



Úthlutunar- og útboðsskilmálar vegna sölu byggingarréttar á Dalbraut 4 og 6 og Þjóðbraut 3 og 5.



Mars 2018

Efnisyfirlit

1	ÚTBOÐ Á BYGGINGARRÉTTI.....	4
1.1	Útboð	4
1.2	Aðalskipulag	4
1.3	Gildandi deiliskipulag	4
1.4	Gögn.....	5
2	SKILMÁLAR	5
2.1	Byggingarréttur	5
2.2	Húsnæði á Dalbraut 4	5
2.3	Núverandi húsnæði á Dalbraut 6	6
2.4	Kaupréttur Akraneskaupstaðar á íbúðum.....	6
2.4.1	Dalbraut 4.....	6
2.4.2	Dalbraut 6.....	6
2.4.3	Þjóðbraut 3.....	6
2.4.4	Þjóðbraut 5.....	6
2.5	Skýringar á útboðsgögnum	6
2.6	Ákvæði um verð	6
2.6.1	Lágmarksverð á byggingarrétti	6
2.6.2	Hámarks söluverð þjónustumiðstöðvar á Dalbraut 4	7
2.6.3	Inneign vegna eldra húsnæðis á Dalbraut 6.....	7
2.7	Innifalið í byggingarétti	7
2.7.1	Dalbraut 4.....	7
2.7.2	Dalbraut 6.....	7
2.7.3	Þjóðbraut 3.....	7
2.7.4	Þjóðbraut 5.....	7
2.8	Tilboð og opnun	7
2.9	Höfnun tilboða	8
2.10	Mat á tilboðum	8
2.10.1	Dalbraut 4.....	8
2.10.2	Dalbraut 6.....	8
2.10.3	Þjóðbraut 3.....	9
2.10.4	Þjóðbraut 5:.....	9
2.11	Skil á gögnum	9
2.12	Greiðslur.....	9
2.12.1	Dalbraut 4, sérákvæði	9
2.12.2	Dalbraut 6.....	10
2.12.3	Þjóðbraut 3.....	10
2.12.4	Þjóðbraut 5.....	10

3	ALMENN ÁKVÆÐI.....	10
3.1	Samþykkt útboðsgagna og skilmála.....	10
3.2	Samningsgerð.....	10
3.3	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	10
3.4	Byggingarhæfi lóðar.....	11
3.5	Önnur gjöld.....	11
3.6	Framsál byggingarréttar.....	11
3.7	Skil á lóð.....	11
3.8	Veðheimildir.....	11
3.9	Framkvæmdir.....	12
3.10	Lóðarleigusamningur.....	12
4	TÍMAFRESTIR OG VIÐURLÖG.....	12
4.1	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim.....	12
4.2	Tímafestir framkvæmda.....	12
4.3	Viðurlög við brotum og þvingunarúrræði.....	12
5	SÉRÁKVÆÐI.....	13
5.1	Hönnun.....	13
5.2	Um fylgiskjöl.....	13
5.3	Aðkoma og umferð.....	13
5.4	Bílastæði, bílakjallarar.....	13
5.5	Útivist og gróður.....	14
5.6	Sorp.....	14
5.7	Núverandi húsnæði Dalbraut 6.....	14
5.8	Þjónustuhúsnæði Dalbraut 4.....	14
6	TILBOÐSBLÖÐ.....	15
6.1	TILBOÐSBLAÐ ÞJÓÐBRAUT 3.....	15
6.1.1	TILBOÐSSKRÁ ÞJÓÐBRAUT 3.....	16
6.2	TILBOÐSBLAÐ ÞJÓÐBRAUT 5.....	17
6.2.1	TILBOÐSSKRÁ ÞJÓÐBRAUT 5.....	18
6.3	TILBOÐSBLAÐ DALBRAUT 4.....	19
6.3.1	TILBOÐSSKRÁ DALBRAUT 4.....	20
6.4	TILBOÐSBLAÐ DALBRAUT 6.....	21
6.4.1	TILBOÐSSKRÁ DALBRAUT 6.....	22

1 ÚTBOÐ Á BYGGINGARRÉTTI

1.1 Útboð

Akraneskaupstaður sem tilboðshafi, leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt á fjórum lóðum á svonefndum Dalbrautarreit á Akranesi þ.e. lóðunum Dalbraut 4, Dalbraut 6, Þjóðbraut 3 og Þjóðbraut 5.

Kauptilboð skulu lögð fram í samræmi við þessa úthlutunar- og útboðsskilmála. Þar sem ákvæði þessara skilmála stangast á við gildandi Úthlutunarreglur lóða hjá Akraneskaupstað, þá skulu þessir skilmálar gilda.

1.2 Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint: „Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu og félagsstarfsemi á jarðahæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Nýtingarhlutfall svæðis 1.4 með bílageymslum í kjallara, 190-265 íbúðir“.

1.3 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Dalbrautarreit á Akranesi, sem samþykkt var í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 10. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. nóvember 2017. Gildir það um heimild lóðarhafa til uppbyggingar og landnotkunar á lóðunum. Ef misræmi er á milli útboðsgagna og ákvæða í gildandi skipulagi, þá gilda ákvæði skipulags. Tilboðsgjafar eru því sérstaklega hvattir til að kynna sér skipulagsgögnin.



