



MOSFELLSBÆR

Lóðir við Desjamýri nr. 11, 13 og 14.

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Dags.
22. janúar 2021

Samþykkt á 1445. fundi bæjarráðs þann 28. maí 2020, sbr. og samþykkt á 1470. fundi bæjarráðs þann 17. desember 2020.

Samþykkt á 763. fundi bæjarstjórnar þann 10. júní 2020, sbr. og samþykkt á 774. fundi bæjarstjórnar þann 13. janúar 2021.

Útgefandi:
Umhverfissvið Mosfellsbæjar



ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Efnisyfirlit:

1.0	ÚTHLUTUN	1
1.1	Byggingaréttur og gatnagerðargjald	1
1.2	Lóðir sem koma til úthlutunar	1
1.3	Hæfi umsækjenda	2
1.4	Umsóknir og val tilboða	3
1.5	Kaupverð og gjöld	3
1.6	Greiðsluskilmálar	3
1.7	Veðheimildir, framsal og skil	4
1.8	Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	4
1.9	Afturköllun lóðarúthlutunar	4
1.10	Endurúthlutun afturkallaðrar lóðar	4
1.11	Lóðarleiga, skattar og gjöld	5
1.12	Mosfellsbær, undanþága frá bótarétti	5
2.0	Tímamörk	5
2.1	Tímamörk fyrir aðaltekningar	5
2.2	Tímamörk framkvæmda fokheldisvottorð	5
2.3	Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa	5
3.0	UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR	5
3.1	Almenn atriði	5
3.2	Frágangur og notkun lóða	6
3.3	Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími	6
4.0	ÁGREININGUR	6
4.1	Úrlausn ágreinings	6

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

1. ÚTHLUTUN

Úthlutunarskilmálar þessir eru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna vegna byggingarlóða í Mosfellsbæ, sem samþykktar voru á 1306. fundi bæjarráðs Mosfellsbæjar 11. maí 2017 og staðfestar á 695. fundi bæjarstjórnar 17. maí 2017 (hér eftir vísað til sem „úthlutunarreglna Mosfellsbæjar“). Við úthlutun lóða skv. skilmálum þessum gilda einnig ákvæði úthlutunarreglna Mosfellsbæjar.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer fram á grundvelli hæsta tilboðs í hverja lóð fyrir sig og eru öll tilboð skuldbindandi. Samþykki Mosfellsbær tilboð að umsóknarfresti liðnum er komin á skuldbindandi samningur um kaup á viðkomandi lóð.

1.1 BYGGINGARRÉTTUR OG GATNAGERÐARGJALD

Einungis er um að ræða úthlutun á byggingarrétti vegna þeirra lóða sem eru tilgreindar í grein 1.2 hér að neðan, en ekki sölu á lóðunum sjálfum. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðirnar sbr. grein 1.11 hér að neðan. Lámærksverð byggingarréttar lóðanna er tilgreint í grein 1.5. og endurspeglar gatnagerðargjöld vegna flatarmáls byggingarreits. Sérstök athygli er vakin á því að greiða þarf viðbótar gatnagerðargjöld við útgáfu byggingarleyfis verði óskað eftir að byggja fleiri fermetra en sem nemur flatarmáli byggingarreits (samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að byggja tvær hæðir). Endanlegt gjald fyrir byggingarrétt á hverri lóð fyrir sig og val á milli umsækjenda mun ráðast af fjárhæð tilboða. Söluverð byggingarréttar getur samkvæmt þessu verið allt frá 0 kr.

1.2 LÓÐIR SEM KOMA TIL ÚTHLUTUNAR OG BYGGINGARMAGN.

Um er að ræða eftirfarandi 3 atvinnuhúsaloðir við í Mosfellsbæ:

Lóð nr.	Stærð lóðar	Stærð bygg.reits	Gerð	Nýtingar hlutfall	Leyfilegt byggingarmagn skv. deiliskipulagi	Gatnagerðargjöld v. flatarmáls byggingarreits/ Lágmarksverð
	m ²				m ²	m.v. 35.050 kr./m ²
11	7.054,60	25x72= 1.800	C	0,4	2821,84	63.090.000 ISK
13	7.055,50	25x72= 1.800	C	0,4	2822,2	63.090.000 ISK
14	4.881.,70	20x65=1300	A	0,5	2.440,85	45.565.000 ISK

Lóðar og mæliblöð vegna lóða nr. 11 og 13 sem voru samþykkt af byggingarfulltrúa 9. október 2019 fylgja skilmálum þessum og teljast hluti þeirra.

