



MOSFELLSBÆR

Lóð við Skarhólabraut 3.

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Dags.
1. mars 2021

Samþykkt á [xxxx] fundi bæjarráðs þann xx. mars 2021.
Samþykkt á [xxxx] fundi bæjarstjórnar þann xx. mars júní 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 aðalteikningar	5
2.2	Tímamörk framkvæmda fohheldisvottorð	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 lóðar skv. skilmálum þessum gilda einnig ákvæði úthlutunarreglna Mosfellsbæjar.

Úthlutun lóðar fer fram á grundvelli niðurstöðu matsnefndar, sbr. gr. 1.3.

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 þeirrar lóðar sem er tilgreind í grein 1.2 hér að neðan, en ekki sölu á lóðinni sjálfri. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðina sbr. grein 1.11 hér að neðan. Lámarksverð byggingarréttar lóðarinnar er tilgreint í grein 1.2. og endurspeglar gatnagerðargjöld vegna flatarmáls byggingarreits. Endanlegt gjald fyrir byggingarrétt á hverri lóð fyrir 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 atvinnuhúsalóð við Skarhólabraut 3 í Mosfellsbæ.

Mæli- og hæðarblað lóðar, sem samþykkt voru af byggingarfulltrúa 6.10.2020, fylgja skilmálum þessum og teljast hluti þeirra. Samkvæmt þeim er stærð lóðar 6635,3 m² og hámark byggingarmagn því 1.990,6 m². Gatnagerðargjöld vegna hámarks byggingarmagns eru kr. 69.770.530, sem er lágmarksverð hennar sbr. grein 1.2.

Heimilt er að byggja hús á tveimur hæðum, allt að 8,1 m, frá gólfkóða húss. Fótspor byggingarreitar er 1.395 fermetrar.

Ein aðkoma er að lóðinni frá Skarhólabraut.

1.3 HÆFI UMSÆKJENDA OG ÚTHLUTUN BYGGINGARRÉTTAR

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

Einungis lögaðilar geta gert tilboð í byggingarréttinn. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

Fjárhagsleg geta

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. 3. tölul. 2. mgr. 3. gr. úthlutunarreglna Mosfellsbæjar:

Gerð C 350.000.000 kr.

Umsækjendur skulu skila eftirfarandi gögnum þessu til staðfestu:

- A. Yfirlýsing fjármálafyrirtækis sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
- 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 gjaldþrotaskiptum, fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir umsóknardag.
- D. Staðfesting á heimild tengiliðs til að skuldbinda umsækjanda með umsókninni.
- E. Ársreikningar síðustu tveggja ára er sýni jákvæða eiginfjárstöðu.

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

Hæfi

Sérstök þriggja manna matsnefnd mun fara yfir neðangreindar upplýsingar og meta sjálfstætt hvaða umsókn falli best að hugmyndum Mosfellsbæjar um starfsemi og uppbyggingu á lóðinni. Í matsnefndinni sitji forstöðumaður þjónustu- og samskiptadeildar, framkvæmdastjóri umhverfissviðs og skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar. Mosfellsbær áskilur sér allan rétt til að hafna öllum umsóknum sem kunna að berast.

Við val á umsækjendum mun matsnefnd taka mið af því að umsækjendur falli sem best að neðangreindum kröfum:

- a. Á lóðinni er heimilt að reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu. Umsækjendum ber að greina frá fyrirhugaðri notkun byggingarinnar með greinargóðri lýsingu á byggingaráformunum og það staðfest að umsækjandi hyggist reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu (vægi 25%)
- b. Að starfssemi umsækjanda, eða þess sem hann byggir fyrir, uppfylli skipulagskilmála auk þess að ásýnd hússins frá Vesturlandsvegi séð falli vel að nálægri íbúðabyggð og taki mið af nálægð við slökkvistöð slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins sem er við Skarhólabraut 1 (vægi 30%)
- c. Verð/tilboðsfjárhæð umfram lágmarksverð sem er gatnagerðargjöld per. hámark byggingarmagns í m², sbr. grein 1.2 og 1.5 (vægi 40%)
- d. Byggingarsaga. Leggja skal fram gögn sem gefa upplýsingar um byggingarsögu.(vægi 5%)

1.4 UMSÓKNIR

Umsóknum ásamt fylgigögnum skal skilað á þar til gerðu rafrænu eyðublaði, sem finna má á vef Mosfellsbæjar, www.mos.is/atvinnulodir, eigi síðar en kl. 13:00 þann 30. apríl 2021. Óheimilt er að leggja fram fleiri en eina umsókn í lóðina. Jafnframt er óheimilt að leggja fram umsókn í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem leggja fram umsókn í lóðina. Leggi sami eigandi fleiri en eina umsókn fram telst hæsta umsókn gild en aðrar umsóknir sama eiganda í lóðina eru ógild.

Verði niðurstaða matsnefndar sú að fleiri en ein umsókn verði metnar jafnhæfar mun hlutkesti ráða.

Umsóknir verða opnaðar að loknum umsóknarfresti í vitna viðurvist, þann 30. apríl 2021 kl. 13:30 í fjarfundi. Tengill á fundinn verður birtur á vef Mosfellsbæjar fyrir fundinn. Niðurstaða lóðaúthlutunar verður birt á vef Mosfellsbæjar www.mos.is/atvinnulodir.

Viðkomandi umsækjandi, sem á tilboð sem samþykkt verður 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 Mosfellsbær heimilt en ekki skylt að rifta kaupunum.

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.

1.5 KAUPVERÐ OG GJÖLD

Verð fyrir lóð verður í samræmi við samþykkt tilboð. Lágmarksverð tekur mið af fjárhæð gatnagerðargjalda.

Innifalið í lóðarverði eru gatnagerðargjöld samkvæmt gjaldskrá Mosfellsbæjar á hverjum tíma, sbr. lög nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykkt Mosfellsbæjar um gatnagerðargjöld á deiliskipulögðum svæðum í Mosfellsbæ og gjaldskrá sem sett er á grundvelli samþykktarinnar og byggingarréttur. Fáí 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 foheldi. 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 gefa út reikning sem nemur

fjárhæð tilboðs. Gjaldþagi 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 var næst efstur í mati matsnefndar skv. gr.1.3 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 lóðin 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 fyrirliggjandi 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 hefjist 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 steyptir 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 aðliggjandi lóða og vera lokið 3 árum eftir úthlutun. Frágangur skal vera sýnilegur á aðaluppdráttum. 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 uppgefnar 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