Mynd úr Skipulagsgögnum, sem afmarkar lóðirnar.

1.4 Gögn

Gögn sem tilheyra þessum úthlutunar- og útboðsskilmálum eru eftirfarandi skjöl og önnur þau sem vísað er til:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir þ.m.t. tilboðsblað og tilboðsskrá.
- Deiliskipulag fyrir Dalbrautarreit þ.e. deiliskipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur og greinargerð, sjá fylgiskjal 8.1.
- Skilgreining á þjónustumiðstöð Akraneskaupstaðar fyrir aldraða á 1. hæð Dalbrautar 4, sjá fylgiskjal 8.2.
- Skilgreining á gerð akstursleiða innan lóða, sjá fylgiskjal 8.3.
- Upplýsingar um jarðsvegsaðstæður, sjá fylgiskjal 8.4.
- Drög að lóða- og mæliblöðum, sjá fylgiskjal 8.5.
- Kort yfir lagnir Veitna á lóðunum, sjá fylgiskjal 8.6.

2 SKILMÁLAR

2.1 Byggingarréttur

Byggingarréttur á hverri lóð sem tilboðsgjafar gera tilboð í er hámarks byggingarmagn samkvæmt skipulagsskilmálum og er reiknaður á eftirfarandi máta: Byggingarmagnið er brúttóflatarmál byggingarreits á hverri lóð, flokkað eftir tegund húsnæðis. Vakin er athygli á að í brúttótölum hvernar hæðar eru bæði séreignarrými, og sameignarrými eins og stigahús og lyfta.

Tilboðsgjafar skulu gefa verð í brúttóflatarmál af hverja tegund húsnæðis í samræmi við skiptingu í tilboðsskrá. Miðað er við hámarksstærð í tilboðsskrá.

Taflan sýnir brúttófleti á hverri lóð, eftir skiptingu í íbúðir, verslun og þjónustu, félagsaðstöðu (þjónustumiðstöð aldraðra), kjallara og bílarkjallara. Einnig er uppgefin stærð hvernar lóðar.

Brúttóflötur (Stærðir í fermetrum)										
Lóðir	Íbúðir					Verslun og þjónusta	Þjónustum. aldraðra	Kjallari	Bílarkjallari	Lóð m ²
	1.hæð	2.hæð	3.hæð	4.hæð	5.hæð					
Þjóðbraut 3	312	726	726	726	545	414		182	670	3.434,7
Þjóðbraut 5	312	726	726	726	545	414		182	670	3.171,5
Dalbraut 4	-	726	726	726	545		1.311	459	986	2.470,8
Dalbraut 6	726	726	617	240				506	759	2.270,4

2.2 Húsnæði á Dalbraut 4

Akraneskaupstaður mun kaupa af lóðarhafa allt að 1.270 m² (brúttóflatarmál) á 1. hæð á Dalbraut 4 til nota sem þjónustumiðstöð fyrir aldraða, í samræmi við ákvæði greinar 5.8 og skilalýsingu (fylgiskjal 8.2).

Lóðarhafi skal kosta m.a. allan frágang lóðar, bílastæði, gangstíga, allan ytri frágang á húsinu, öll gjöld, allan kostnað við hönnun hússins og alla framkvæmd. Kostnaður við að uppfylla allar kröfur Akraneskaupstaðar skal innifela í einingarverði sölutilboðs í þjónustumiðstöðvar.

2.3 Núverandi húsnæði á Dalbraut 6

Innifalið í tilboði í byggingarrétt á Dalbraut 6 er inneign gatnagerðargjalda vegna núverandi húss sem skal rífa, sem ganga upp í byggingarréttinn, sjá grein 2.7. Tilboðsgjafi ber hins vegar allan kostnað af því að fjarlægja mannvirkni til að rýma fyrir uppbyggingu á lóðinni og verður tilboð að taka mið af því. Eru tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér húsnæðið sérstaklega.

2.4 Kaupréttur Akraneskaupstaðar á íbúðum

Akraneskaupstaður áskilur sér kauprétt á íbúðum á öllum lóðum. Kauprétturinn miðast við markaðsverð með hefðbundnum greiðslukjörum. Æskileg stærð á íbúðum er 45 - 60 m² (birt flatarmál). Um gæti verið að ræða íbúðir sem Akraneskaupstaður ber sérstök lagaskylda til að eiga til að veita úrlausn í húsnæðismálum s.s. fyrir fatlaða eða þjónustuíbúðir fyrir aldraða.

Skýrt skal tekið fram að ekki er um kaupskyldu Akraneskaupstaðar að ræða á umræddum íbúðum. Verði ágreiningur um markaðsverð skulu 2 óvilhallir fasteignasalar fengnir til að meta það.

Í hönnunarfasa skal lóðarhafi taka tillit til óska Akraneskaupstaðar varðandi teikningar og lýsingu á íbúðunum m.t.t. þess að sótt verður um styrki til kaupa á þeim.

Ákvörðun Akraneskaupstaðar um hvort af kaupum á íbúðum verður eða ekki skal liggja fyrir áður en formlegt byggingarleyfi verður gefið út. Kaupsamningur skal þá taka mið af því að greiðsla á viðkomandi íbúðum fari fram þegar þær eru fullbúnar skv. lýsingu í kaupsamningi.