Lóðar og mæliblöð vegna lóðar nr. 14 sem var samþykkt af byggingarfulltrúa 19. júlí 2019 fylgir skilmálum þessum og telst hluti þeirra.

Byggingarmagn og staðsetning byggingarreits á hverri lóð ræðst af deiliskipulagi. Ítrekað er að lágmarksverð endurspeglar eingöngu gatnagerðargjald vegna byggingar á einni hæð (flatarmál byggingarreits) og að verði byggð stærri bygging en sem því nemur þurfi við útgáfu byggingarleyfis að greiða gatnagerðargjald vegna þess sem umfram er í samræmi við gjaldskrá Mosfellsbæjar.

Deiliskipulag lóðanna er að finna á heimasíðu bæjarins, mos.is, og eru umsækjendur hvattir til að kynna sér það. Sé munur á úthlutunarskilmálum þessum og því sem fram kemur í deiliskipulagi gildir deiliskipulagið.

1.3 HÆFI UMSÆKJENDA

Einungis lögaðilum er heimilt að sækja um lóðirnar.

Umsækjendur skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 3. gr. í úthlutunarreglum Mosfellsbæjar.

Umsækjendur um lóðirnar skulu geta sýnt fram á að þeir hafi fjárhagslega getu til að efna tilboð sitt og til að standa undir kostnaði við byggingu mannvirkja í samræmi við eftirfarandi viðmið, sbr. c) liður úthlutunarreglna Mosfellsbæjar:

Gerð A	275.000.000 kr.
Gerð C	350.000.000 kr.

Umsækjendur skulu skila eftirfarandi gögnum þessu til staðfestu:

- A. Lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð og er.
- B. Staðfesting frá viðkomandi stofnunum og aðilum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjald og önnur sambærileg lögákveðin gjöld á umsóknardegi.
- C. Búsforræðisvottorð eða sambærilegt vottorð sem staðfesti að umsækjandi hafi ekki verið undir gjaldprotaskiptum, fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir umsóknardag.

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

Hver umsækjandi skali leggja fram tryggingu að fjárhæð 150.000 kr. sem greidd skal Mosfellsbæ reikn. 549-26-2200, kt. 470269-5969, áður en umsóknarfrestur er liðinn. Trygging þessi fæst endurgreidd öðlist umsækjandi ekki rétt til úthlutunar nokkurrar lóðar á grundvelli umsókna sinna. Sé tilboð umsækjanda í einhverja lóðanna samþykkt af hálfu

Mosfellsbæjar en umsækjandi óskar engu að síður eftir að draga tilboð sitt til baka eða greiðir af einhverjum ástæðum ekki tilboðsfjárhæðin fyrir gjalddaga fæst tryggingin ekki endurgreidd. Sé trygging ekki lögð fram telst umsókn ekki hafa verið skilað.

Reynist umsókn ekki fyllt út í samræmi við fyrirmæli í auglýsingu eða úthlutunarskilmálum skal gefa umsækjanda skamman frest til að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests sem gefin er telst umsókn ógild.

1.4 UMSÓKNIR OG VAL TILBOÐA

Umsóknum ásamt fylgigögnum skal skilað á þar til gerðu rafrænu eyðublaði eigi síðar en 11. febrúar 2021.

Heimilt er að sækja um fleira en eina lóð í einu. Umsækjandi skal tilgreina þær lóðir sem hann sækir um í umsókn og fjárhæð tilboðs í hverja þeirra fyrir sig.

Verði umsóknir um hverja lóð fleiri en ein verður hæsta tilboði í hverja lóð tekið. Séu fleiri en eitt tilboð jafn há og hæst í einstaka lóð mun hlutkesti ráða.

Umsóknir verða opnaðar að loknum umsóknarfresti í vitna viðurvist. Niðurstöður verða tilkynntar á sérstökum fundi þar sem umsækjendum skal gefin kostur á að vera viðstaddir. Fundurinn verður auglýstur á vefsíðu bæjarins með viku fyrirvara.

Viðkomandi umsækjendum, sem eiga tilboð sem samþykkt verða á grundvelli ofangreinds, verður tilkynnt með skriflegum hætti um úthlutun lóðar og sendur reikningur fyrir greiðslu í samræmi við skilmála þessa. Verði reikningur ekki greiddur á gjalddaga er Mosfellsbæ heimilt en ekki skylt að rifta kaupunum.

