



HAFNARFJÖRÐUR

FJÖLEIGNARHÚSALÓÐIR
SKARÐSHLÍÐ

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR VEGNA TILBOÐS
Dags. 1.9.2016

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Efnisyfirlit:

Inngangur	3
1.0 Lóðarverð	
1.1 Breyting á deiliskipulagi	3
1.2 Ýmis þjónustugjöld	3
1.2.1 Þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa	3
1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald	3
1.3 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur	3
1.4 Veðheimildir	3
1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun	4
1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar	4
1.7 Lóðarleiga, skattar og gjöld	4
1.8 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti	4
2.0 Tímamörk	
2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti	4
2.2 Eignaskiptayfirlýsingar	4
2.3 Tímamörk framkvæmda	4
3.0 Undirbúningur framkvæmda og frágangur	
3.1 Almenn atriði	5
3.2 Frágangur og notkun lóða	5
3.3 Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími	5
3.4 Ábyrgðartrygging byggingarstjóra	5
4.0 Ágreiningur og viðurkenning	
4.1 Úrlausn ágreinings	5
4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	6

Inngangur

Hafnarfjarðarbær, sem eigandi að skipulögðu byggingarlandi, kynnir hér með neðangreinda skilmála, sem gilda gagnvart öllum þeim sem úthlutað fá byggingarlóð á byggingarsvæðinu eftir tilboð. Af hálfu Hafnarfjarðarbæjar er það forsenda fyrir lóðarúthlutun, að hver sá er úthlutun hlýtur skuli samþykkja skilmálana og þær skuldbindingar sem þar kveður á um og hlíti þeim að öllu leyti. Lóðin er afhent í því ástandi sem hún er í við afhendingu.

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

1.0 Lóðarverð

Lágmarks lóðarverð fjöleignarhúsa í Skarðshlíð er kr. **3.356.422**/pr. íbúð miðað við allt að 75 m² íbúð. Ef byggðar verða stærrí íbúðir en lágmarksverð er miðað við, þá þarf að greiða fyrir þá umfram byggðan fermetra pr. íbúð. Eindagi er einum mánuði frá samþykkt byggingaráforma og á þeirri byggingarvísitölu er gildir þá. Lágmarksverð pr. umfram fermetra er skv. byggingarvísitölu september mánaðar 2016, kr. 44.854kr/m². Verð pr. byggðan fermetra í bílgeymslu er m.v. byggingarvísitölu september mánaðar 2016, 25% af fermetragjaldi eða kr. 7.712, skv. gjaldskrá gatnagerðargjalda, sbr. samþykkt um gatnagerðargjaldskrá í Hafnarfjarðarkaupstað, nr. 242/2016.

Tilboðsverð verður ekki endurgreitt þótt minna sé byggt en tilboð miðast við.

1.1 Breyting á deiliskipulagi

Hafnarfjarðarbær óskar eftir tilboðum í fjöleignarhúsalóðir í samræmi við deiliskipulag Skarðshlíðar sem óðlaðist gildi þann 1. september 2016. *Engar deiliskipulagsbreytingar verða heimilaðar vegna mannvirkja eða einstakra lóða í Skarðshlíð 1. áfanga.*

1.2 Ýmis þjónustugjöld

1.2.1 Þjónustugjöld byggingar- og skipulagsfulltrúa, gjaldskrá nr. 1244/2015.

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa. Sjá þjónustugjaldskrá byggingar- og skipulagsfulltrúa á heimasíðu Hafnarfjarðar www.hafnarfjordur.is.

Greiða þarf gjald fyrir hvert útkall, skv. gildandi gjaldskrá, ef verkið er ekki úttektarhæft.

Þjónustugjaldskráin er uppfærð einu sinni á ári m.v. byggingarvísitölu. Eindagi ofangreindra gjalda er einum mánuði frá samþykkt byggingaráforma og eftir þeirri gjaldskrá sem gildir við samþykkt þá. Þá er einnig greitt fyrir þinglýsingarkostnað vegna lóðarleigusamnings og stofnun lóðar. Umfjöllunargjald er greitt við innlögn á umsókn um byggingarleyfi og fer eftir gildandi þjónustugjaldskrá byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa.