2.4.1 Dalbraut 4

Í byggingu á Dalbraut 4 nær kaupréttur til allt að 6 íbúða.

2.4.2 Dalbraut 6

Í byggingu á Dalbraut 6 nær kaupréttur til allt að 3 íbúða.

2.4.3 Þjóðbraut 3

Í byggingu á Þjóðbraut 3 nær kaupréttur til allt að 3 íbúða.

2.4.4 Þjóðbraut 5

Í byggingu á Þjóðbraut 5 nær kaupréttur til allt að 3 íbúða.

2.5 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 skriflega fyrirspurn í tölvupósti eigi síðar en 23.apríl 2018, til skipulags- og umhverfissviðs á netfangið: dalbrautarreitir@akranes.is. Fyrirspurnir og svör við þeim verða í síðasta lagi birt tilboðsgjöfum 27.apríl 2018, fyrir opnun tilboða og verða þannig hluti af útboðsgögnum.

2.6 Ákvæði um verð

Akraneskaupstaður setur skilyrði um einingarverð í útboðinu.

2.6.1 Lágmarksverð á byggingarrétti

Tilboð í byggingarrétt fyrir húsnæði af ákveðinni tegund skal ekki vera lægri en uppgefið lágmarksverð á hvern brúttófermetra, sem upp er gefinn í neðangreindri töflu.

- Íbúðir, lágmarksverð 25.000 kr á hvern brúttófermetra.
- Kjallararými, lágmarksverð 17.000 kr á hvern brúttófermetra.

- Bílgeymsla, lágmarksverð 17.000 kr á hvern brúttófermetra.
- Verslun, þjónusta, þjónustumiðstöð aldraðra, lágmarksverð 25.000 kr á hvern brúttófermetra

2.6.2 Hámarks söluverð þjónustumiðstöðvar á Dalbraut 4

Akraneskaupstaður hefur ákveðið að tilboð í söluverð á þjónustumiðstöð aldraðra fyrir Akraneskaupstað á Dalbraut 4, skuli ekki vera hærra en 260.000 kr á hvern brúttófermetra.

2.6.3 Inneign vegna eldra húsnæðis á Dalbraut 6

Í tilboði í byggingarétt á lóðinni Dalbraut 6 fylgir inneign vegna gatnagerðargjalda eldra húss á lóðinni. Frá tilboðsupphæð í byggingarétt í nýja byggingu dregst því inneign í gjöldum fyrir eldra húsnæði sem verður rífið, samtals kr. 13.309.640.

2.7 Innifalið í byggingarétti

Með greiðslu tilboðsupphæðar fyrir byggingarétt, fylgir að lóðarhafi hefur greitt Akraneskaupstað að fullu gatnagerðargjald og tengigjald fráveitu fyrir skilgreindar hússtærðir.

2.7.1 Dalbraut 4

Byggingaréttur á lóðinni Dalbraut 4 innifelur úthlutun á lóðinni til samþykks tilboðsgjafa auk réttur til bygginga á mannvirki í samræmi við ákvæði þessa útboðs og skilmála. Jafnframt innifelur tilboðið að tilboðsgjafi leggur Akraneskaupstað til húsnæði í byggingunni í samræmi við ákvæði þessara útboðs- og úthlutunarskilmála.

2.7.2 Dalbraut 6

Byggingaréttur á lóðinni Dalbraut 6 innifelur úthlutun á lóðinni til samþykks tilboðsgjafa auk réttar til bygginga á mannvirki í samræmi við ákvæði þessa útboðs og skilmála. Jafnframt innifelur tilboðið að tilboðsgjafi eignast núverandi húsnæði að Dalbraut 6 í samræmi við ákvæði skilmálanna og skal rífa það á sinn kostnað.

2.7.3 Þjóðbraut 3

Byggingaréttur á lóðinni Þjóðbraut 3 innifelur úthlutun á lóðinni til samþykks tilboðsgjafa auk réttur til bygginga á mannvirki í samræmi við ákvæði þessa útboðs og skilmála.

2.7.4 Þjóðbraut 5

Byggingaréttur á lóðinni Þjóðbraut 5 innifelur úthlutun á lóðinni til samþykks tilboðsgjafa auk réttur til bygginga á mannvirki í samræmi við ákvæði þessa útboðs og skilmála.

2.8 Tilboð og opnun

Tilboðsgjafar skulu skila inn skriflegu skuldbindandi tilboði til tilboðshafa. Tilboð skal innihalda útfyllt tilboðsblað og tilboðsskrá. Tilboð lögaðila skal undirritað af þeim, sem hefur/hafa heimild til þess að skuldbinda félagið. Tilboðshafi mun kalla eftir frekari gögnum eftir opnun útboðs.

Hverjum tilboðsgjafa er aðeins heimilt að gera eitt tilboð í hverja lóð, hvort sem hann stendur einn að tilboðinu eða með öðrum. Tilboðsgjafar geta skilað inn tilboði í eina eða fleiri lóðir enda treysti þeir sér til að standa við öll tilboðin.

Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum, á útboðsvef og á heimasíðu Akraneskaupstaðar.