1.5 KAUPVERÐ OG GJÖLD

Verð fyrir hverja lóð verður í samræmi við samþykkt tilboð. Lágmarksverð tekur mið af fjárhæð gatnagerðargjaldi af hámarks flatarmáli einnar hæðar húss. Sérstök athygli er vakin á því að greiða þarf viðbótar gatnagerðargjöld við útgáfu byggingarleyfis verði óskað eftir að byggja fleiri fermetra en sem nemur hámarks flatarmáli einnar hæðar.

Hið sama gildir fái umsækjandi eða síðari eigandi á síðari stigum útgefið byggingarleyfi vegna stærri fasteignar á lóðinni en rúmast innan núgildandi deiliskipulags, t.d. sökum breytinga á deiliskipulagi, mun Mosfellsbær innheimta viðbótar gatnagerðargjöld og byggingaréttargjald í hlutfalli viðbótarinnar af tilboði umsækjanda.

Kaupverði innifelur ekki heimæðagjöld veitustofnana, byggingarleyfisgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld sem varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni. Umsækjandi skal greiða umrædd gjöld í samræmi við þær gjaldskrár sem gilda hverju sinni.

Það athugist að heimæðagjöld hitaveitu eru greidd við fohheldi. Gjöld vegna kalds vatns og fráveitu eru greidd við samþykkt byggingaráforma hjá byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar. Gjöld vegna rafmagns og síma eru innheimt af Orkuveitu Reykjavíkur.

1.6 GREIÐSLUSKILMÁLAR.

Samþykki Mosfellsbær tilboð í tiltekna lóð mun Mosfellsbær mun gefa út reikning sem nemur fjárhæð tilboðs. Gjalddagi og eindagi reikninga skal vera 30 dögum eftir útgáfu þeirra.

Greiði umsækjandi ekki reikning á gjalddaga er Mosfellsbæ heimilt en ekki skylt að rifta kaupunum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð eða hún auglýst laus til úthlutunar að nýju.

Úthlutun lóðar öðlast ekki gildi fyrr en gengið hefur verið frá greiðslu gjalda.

1.7 VEDHEIMILDIR, FRAMSAL OG SKIL

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

1.8 VIÐURKENNING LÓÐARHAFNA Á SKILMÁLUM.

Undirritun umsækjanda á umsóknareyðublað telst vera viðurkenning á því að hann hafi kynnt sér ítarlega skilmála þessa, deiliskipulag svæðisins og úthlutunarreglur Mosfellsbæjar og samþykki að hlíta þeim.

1.9 AFTURKÖLLUN LÓÐAÚTHLUTUNAR.

Greiði umsækjandi ekki reikning með kaupverði lóðar á gjalddaga er Mosfellsbæ heimilt að rifta kaupum á lóðinni og skal lóðarúthlutun þá falla sjálfkrafa úr gildi án frekari aðgerða af hálfu Mosfellsbæjar.

Mosfellsbær áskilur sér einnig rétt til að fella úthlutun úr gildi í eftirfarandi tilvikum:

- a) Hafi tímamörk framkvæmda skv. gr. 2 hér á eftir ekki verið virt.
- b) Verði lóðarhafi gjaldþrota, fái heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám verður gert hjá honum.
- c) Komi í ljós eftir úthlutun lóðar að gefnar hafi verið rangar upplýsingar við umsókn, eða úthlutun hafi að öðru leyti farið fram á röngum forsendum.
- d) Brjótí umsækjandi eða lóðarhafi að öðru leyti verulega gegn úthlutunarskilmálum þessum eða úthlutunarreglum Mosfellsbæjar.

Ákveði Mosfellsbær að beita þessari málsgrein skal tilkynna það lóðarhafa bréflega og honum gefin 30 daga frest til að bæta úr. Í kjölfarið skal tilkynna lóðarhafa bréflega þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi samkvæmt einhverju þessara tilfella.

Falli úthlutun úr gildi eða verði hún afturkölluð verður lóðarhafa greitt samkvæmt mati Mosfellsbæjar vegna þess sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða, sætti lóðarhafi sig ekki við það mat, 75% af verðmæti þess sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni samkvæmt mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Þó skal kostnaður vegna fyrirbyggjandi hönnunargagna og jarðvegsframkvæmda ekki endurgreiðast og þá skulu allar endurgreiðslur inntar af hendi án vaxta og verðbóta. Lóðarhafa ber að standa straum af matskostnaði. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða

úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.10 ENDURÚTHLUTUN AFTURKALLAÐRAR LÓÐAR.

