2021 nr. 100 22. júní
Lög um nýtingu á landi í eigu ríkisins í atvinnuskyni

Tóku gildi 13. júlí 2021. *Breytt með:* L. 87/2024 (tóku gildi 11. júlí 2024 nema 6.–11. og 13. gr. sem tóku gildi 1. jan. 2026).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **fjármála- og efnahagsráðherra** eða **fjármála- og efnahagsráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. Markmið, gildissvið og orðskýringar.

■ **1. gr.** *Markmið.*

□ Markmið laga þessara er að stuðla að hagkvæmri nýtingu, sjálfbærni, aðgengi og uppbyggingu innviða og atvinnulífs á landi í eigu ríkisins að teknu tilliti til jafnræðis, hlutlægni, gagnsæis og samkeppnissjónarmiða með því einkum að:

a. auka samkeppni um úthlutun takmarkaðra gæða,

b. stuðla að faglegri áætlanagerð um nýtingu lands í eigu ríkisins,

c. tryggja eðlilegt endurgjald fyrir nýtingu á landi í eigu ríkisins,

d. auka fjárfestingar í innviðum til að tryggja öryggi, upplifun gesta, nauðsynlega uppbyggingu og aðstöðu,

e. stuðla að útvistun á þjónustu eða uppbyggingu, einkum þegar ekki er um að ræða kjarnaverkefni á vegum hins opinbera,

f. vernda náttúruverndarsvæði og önnur viðkvæm svæði fyrir átroðningi.

□ Lög þessi takmarka ekki nýtingu óbeinna eignarréttinda á landi í eigu ríkisins.

■ **2. gr.** *Gildissvið.*

□ Lög þessi taka til ráðstöfunar lands í eigu íslenska ríkisins og stofnana þess til atvinnutengdrar starfsemi. Nánar tiltekið er átt við ríkisaðila í A- og B-hluta ríkissjóðs.

□ Lögin taka til alls lands í eigu ríkisins og stofnana þess, óháð því hver fer með umsýslu þess, þ.m.t. ríkisjarða, þjóðlendna, þjóðgarða og friðlýstra svæða.

□ Lögin gilda ekki um:

a. samninga milli ríkisins, stofnana þess og sveitarfélaga,

b. sölu lands í eigu ríkisins,

c. ábúðar- eða landbúnaðarnot á jörðum eða landi eða leigu lóða undir frístundahús eða íbúðarhús,

d. leit, rannsóknir og vinnslu kolvetnis eða hagnýtingu á, í eða undir hafsbotni utan netlaga,

e. nýtingu á fasteignaréttindum, þ.m.t. vatnsréttindum, jarðhitaréttindum, vindorku, námuréttindum og lax- og silungsveiðiréttindum; þá gilda lögin ekki um nýtingu lands sem er í nánum tengslum við nýtingu þessara réttinda.

■ **3. gr.** *Gildissvið gagnvart sveitarfélögum.*

□ Lög þessi taka ekki til sveitarfélaga nema þegar ráðstafa á landi í eigu ríkisins þar sem sveitarfélög fara með tiltekin verkefni, umsýslu eða rekstur og ráðstöfunin nær viðmiðum fyrir auglýsingu skv. 14. gr. Sveitarfélögum er þó heimilt að beita lögunum í heild eða að hluta við ráðstöfun á landi í þeirra eigu.

■ **4. gr.** *Orðskýringar.*

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

1. *Atvinnutengd starfsemi:* Þjónusta sem er veitt í atvinnuskyni gegn endurgjaldi.

2. *Auglýsingargögn:* Skjöl sem leyfisveitandi lætur í té eða vísar til og lýsa eða ákvarða ráðstöfun lands á grundvelli laga þessara.

3. *Bjóðandi:* Fyrirtæki sem lagt hefur fram tilboð.

4. *Friðlýst svæði:* Svæði sem hafa verið friðlýst samkvæmt lögum um náttúruvernd eða á grundvelli sérlaga.

5. *Fyrirtæki:* Samheiti yfir þá sem gera, eða hafa hug á að gera, nýtingarsamning eða samning um rekstrar- eða sérleyfi. Samheitið er notað án tillits til rekstrarforms og getur því tekið jafnt til einstaklinga og lögaðila sem stunda atvinnutengda starfsemi.