Opnun tilboða verður í ráðhúsi Akraneskaupstaðar Stillholti 16-18, fimmtudaginn 3.mái 2018 kl.11.00.

Tilboðum skal skila inn í þjónustuver Akraneskaupstaðar Stillholti 16-18, 300 Akranesi. Tilboð skal afhent í lokuðu umslagi merkt:

„Tilboð í byggingarrétt á Dalbrautarreit, Akranesi“

Öll kautilboð í byggingarrétt verða opnuð að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska. Lesin verða upp heildartilboðsverð í hverja lóð.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í fjóra mánuði frá opunardegi þess.

2.9 Höfnun tilboða

Akraneskaupstaðar mun hafna tilboðum í byggingarrétt í eftirfarandi tilfellum:

- Tilboð uppfyllir ekki ákvæði um lágmarksverð byggingarréttar.
- Tilboð í Dalbraut 4 inniheldur einingarverð fyrir þjónustumiðstöð aldraðra sem er hærra en uppgengið hámarksverð.
- Tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða lífeyrisiðgjöld.
- Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum, samanber grein 2.11.
- Aðstæður tilboðsgjafa falla undir ákvæði 1.málgreinar í grein 31. í innkaupareglum Akraneskaupstaðar, þar sem óheimilt er að gera samning við tilboðsgjafa.

Akraneskaupstað er heimilt að hafna tilboði í byggingarrétt á lóð í eftirfarandi tilfellum:

- Ársreikningur lögaðila sýnir neikvætt eigið fé í ársreikningi. Liggi ársreikningur fyrir árið 2017 ekki fyrir, er heimilt að skila inn ársreikningi fyrir árið 2016.
- Aðstæður tilboðsgjafa falla undir heimildarákvæði í grein 31. í innkaupareglum Akraneskaupstaðar, þar sem heimilt er að útiloka tilboðsgjafa.

2.10 Mat á tilboðum

Byggingarréttur á hverri einstakri lóð verður seldur til þess tilboðsgjafa, sem uppfyllir skilyrði útboðs þessa og á hagstæðasta gilda tilboð í byggingarrétt í viðkomandi lóð. Hagstæðasta verð er skilgreint hér að neðan. Verði tvö eða fleiri gild tilboð í lóð jafnhá, ræður hlutkesti.

Þegar fyrir liggur hagstæðasta tilboð, verður kallað eftir upplýsingum frá viðkomandi aðila (valinn tilboðsgjafi), í samræmi við grein 2.11.

Uppfylli valinn tilboðsgjafi ákvæði greina 2.9 og 2.11 að mati Akraneskaupstaðar, þá mun Akraneskaupstaður taka tilboð hans til formlegrar afgreiðslu.

Uppfylli valinn tilboðsgjafi ekki þessi ákvæði að mati Akraneskaupstaðar, þá verður honum tilkynnt að tilboði hans sé hafnað og næst hagstæðasta tilboð verður valinn tilboðsgjafi.

2.10.1 Dalbraut 4

Hagstæðasta tilboð fyrir byggingarrétt á lóðinni Dalbraut 4 er hæsta tilboðsverðið.

Hæsta tilboðið er hæsti jákvæði mismunur eða að öðrum kosti minnsti neikvæði mismunur á tilboðsverði fyrir byggingarrétt á ákveðnum fermetrum húsnæðis af tiltekinni gerð (A4) að frádregnu söliverði fyrir þjónustumiðstöð (B4), eins og fram kemur í útfylltri tilboðsskrá.

2.10.2 Dalbraut 6

Hagstæðasta tilboð fyrir byggingarrétt á Dalbraut 6 er hæsta tilboðsverðið.

Hæsta tilboðið er hæsti jákvæði mismunur á tilboðsverði fyrir byggingarétt á ákveðnum fermetrum húsnæðis af tiltekinni gerð (A6) að frádreginni inneign gatnagerðargjaldla vegna núverandi húsnæðis (B6), eins og fram kemur í tilboðsskrá.

2.10.3 Þjóðbraut 3

Hagstæðasta tilboð fyrir byggingarrétt á Þjóðbraut 3 er hæsta heildartilboðsverð fyrir byggingarrétt á ákveðnum fermetrum húsnæðis af tiltekinni gerð, eins og fram kemur í útfylltri tilboðsskrá.

2.10.4 Þjóðbraut 5:

Hagstæðasta tilboð fyrir byggingarrétt á Þjóðbraut 5 er hæsta heildartilboðsverð fyrir byggingarrétt á ákveðnum fermetrum húsnæðis af tiltekinni gerð, eins og fram kemur í útfylltri tilboðsskrá.

2.11 Skil á gögnum

Valinn tilboðsgjafi skal skila til Akraneskaupstaðar upplýsingum um fjárhagsstöðu sína innan 30 daga frá tilkynningu Akraneskaupstaðar um að tilboð hans sé til nánari skoðunar. Tilboðsgjafinn skal afhenda eftirfarandi upplýsingar:

- Tilboðsgjafi skal sýna fram á að geta staðið undir þeirri fjárfestingu sem felst í uppbyggingu á þeirri lóð sem hann hefur gert tilboð í með greinargóðu greiðslumati banka eða annarrar fjármálastofnunar, eða með lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar). Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
- Lögaðilar skulu leggja fram yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- Valinn tilboðsgjafi skal leggja fram staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að þeir séu ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld eða önnur opinber gjöld.
- Önnur gögn sem upp eru talin í grein 2.9.

