafi.

8. KVAÐIR VEGNA FRAMKVÆMDA

Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá tilkynningu um að lóð sé byggingarhæf. Almennt telst lóð byggingarhæf við úthlutun nema annað sé

sérstaklega tekið fram. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar Sveitarfélagsins Voga til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að hefja framkvæmdir innan 12 mánaða frá samþykki byggingarleyfis.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að ljúka lóðarfrágangi og frágangi við ytra byrði húss innan 24 mánaða frá samþykki byggingarleyfis.

9. ÚTHLUTUNARSAMNINGUR – ÁSTAND LÓÐA

Úthlutunarsamningur verður gerður við lóðarhafa til staðfestingar á samþykki tilboðs í byggingarrétt. Í úthlutunarsamningi verða ákvæði um heimild sveitarfélagsins til að rifta samningi um úthlutun komi til vanefnda lóðarhafa á greiðslum og skyldum til framkvæmda. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi með óhreyfðu landi. Götur eru frágengnar með teningum við veitukerfi og rafmagn.

10. VEÐHEIMILDIR OG FRAMTAL

Lóðarhafa er, án skriflegs samþykkis Sveitarfélagsins Voga, óheimilt að afhenda, veðsetja eða framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað áður en lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Ekki er heimilt að skila lóð, sem hefur verið úthlutað, nema með skriflegu samþykki Sveitarfélagsins Voga.

11. LÓÐARLEIGUSAMNINGUR

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lokið hefur verið við steypu sökkla viðkomandi húss. Í lóðarleigusamningi verða ákvæði um ofangreindar kvaðir eftir því sem við á ásamt ákvæði er mælir fyrir um að Sveitarfélagið Vogar geti látið framkvæma verk á kostnað lóðarhafa sinni hann ekki skyldum sínum samkvæmt lóðarleigusamningi. Jafnframt skal vera ákvæði um dagsektir sem geta numið kr. 25.000 fyrir hvern þann dag sem líður frá því að lóðarhafi bar að ljúka við lokafrágang lóðar og frágangi á ytra byrði hússins.