



HAFNARFJÖRÐUR

Fjölbýlishús

HAMRANES

1. áfangi

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

fyrir eftirtaldar lóðir

Hringhamar 1, 3 og 7

Nónhamar 2, 4 og 8

Samþykkt xxxxxxxxxxxx

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Efnisyfirlit:

Inngangur.....	3
1.0 Lóðarverð	
1.1 Ýmis þjónustugjöld.....	3
1.2.1 Þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa.....	3
1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald.....	3
1.2 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur.....	3
1.3 Veðheimildir.....	3
1.4 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun.....	3
1.5 Afturköllun lóðarúthlutunar.....	3
1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar.....	4
1.7 Endurgreiðsla lóðarverðs.....	4
1.8 Lóðarleiga, skattar og gjöld.....	4
1.9 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti.....	4
2.0 Tímamörk	
2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti.....	4
2.2 Tímamörk framkvæmda.....	5
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
3.5 Annað.....	5
4.0 Sameiginlegar lóðir fyrir djúpgáma	
4.1 Lóðir fyrir sorp.....	6
5.0 Umhverfisvottun	
5.1 Afsláttur á lóðarverði.....	6
5.2 Ferli.....	6
6.0 Ágreiningur og viðurkenning	
5.1 Úrlausn ágreinings.....	6
5.2 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 Hamranes 1 áfangi, lóðir nr. 1, 3 og 7 við Hringhamar og nr. 2, 4 og 8 við Nónhamar. 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. Áætluð afhending lóðanna er október 2020.

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

1.0 Lóðarverð

Lágmarks lóðarverð fyrir fjölbýlishúsaloð er **kr. 3.767.084,-/íbúð** miðað við vísitölu byggingarkostnaðar apríl 2020. Lágmarks lóðarverð er m.v. allt að 75 fermetra pr. íbúð og verður ekki endurgreitt þótt minna sé byggt. Ef hins vegar lóðarhafar byggja stærri íbúð en fermetrafjöldi í lágmarksverði segir til um, þarf að greiða fyrir þann mismun, m.v. byggingarvísitölu þess mánaðar er byggingaráform eru samþykkt, í apríl 2020, 50.228 kr/m².

1.1 Ýmis þjónustugjöld

1.1.1 *Þjónustugjöld byggingar- og skipulagsfulltrúa, gjaldskrá nr. 1349/2019. Uppfærð í janúar 2020.*

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 úttektahæft.

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.

1.1.2 *Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald*

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatsheimæð 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.

1.2 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur

Gjalddagi og eindagi lóðarverðs er **6 vikum frá úthlutunardegi** Sé lóð ekki tilbúin til afhendingar skal greiða 50% af lóðarverði 6 vikum frá úthlutunardegi og 50% við afhendingu lóðar. Lóðarleigusamningar og úthlutunarskilmálar munu liggja tilbúin til undirritunar hjá fjárreiðudeild, Strandgötu 6, við greiðslu á lóðarverði.

1.3 Veðheimildir

Lóðarhafi hefur veðheimild fyrir andvirði 80% af lóðarverði lóðar við þinglýsingu lóðarleigusamnings. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði um veðsetningu.

1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Kvöð er í lóðarleigusamningi um að óheimilt er að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarhafa fyrr en að lokinni úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu Hafnarfjarðabæjar þar um.

Vakin er athygli á því, að ekki verður gerður lóðarleigusamningur við aðra en þá, sem Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt sem byggingarréttthafa skv. úthlutun.

1.6 Afturköllun lóðarúthlutunar

Úthlutun fellur sjálfkrafa úr gildi, án sérstakrar samþykktar bæjarstjórnar þar um í eftirfarandi tilvikum:

- Hafi lóðarverð ekki verið greitt innan tilskilins frests sbr. gr. 1.2.
- Hafi uppdættir af fyrirhuguðu mannvirki ekki borist byggingarfulltrúa til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun.

Lóðarhafi fær tilkynningu um að fyrirhugað sé að fella niður lóðarúthlutun og fær 14 daga andmælafrest. Ef lóðarhafi svarar ekki eða gerir engar athugasemdir er lóðarúthlutun felld niður án frekari fyrirvara og fær lóðarhafi þá tilkynningu um það bréflaga, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi samkvæmt einhverju þessara tilfella (a-b).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa hefur byggingarfulltrúi heimild til að beita dagsektum í samræmi við 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Byggingarfulltrúi skal rita lóðarhafa og byggingarstjóra bréf þar að lútandi og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.7 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafi getur einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Framkvæmdir teljast hafnar, ef deiliskipulagi lóðar hefur verið breytt að ósk lóðarhafa eða þegar aðaluppdrættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdrættir hafa verið stimplaðir og áritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í Fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafi hefur fengið úttekt á gróf útsetningu, botni og fín útsetning hefur farið fram.