2.12 Greiðslur

Eftir að Akraneskaupstaður hefur formlega samþykkt tilboði viðkomandi tilboðsgjafa, með skriflegri tilkynningu þar um, skal tilboðsgjafi greiða:

- Fyrri hluta, 50% af byggingaréttargjaldi í tilboðinu fyrir allar gerðir húsnæðis innan 30 daga frá því að tilboð er samþykkt. Að öðrum kosti er tilboðið ógilt og Akraneskaupstaður heimilt að ráðstafa lóðinni án frekari viðvörunar, s.s. að ganga til samninga við næst hagstæðasta tilboðgjafa.
- Seinni hluta, 50% af byggingaréttargjaldi í tilboðinu, innan 6 mánaða, frá því að tilboð er samþykkt. Verði tímamörk seinni greiðslu ekki virt getur Akraneskaupstaður afturkallað lóðarúthlutun. Akraneskaupstað er samt heimilt, liggi fyrir því málefnalegar ástæður, að fresta seinni greiðslu byggingarréttargjalds.

Ef lóðarhafi ákveður að nýta ekki allan rétt sinn á byggingarmagni sem leyfilegt er að byggja samkvæmt núverandi skilmálum eða breytir samsetningu byggingarmagns, á hann ekki rétt á lækkun greiðsla eða endurgreiðslu frá Akraneskaupstað.

2.12.1 Dalbraut 4, sérákvæði

Þegar hönnun mannvirkisins liggur endanlega fyrir mun Akraneskaupstaður eða fasteignafélag á þess vegum og lóðarhafi gera með sér kaupsamning um þjónustumiðstöð fyrir aldraða. Akranes-

kaupstaður (fasteignafélag) mun greiða kaupverð fyrir þjónustumiðstöðina, þegar húsnæðið uppfyllir öll eftirfarandi skilyrði:

- Þjónustumiðstöðin uppfyllir allar kröfur skv. skilalýsingu í fylgiskjali 8.2.
- Húsið allt er komið að öðru leyti á byggingarstig 7.
- Afsal fyrir húsnæðinu án áhvilandi veða er afhent til Akraneskaupstaðar.

Greiðslan verður verðbætt eftir breytingu á neysluverðsvisitölu til verðtryggingar frá opnun tilboða.

Akraneskaupstaður mun ljúka öllum framkvæmdum í rými sínu innan 2 ára frá formlegri móttöku þess.

Ef rýmið uppfyllir ákvæði skilalýsingar (sjá fylgiskjal 8.2), áður en húsið allt er fullbúið er Akraneskaupstað heimilt að taka við rýminu og fara í framkvæmdir til að ljúka fullnaðarfrágangi þess. Verði slík ákvörðun tekin skal gengið frá greiðslu á 85% af samningsverði þegar Akraneskaupstaður tekur við rýminu.

Tilboðsgjafi í Dalbraut 4 skal greiða upphæð í samræmi við tilboð í allan byggingarétt (A4).

2.12.2 Dalbraut 6

Tilboðsgjafi í Dalbraut 6 skal greiða upphæð í samræmi við tilboð í byggingarétt (A6) að frádregnum föstu verði fyrir byggingarétt á núverandi húsnæði (B6) sbr. grein 2.5.

2.12.3 Þjóðbraut 3

Tilboðsgjafi í Þjóðbraut 3 skal greiða upphæð í samræmi við tilboð í byggingarétt.

2.12.4 Þjóðbraut 5

Tilboðsgjafi í Þjóðbraut 5 skal greiða upphæð í samræmi við tilboð í byggingarétt.

3 ALMENN ÁKVÆÐI

3.1 Samþykkt útboðsgagna og skilmála

Undirskrift tilboðsgjafa á kauptilboði er viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér öll gögn, þessa útboðsskilmála og meðfylgjandi fylgiskjala og sé samþykkur að hlíta þeim.

3.2 Samningsgerð

Þegar Akraneskaupstaður hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með skriflegri tilkynningu þar um telst kominn á bindandi kaupsamningur.

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður hefðbundinn lóðarleigusamningur um lóðina, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa.

3.3 Áhrif skipulagsbreytinga á söliverð byggingarréttar

Byggingarréttur á lóðunum miðast við samþykkt skipulag. Tilboðsgjafar skulu ganga út frá því við framlagningu tilboðs síns enda alls óvíst að fallist verði á hugsanlegar beiðnir um breytingar á skipulagi.

Verði hugsanlega samþykkt breyting á gildandi deiliskipulagi á byggingartíma eða síðar, sem felur í sér aukið byggingarmagn á lóðinni, áskilur Akraneskaupstaður sér rétt til að innheimta greiðslu fyrir

auknum byggingarrétti á lóðinni í samræmi við einingaverð tilboðs uppfærðu með breytingu á neysluverðsvisitölu til verðtryggingar sem í gildi var á tilboðsdegi.

Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar á verði byggingarréttar.