1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatnsheimæð Vatnsveitu Hafnarfjarðar og skipulagsgjald sem sýslumaður innheimtir við matsstig 7 og önnur slík gjöld sem varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni, greiðast eftir þeim gjaldskráum sem gilda hverju sinni þar um.

1.3 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur

Eindagi tilboðsverðs er einum mánuði frá úthlutunardegi þ.e. fundardagsetningu bæjarstjórnar.

Lóðarleigusamningur og úthlutunarskilmálar munu liggja tilbúnir til undirritunar, hjá fjárreiðudeild, Strandgötu 6, við greiðslu á tilboðsverði.

1.4 Veðheimildir

Lóðarhafi hefur veðheimild fyrir 80% af tilboðsverði lóðar við þinglýsingu lóðarleigusamnings. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um eru engin skilyrði um veðsetningu.

1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið undirritaður og honum þinglýst. Ef lóðarhafi hyggst selja byggingarrétt sinn, skal gerður kaupsamningur milli hans og kaupanda og honum þinglýst. Gilda þá sömu skilmálar gagnvart nýjum lóðarhafa og giltu gagnvart hinum fyrri.

Vakin er athygli á því, að ekki verður gerður lóðarleigusamningur við annan en þann, sem Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt sem byggingarréttshafa skv. úthlutun.

1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Þar sem um tilboðslóðir er að ræða, þá getur lóðarhafi ekki afsalað sér lóðinni aftur til bæjarins.

1.7 Lóðarleiga, skattar og gjöld

Lóðir eru leigðar til 75 ára. Lóðarhafi skal greiða lóðarleigu til Hafnarfjarðarbæjar frá og með einum mánuði eftir undirritun lóðarleigusamnings en upp frá því er leigan innheimt með álögðum fasteignagjöldum á ári hverju skv. ákvörðun bæjarstjórnar. Lóðarhafi fær allan arð og greiðir alla skatta og gjöld, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð frá og með einum mánuði frá undirritun á lóðarleigusamningi.

1.8 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti

Hafnarfjarðarbær er ekki bótaskyldur gagnvart lóðarhafa, þótt framkvæmdir tefjist af orsökum sem taldar eru leiða af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, s.s. vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

2.0 TÍMAMÖRK

Lóðarhafi skal stofna eða hafa aðgang að Mínum síðum á heimasíðunni. Eftir úthlutun þá verður rafrænt aðgengi að mæli- og hæðarblaði, skilmálum og eyðublöðum vegna framkvæmda og öðrum gögnum, í gegnum Mínar síður.

2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti

Aðaluppdrættir, fullunnir án athugasemda og tilbúnir til samþykktar, skulu berast byggingarfulltrúa eigi síðar en **6 mánuðum frá úthlutunardegi**.

Byggingarleyfi er gefið út skriflega þegar eftirtalin atriði hafa verið uppfyllt:

1. Mannvirkið og notkun þess samræmast skipulagsáætlunum á svæðinu.
2. Aðal- og séruppdrættir hafa verið yfirfarnir og leyfisveitandi hefur áritað þá til staðfestingar á samþykki. Leiðrétt skráningartafla þarf að berast.
3. Byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd, svo sem gatnagerðargjald samkvæmt ákvæðum laga um gatnagerðargjald og bílastæðagjald eða gjald fyrir skipulagsvinnu samkvæmt ákvæðum skipulagslaga, eða samið um greiðslu þeirra. Undanskilin eru þó gjöld sem falla ekki í gjalddaga fyrr en við útgáfu byggingarleyfis.
4. Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína og afhent leyfisveitanda undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra iðnmeistarar sem ábyrgð munu bera á einstökum verkþáttum.
5. Skráð hefur verið í gagnasafn Mannvirkjastofnunar að viðkomandi byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði laga þessara.
6. Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir tilbúin til þinglýsingar.

Lóðir verða ekki byggingarhæfar fyrr en í desember 2016.