Við endurúthlutun ákveður Mosfellsbær með hliðsjón af því sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/ einkalóðarluta hve langan frest nýr lóðarhafi fær til þess að ljúka því sem skilmálar þessir kveða á um. Mosfellsbær er heimilt að selja nýjum lóðarhafa mannvirkin á matsverði sbr. gr. 1.9 eða öðru því verði sem bænum hentar.

1.11 LÓÐARLEIGA, SKATTAR OG GJÖLD.

Lóðir verða leigðar til 50 ára. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar gengið hefur verið frá greiðslu kaupverðs. Lóðarleiguhafi skal greiða lóðarleigu til Mosfellsbæjar og er leigan innheimt með álögðum fasteignagjöldum á ári hverju skv. ákvörðun bæjarins. Lóðarleiguhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.

1.12 MOSFELLSBÆR, UNÐANÞÁGA FRÁ BÓTARÉTTI.

Mosfellsbær er ekki bótaskyldur gagnvart handhafa byggingarréttar þótt framkvæmdir teijist af orsökum sem taldar eru stafa af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, svo sem vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

2.0 TÍMAMÖRK.

2.1. TÍMAMÖRK FYRIR AÐALTEIKNINGAR.

Teikningar húss og lóðar skulu hafa borist byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en sjö mánuðum eftir úthlutun. Bregðist það, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi, sbr. gr. 1.9.

2.2 TÍMAMÖRK FRAMKVÆMDA, fokheldisvottorð.

Sökkulveggir skulu hafa verið steiptir innan fjórtán mánaða frá úthlutun eða eftir að lóðir verða byggingarhæfar. Bregðist það, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi, sbr. gr. 1.9.

Eigi síðar en tveimur árum eftir úthlutun skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og gengið frá því að utan. Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir í lóð og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land bæjarins. Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði lóðahafa samliggjandi lóða og vera lokið 3 árum eftir úthlutun Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð, bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála, byggingarreglugerð, IST 51 og samþykka aðaluppdrætti. Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði. Viðurlög vegna brota á framangreindu eru skv. 1.9.

2.3 ÞVINGUNARÚRRÆÐI.

Standi lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. gr. 2.1 og 2.2 eða önnur ákvæði skilmála þessara og ákvæðum í gr. 1.10 er ekki beitt, fer um þvingunarúrræði viðurlög samkvæmt X. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 og viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar.

3. UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR.

3.1 ALMENN ATRIÐI.

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Mosfellsbæ á þeirri lóð sem hann hefur fengið úthlutað.

Lóðarhafi (húsbyggjandi) skal hafa lagt fram hönnunargögn, fengið samþykki þeirra og fengið útgefið byggingarleyfi áður en hann hyggst grafa fyrir grunnni.

3.2 FRÁGANGUR OG NOTKUN LÓÐA.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Óheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Ef brugðið er út frá þessu má búast við að slíkt efni verði flutt brott á ábyrgð og kostnað lóðarhafa.

Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hlíta úrskurði skipulagsnefndar Mosfellsbæjar.

3.3 VATNS- OG HITAVEITA, RAFMAGN OG SÍMI.

Staðsetning og frágangur vatnsinntaka (heitt og kalt) skal vera í framanverðri byggingu eða í samráði við byggingarfulltrúa og veitur Mosfellsbæjar.

Heimæðar/ taugar veitustofnana munu fara í sameiginlega skurði og tengjast veggjamáti og gólfmáti sem lóðarhafi legur til.

Hlíta skal skilmálum byggingarfulltrúa um frárennsli svo og skilmálum Vatns- og Hitaveitu Mosfellsbæjar og rafveitu og fjarskiptafyrirtækja varðandi heimæðar og heimtaugar og er almennt vísað til reglugerða veitu- og fjarskiptafyrirtækja í þessu sambandi.

Áskilinn er réttur til að leggja vatns- og hitaveitulagnir um lóð eftir því sem þörf krefur og er veitunum áskilinn grafrarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Tenging hitaveitu verður ekki framkvæmd fyrr en húsið er fokhelt og lóð jöfnuð. Tengingartímabil er 15. apríl - 15. október ár hvert.

4.0 ÁGREININGUR.

4.1 ÚRLAUSN ÁGREININGS.

Heimilt er að skjóta ágreiningsmálum til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eftir því sem við á.

Að öðru leyti skulu ágreiningsmál heyra undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Staðfest eintak:

Haraldur Sverrisson
bæjarstjóri