3.4 Byggingarhæfi lóðar

Lóðirnar verða afhentar lóðarhafa í því ástandi sem þær eru á tilboðsdegi. Tilboðsgjöfum er bent á að skoða og meta aðstæður á staðnum. Húsnæðið að Dalbraut 6 verður afhent í því ástandi sem það er á tilboðsdegi, utan þess að laus búnaður verður fjarlægður úr húsnæðinu eftir því sem Akraneskaupstaður telur þörf á.

Veitufyrirtækin munu gera veitutengingar inn á lóðir, í samræmi við skilmála sína, eftir því sem byggingaframkvæmdum vindur fram á honum.

Í fylgiskjali 8.3 eru veittar upplýsingar um jarðvegaaðstæður á svæðinu. Upplýsingarnar eru ekki tæmandi og lóðarhöfum bent á að kanna jarðvegsaðstæður vandlega í hönnunarferlinum. Akraneskaupstaður ber enga ábyrgð á grundunaraðstæðum.

3.5 Önnur gjöld

Byggingarréttargjald innifelur gatnagerðargjald og tengigjald fráveitu. Önnur gjöld er varða framkvæmdina skal tilboðsgjafi greiða skv. gjaldskrá Akraneskaupstaðar og annarra aðila sem gera tilkall til gjalda vegna framkvæmdarinnar.

Í gegnum lóðirnar liggur stofnlögn fráveitulagna sbr. fylgiskjal 8.6. Veitur munu leggja aðra stofnlögn fyrir regnvatnslögn við hlið og ofan við núverandi lögn. Veitur munu leggja til tengipunkta fyrir fráveitulagnir fyrir hverja lóð og skulu viðkomandi lóðarhafar kosta tengingar fasteigna sinni við þá.

3.6 Framsal byggingarréttar

Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Lóðarleigusamningur er hægt að gefa út eftir að sökkjar eru frágengnir á viðkomandi lóð.

3.7 Skil á lóð

Akraneskaupstaður er ekki skuldbundinn til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjöld og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni.

3.8 Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi Akraneskaupstaðar. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar hafi verið greidd, eða að fyrir liggi yfirlýsing banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundin öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins. Beiðni um veðleyfi skal beint til stjórnslusviðs Akraneskaupstaðar.

3.9 Framkvæmdir

Um girðingar, upplýsingagjöf og umgengni á byggingartíma verður nánar kveðið á í byggingarleyfi. Áskilið er að samráð og góð samvinna lóðarhafa verði við húseigendur aðliggjandi húsa og aðra lóðarhafa á svæðinu.

3.10 Lóðarleigusamningur

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar sökklar á viðkomandi lóð eru frágengnir. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Akraneskaupstaðar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki gefið út, nema öll tilskilin gjöld er varða Akraneskaupstað hafi verið greidd.

4 TÍMAFRESTIR OG VIÐURLÖG

4.1 Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Frestur tilboðsgjafa til greiðslu kaupverðs byggingarréttar, eru í samræmi við ákvæði í grein 2.12 Greiðslur. Ef hann innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan þess frests sem þar kemur fram, er Akraneskaupstað heimilt að rifta samningnum án fyrirvara.

4.2 Tímáfrestir framkvæmda

Tilboðsgjafi skal uppfylla eftirfarandi ákvæði um tímáfresti:

- Upphafsdagur er skilgreindur 30 daga eftir að Akraneskaupstaður samþykkti formlega úthlutun lóðar.
- Fullgerðir aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en 6 mánuðum eftir upphafsdag.
- Undirstöður og bílakjallari skulu vera að fullu uppsteyptir eigi síðar en 13 mánuðum eftir upphafsdag.
- Húsið skal vera fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4, eigi síðar en 24 mánuðum eftir upphafsdag.
- Húsið skal vera fullfrágengið að utan, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 7, eigi síðar en 30 mánuðum eftir upphafsdag.
- Yfirborð lóðar skal fullfrágengið í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti, eigi síðar en 40 mánuðum eftir upphafsdag.

Þrátt fyrir ofangreind ákvæði, áskilur Akraneskaupstaður sér allan rétt til að breyta ákvæðum um tímáfresti fyrir einstakar lóðir.

4.3 Viðurlög við brotum og þvingunarúrræði

Verði tímamörk vegna liða b, c og d í fyrri grein ekki virt getur Akraneskaupstaður afturkallað lóðarúthlutun. Endurgreiðsla byggingarréttar í þeim tilvikum skal hlíta viðkomandi lögum og reglum er um það gilda hverju sinni.

Stöðvist byggingarframkvæmdir í 3 mánuði eða tímafrestir framkvæmda eru ekki virtir, og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi jafnframt beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki sbr. og ákvæðum 2. og 3. mgr. 2.9.2 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa. Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Akraneskaupstað vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Akraneskaupstaður sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

5 SÉRÁKVÆÐI

5.1 Hönnun

Við hönnun mannvirkja skal fylgja ákvæðum gildandi deiliskipulags á svæðinu. Lóðarhafi skal með glöggum hætti sýna útlit húsa og hönnun t.d. með þrívíddarteikningum áður en hann skilar inn aðaluppdráttum. Aðaluppdráttum skal ekki skilað inn fyrr en Akraneskaupstaður hefur samþykkt útlit viðkomandi húss í megin atriðum á grundvelli slíkrar kynningar.