2.2 Eignaskiptayfirlýsingar

Hverju fjöleignarhúsi fylgir sérafnotalóð en að öðru leyti telst lóðin sameign þeirra húsa sem standa á lóðinni. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna.

Eignaskiptayfirlýsing skal berast embætti fasteignaskráningu / byggingarfulltrúa fullunnin og tilbúin til stimplunar eigi síðar en 1 mánuði frá samþykkt byggingaráforma. Ef bílastæði í bílgeymslum tilheyrja íbúðum í fjöleignarhúsi þá skal geta þeirra í fylgiskjali með eignaskiptayfirlýsingu en ekki sem hluta af íbúðareiningu.

2.3 Tímamörk framkvæmda, öryggis- og lokaúttektarvottorð

Eigi síðar en **12 mánuðum frá úthlutunardegi** skulu sökkulveggir steypdir.

Eigi síðar en **24 mánuðum frá úthlutunardegi** skal mannvirki orðið fokhelt og lóð grófjöfnuð.

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Öryggisúttekt skal fara fram eigi síðar en **36 mánuðum frá úthlutunardegi**.

Byggingaraðili skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan þriggja ára frá útgáfu öryggisvottorðs. Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði. Byggingaraðila ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST 51, samþykka aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags. Verði ofangreind tímamörk ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, um dagsektir og framkvæmdir á kostnað byggingaraðila. Dagsektir má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélagið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir. Byggingarfulltrúi skal tilkynna byggingaraðila og byggingarstjóra skriflega ákvörðun þess efnis og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt

3.0 UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR

3.1 Almenn atriði

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Hafnarfjarðarbæ á lóðinni sem hann hefur fengið úthlutað. Lóðarhafi hefur ekki heimild til að hefja framkvæmdir með því að panta gróf útsetningu fyrr en ákvæði gr.2.1 hefur verið fylgt.

3.2 Frágangur og notkun lóða

Byggingarstjóri ber ábyrgð á að framkvæmdir á lóðinni 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 lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Sérstök athygli er vakin á því að með öllu er óheimilt að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, s.s. vinnuskúra og gáma, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarka án skriflegs leyfis umhverfis- og skipulagsþjónustu. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar.

Þjónustumiðstöð Hafnarfjarðar gefur lóðarhafa/byggingarstjóra upplýsingar um hvar losa má umfræfni og á hvaða tímum það megi gera. Kjósi lóðarhafi að ráðstafa umfræfni annað er það aðeins heimilt í samráði við þjónustumiðstöðina.

Hávaðasamar framkvæmdir má ekki framkvæma eftir kl. 22:00 á kvöldin og ekki má hefja vinnu fyrir kl. 07:00 virka daga og kl. 10:00 um helgar.

3.3 Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími

Hlíta skal skilmálum veitustofnana um hvers konar 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 graftrarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Sjá mæliblað en þar kemur fram ef kvöð er á graftrarrétti veitustofnana.

3.4 Ábyrgðartrygging byggingarstjóra

Skv. 6. gr. reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra nr. 271/2014 getur byggingarfulltrúi að höfðu samráði við Mannvirkjastofnun, krafist frekari trygginga vegna ákveðna verka.

4.0 ÁGREININGUR

4.1 Úrlausn ágreinings

Bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar sker úr um ágreining sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara sbr. ákvæði 11. gr. í úthlutunarreglum vegna byggingarlóða í Hafnarfirði.

4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla á tilboðsverði ásamt undirritun á lóðarleigusamningi og úthlutunarskilmála telst vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér alla skilmála, sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim, en vísað er í úthlutunarskilmála, greinargerð með deiliskipulagi svæðisins með síðari breytingum í lóðarleigusamningi.

Hafnarfirði,

2016

Ég undirritaður (-uð) f.h. réttihafa lóðarinnar nr. _____ við _____ lýsi hér með yfir, að ég hef kynnt mér ofanritaða úthlutunarskilmála dagsetta 1.9.2016 og skuldbind mig til að hlíta þeim að öllu leyti.

Nafn

Nafn

Kennitala

Sími

Kennitala

Sími

Heimilisfang

Heimilisfang