1.8 Endurgreiðsla lóðarverðs

Hafnarfjarðarbær endurgreiðir lóðarverð í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma.

Ef lóðarhafi á ógreidd fasteignagjöld eða aðrar ógreiddar skuldir hjá Hafnarfjarðarbæ er þeim fyrst komið í skil áður en kemur til endurgreiðslu gjalda.

Byggingarleyfisgjald er ekki endurgreitt og er dregið frá endurgreiðslufjárhæðinni ef það er ógreitt og þinglýsingarkostnaður vegna lóðarleigusamnings er ekki endurgreiddur en innheimtur er þinglýsingarkostnaður vegna yfirlýsingar um að afmá lóðarleigusamning úr þinglýsingarbókum, ef þörf er á. Lóð skal vera veðbandalaus við afsal.

1.9 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 álöggðum 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.

1.10 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 TÍMAMÖRK

Lóðarhafi skal stofna eða hafa aðgang að Mínum síðum á heimasíðu bæjarins. Eftir úthlutun þá verður rafrænt aðgengi að mæli- og hæðarblaði, skilmálum og eyðublöðum vegna framkvæmda og öðrum gögnum, í gegnum Mínar síður. Áætlað er að lóðir verði tilbúnar í október 2020.

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 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 iðnmeistarara 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.

2.2 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 skv. ákvæðum deiliskipulags. *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 hvorki með jarðvegsvinnu né 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 lóðarmarkna án skriflegs leyfis umhverfis- og skipulagssviðs. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar.

Um meðhöndlun byggingarúrgangs á framkvæmdartíma, skal byggingaraðili fara eftir gr. 15.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð hefur byggingarfulltrúi heimild til að beita dagsektum ef ekki verður farið eftir tilmælum greinarinnar um meðferð úrgangs.

Þjónustumiðstöð Hafnarfjarðar gefur lóðarhafa/byggingarstjóra upplýsingar um hvar losa má umfram jarðvergefni og á hvaða tímum það megi gera. Kjósi lóðarhafi að ráðstafa umfram jarðefni 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.

3.5 Annað

Öll hönnun og framkvæmdir á lóð skulu vera í samræmi við Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum. Huga skal að, að minnsta kosti 20% byggingarefna í nýframkvæmdum skuli hafa umhverfisvottun.

4.0 DJÚPGÁMAR

4.1 Sorp

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á öllu almennu heimilissorpi. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir djúpgámalóðum innan lóða. Djúpgámar fyrir Nónhamar 8 og Hringhamar 7 eru við götu með kvöð um almenna umferð.

5.0 UMHVERFISVOTTUN

5.1 Afsláttur á lóðarverði

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 29. maí 2019 að innleiddir verði hvatar til að hvetja framkvæmdaraðila til þess að fá Svansvottun, BREEM vottun eða sambærilegt á nýbyggingar, meðal annars í formi afsláttar af lóðarverði. Bæjarstjórn samþykkti að afsláttur á lóðarverði vegna Svansvottaðs húss verði 20%. Einnig að byggingar með BREEM einkunn „Very good“ 55% fái 20% afslátt af lóðarverði og við BREEM einkunn „Excellent“ 70% verði afsláttur af lóðarverði 30%.

5.2 Ferli

- Við úthlutun lóðar greiðir lóðarhafi fullt lóðarverð
- Hafi byggingaraðili fengið vottun um að mannvirkið fullbúið uppfylli skilyrði Svansvottunar, BREEAM einkunn „Very good“ 55% (final), BREEAM einkunn „Excellent“ 70% (final) eða sambærilegt, afhendir hann sveitarfélaginu vottun um slíkt frá viðkenndum vottunaraðila.
- Þegar lokaúttektarvottorð er gefið út fær lóðarhafi fær endurgreitt 20% eða 30% af lóðarverði samanber samþykkt bæjarstjórnar frá 29. maí 2019 á þeirri vísitölu er gildir við útgáfu lokaúttektarvottorðs.

6.0 ÁGREININGUR

6.1 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.

6.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla á lóðarverði 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,

2020

Við undirritaðir, réttthafar lóðarinnar nr. **xx** við **xxxhamar** lýsum hér með yfir, að við höfum kynnt okkur ofanritaða úthlutunarskilmála dagsetta xx xxxx 2020 og skuldbindum okkur til að hlíta þeim að öllu leyti.

Nafn

Nafn

Kennitala

Sími

Kennitala

Sími

Heimilisfang

Heimilisfang