5.2 Um fylgiskjöl

Tilheyrandi útboðsgögnum eru nokkur fylgiskjöl með upplýsingum varðandi skipulagsreitinn:

- Fylgiskjal 8.1 er skipulag svæðisins.
- Fylgiskjal 8.2 er skilalýsing þjónustuhúsnæðis.
- Fylgiskjal 8.3 eru tæknilegar kröfur til akstursleiða innan lóða
- Fylgiskjal 8.4 eru upplýsingar sem fyrir liggja um jarðvegsaðstæður á svæðinu. Vakin er athygli á að þar er ekki um fullkomnar rannsóknir að ræða, því þarf tilvonandi lóðarhafi að gera frekari athuganir á eigin ábyrgð. Akraneskaupstaður ber enga ábyrgð á upplýsingum um jarðvegsaðstæður eða skorti á upplýsingum.
- Fylgiskjal 8.5 eru lóða- og hæðarblöð fyrir allar lóðirnar. Á lóðablöðum og í deiliskipulagi eru ýmis ákvæði um kvaðir á lóðunum og takmarkaðir á formi mannvirkja á lóðunum.
- Fylgiskjal 8.6, sýnir upplýsingar frá Veitum um núverandi lagnir á reitnum, en nánari upplýsingar er hægt að fá hjá Veitum.

5.3 Aðkoma og umferð

Deiliskipulag sýnir fyrirkomulag á aðkomu að lóðunum og sameiginlegan umferðarrétt á reitnum.

5.4 Bílastæði, bílakjallarar.

Í greinargerð gildandi deiliskipulags er kveðið á um lágmarksfjölda bílastæða m.t.t. stærðar á íbúðum. Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir staðsetningu innkeyrslna/útkeyrslna í bílakjöllurum.

Eignarhluta Akraneskaupstaðar í þjónustumiðstöðina á Dalbraut 4 skulu tilheyra einungis 10 bílastæði á lóð og þau skulu vera á yfirborði lóðar, næst inngangi rýmisins, sem merkja skal honum sérstaklega og skilgreina í eignaskiptayfirlýsingu. Engin bílastæði í bílakjallara skulu tilheyra þessum eignarhluta.

Bílastæði sem sýnd eru á skipulagi við Dalbraut, utan lóða, er Akraneskaupstað frjálst að ráðstafa.

5.5 Útivist og gróður

Mikilvægt er að huga sem mest að grænum lausnum í hönnun á lóðum. Garðar ofan á bilakjöllurum verði hugsaðar m.t.t. þess að þar verði spennandi fyrir fólk að vera.

5.6 Sorp

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af því fyrirkomulagi sem í gildi er hjá Akraneskaupstað.

5.7 Núverandi húsnæði Dalbraut 6

Húsnæðið Dalbraut 6 verður afhent tilboðsgjafa í því ástandi sem hann hefur kynnt sér. Sá búnaður sem eftir verður í húsnæðinu við afhendingu eignast tilboðsgjafi kvaðalaust. Húsnæðið verður tilbúið til afhendingar eigi síðar en 30 dögum eftir greiðslu tilboðsupphæðar.

5.8 Þjónustuhúsnæði Dalbraut 4

Akraneskaupstaður skal eiga kost á að koma að hönnun hússins, að því er varðar skipulag matshluta síns, aðkomu, burðarvirki, lagnir og staðsetningu þeirra, stærð og staðsetningu glugga og hurða, og annað sem áhrif getur haft á formun og nýtingu á matshlutanum, án kostnaðar fyrir Akraneskaupstað.

Akraneskaupstaður leggur fram í upphafi hönnunar hugmyndir sínar um matshlutann til aðalhönnuðar lóðarhafa, og skal aðalhönnuður taka fullt tillit til óska þeirra, og skipuleggja matshlutann eftir því í hönnun sinni á húsinu.

Akranesi, 13.mars 2018.

Skipulags- og umhverfissvið.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 27. mars 2018.

6 TILBOÐSBLÖÐ

6.1 TILBOÐSBLAÐ ÞJÓÐBRAUT 3

Kauptilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 3 við Þjóðbraut

Undirritaður tilboðsgjafi gerir tilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 3 við Þjóðbraut

að upphæð kr. _____

(í bókstöfum _____

_____)

Tilboð þetta er gert í fullu samræmi við „Úthlutunar- og útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir húsnæði á lóðunum Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 4 og 6“ sem samþykktir voru á fundi bæjarstjórnar 27.mars 2018.

Með undirritun sinni lýsir tilboðsgjafi yfir að hann hefur kynnt sér skilmála í fyrrgreindum úthlutunar- og útboðsskilmálum og hlítir þeim að fullu.

_____ *Nafn/fyrirtæki Kennitala*

_____ *Farsími Lögheimili*

_____ *Netfang*

Akranesi / 2018

undirskrift

6.1.1 TILBOÐSSKRÁ ÞJÓÐBRAUT 3

<i>TEGUND</i>	<i>EIN</i>	<i>STÆRÐ</i>	<i>LÁGMARKSVERÐ KR/M2</i>	<i>EININGAVERÐ KR/M2</i>	<i>ALLS KR</i>
ÍBÚÐIR	M2	3035	25.000		
KJALLARI	M2	182	17.000		
BÍLGEYMSLA	M2	670	17.000		
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	M2	414	25.000		
SAMTALS TILBOÐ, FLUTT Á TILBOÐSBLAÐ ALLS KR					

6.2 TILBOÐSBLAÐ ÞJÓÐBRAUT 5

Kauptilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 5 við Þjóðbraut

Undirritaður tilboðsgjafi gerir tilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 5 við Þjóðbraut

að upphæð kr. _____

(í bókstöfum _____

_____)

Tilboð þetta er gert í fullu samræmi við „Úthlutunar- og útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir húsnæði á lóðunum Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 4 og 6“ sem samþykktir voru á fundi bæjarstjórnar 27.mars 2018.

Með undirritun sinni lýsir tilboðsgjafi yfir að hann hefur kynnt sér skilmála í fyrrgreindum úthlutunar- og útboðsskilmálum og hlítir þeim að fullu.

_____ *Nafn/fyrirtæki Kennitala*

_____ *Farsími Lögheimili*

_____ *Netfang*

Akranesi / 2018

undirskrift

6.2.1 TILBOÐSSKRÁ ÞJÓÐBRAUT 5

<i>BYGGINGARÉTTUR TEGUND</i>	<i>EIN</i>	<i>STÆRÐ</i>	<i>LÁGMARKSVERÐ KR/M2</i>	<i>EININGAVERÐ KR/M2</i>	<i>ALLS KR</i>
ÍBÚÐIR	M2	3035	25.000		
KJALLARI	M2	182	17.000		
BÍLGEYMSLA	M2	670	17.000		
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	M2	414	25.000		
SAMTALS TILBOÐ, FLUTT Á TILBOÐSBLAÐ ALLS KR					

6.3 TILBOÐSBLAÐ DALBRAUT 4

Kauptilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 4 við Dalbraut

Undirritaður tilboðsgjafi gerir tilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 4 við Dalbraut (A4) að frádregnu verði á þjónustumiðstöð á 1. hæð (B4)

að upphæð kr. _____

(í bókstöfum _____

_____)

Tilboð þetta er gert í fullu samræmi við „Úthlutunar- og útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir húsnæði á lóðunum Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 4 og 6“ sem samþykktir voru á fundi bæjarstjórnar 27.mars 2018.

Með undirritun sinni lýsir tilboðsgjafi yfir að hann hefur kynnt sér skilmála í fyrrgreindum úthlutunar- og útboðsskilmálum og hlítir þeim að fullu.

_____ *Nafn/fyrirtæki Kennitala*

_____ *Farsími Lögheimili*

_____ *Netfang*

Akranesi / 2018

undirskrift

6.3.1 TILBOÐSSKRÁ DALBRAUT 4

<i>A4. BYGGINGARÉTTUR TEGUND</i>	<i>EIN</i>	<i>STÆRÐ</i>	<i>LÁGMARKSVERÐ KR/M2</i>	<i>EININGAVERÐ KR/M2</i>	<i>ALLS KR</i>
ÍBÚÐIR	M2	2723	25.000		
KJALLARI	M2	459	17.000		
BÍLGEYMSLA	M2	986	17.000		
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	M2	1311	25.000		
A4. ALLS KR					
<i>B4. TIL FRÁDRÁTTAR:</i>			<i>HÁMARKSVERÐ KR/M2</i>		
ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ	M2	1270	260.000		
B4. ALLS KR					
SAMTALS TILBOÐ (A4 – B4), FLUTT Á TILBOÐSBLAÐ ALLS KR					

6.4 TILBOÐSBLAÐ DALBRAUT 6

Kauptilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 6 við Dalbraut

Undirritaður tilboðsgjafi gerir tilboð í byggingarrétt á lóðinni nr. 6 við Dalbraut að frádreginni inneign vegna núverandi húsnæðis

að upphæð kr. _____

(í bókstöfum _____

_____)

Tilboð þetta er gert í fullu samræmi við „Úthlutunar- og útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir húsnæði á lóðunum Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 4 og 6“ sem samþykktir voru á fundi bæjarstjórnar 27.mars 2018.

Með undirritun sinni lýsir tilboðsgjafi yfir að hann hefur kynnt sér skilmála í fyrrgreindum úthlutunar- og útboðsskilmálum og hlítir þeim að fullu.

_____ *Nafn/fyrirtæki Kennitala*

_____ *Farsími Lögheimili*

_____ *Netfang*

Akranesi / 2018

undirskrift

6.4.1 TILBOÐSSKRÁ DALBRAUT 6

<i>A6. BYGGINGARÉTTUR TEGUND</i>	<i>EIN</i>	<i>STÆRÐ</i>	<i>LÁGMARKSVERÐ KR/M2</i>	<i>EININGAVERÐ KR/M2</i>	<i>ALLS KR</i>
ÍBÚÐIR	M2	2309	25.000		
KJALLARI	M2	506	17.000		
BÍLGEYMSLA	M2	759	17.000		
A6. ALLS KR					
<i>B6. INNEIGN TIL FRÁDRÁTTAR:</i>					
NÚVERANDI HÚS	M2	851	–	15.640	13.309.640
B6. ALLS KR					13.309.640
SAMTALS TILBOÐ (A6 – B6), FLUTT Á TILBOÐSBLAÐ ALLS KR					