6. *Leyfishafi:* Samheiti yfir rekstrar- og sérleyfishafa.

7. *Leyfisveitandi:* Sá ríkisaðili, eða annar opinber aðili sem fer með umsýslu lands í eigu ríkisins, sem veitir leyfi eða gerir samning á grundvelli laga þessara.

8. *Nýtingarsamningur:* Samningur við fyrirtæki sem veitir því heimild til þess að stunda atvinnutengda starfsemi á tilteknu svæði, sbr. 9. gr.

9. *Rekstrarleyfi eða rekstrarleyfissamningur:* Skriflegur samningur, fjárhagslegs eðlis, þar sem rekstrarleyfishafi fær leyfi til að veita tiltekna þjónustu á nánar skilgreindu svæði, sbr. 7. gr.

10. *Rekstrarleyfishafi:* Fyrirtæki sem hefur fengið rekstrarleyfi á grundvelli laga þessara.

11. *Ríkisaðili:* Aðili sem fer með ríkisvald eða stofnun, sjóður eða fyrirtæki sem er að hálfu eða meiri hluta í eigu ríkisins. Ríkisaðilar skiptast í A-, B- og C-hluta, sbr. lög um opinber fjármál.

12. *Ríkisjarðir:* Jarðir í eigu ríkisins, opinberra stofnana og opinberra sjóða á vegum ríkisins.

13. *Sérleyfi eða sérleyfissamningur:* Skriflegur samningur, fjárhagslegs eðlis, þar sem sérleyfishafi fær einn, eða með öðrum, afnot af landi í eigu ríkisins og einkarétt til þess að sinna atvinnutengdri starfsemi eða veita tiltekna þjónustu á viðkomandi landi, sbr. 6. gr.

14. *Sérleyfishafi:* Fyrirtæki sem hefur fengið sérleyfi á grundvelli laga þessara.

15. *Þjóðlendur:* Landsvæði utan eignarlanda þó að einstaklingar eða lögaðilar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi, [sbr. 1. gr. laga um þjóðlendur].[1)]

[1)] *L. 87/2024, 16. gr.*

II. kafli. Almennar reglur.

■ **5. gr.** *Meginreglur um nýtingu lands.*

□ Við meðferð á landi í eigu ríkisins skal lögð áhersla á skýra, skilvirka og hagkvæma nýtingu sem og gagnsæi, hlutlægni og jafnræði við ákvarðanatöku.

□ Ráðstöfun á grundvelli laga þessara skal taka mið af sjálfbærri þróun, varúðarsjónarmiðum og öðrum umhverfissjónarmiðum, ásamt því að dregið sé eins og kostur er úr neikvæðum umhverfisáhrifum framkvæmda.

□ Hámarka skal eins og kostur er virði lands í eigu ríkisins með faglegri, traustri og hagkvæmri umsýslu.

□ Ráðstöfun skal vera í samræmi við forathugun skv. 10. gr. Þá skal taka mið af öðrum stefnum og áætlunum ríkisins á landsvísu eins og við á hverju sinni.

□ Óheimilt er öðrum en leyfishafa eða fyrirtæki sem hefur nýtingarleyfi að reka sambærilega atvinnutengda starfsemi á landsvæði þar sem gert er að skilyrði að fyrirtæki hafi samning um sérleyfi, rekstrarleyfi eða nýtingu.

■ **6. gr.** *Sérleyfi.*

□ Með sérleyfi er átt við skriflegan samning, fjárhagslegs eðlis, þar sem sérleyfishafi fær einn, eða með öðrum, afnot af landi í eigu ríkisins og einkarétt til þess að sinna tiltekinni atvinnutengdri starfsemi á nánar skilgreindu svæði. Ef sérleyfishafar eru fleiri en einn á sama landsvæði má skipta nýtingunni með þeim, t.d. innan dags eða milli daga, vikna

eða mánaða. Skilgreina skal skiptinguna í auglýsingargögnum.

□ Sérleyfi getur verið veitt m.a. til útvistunar á þjónustu sem ríkisaðilar mundu að öllu jöfnu sjá um eða til atvinnutengdrar starfsemi sem einkaaðilar hafa hug á að reka og ríkisaðilar mundu við venjulegar aðstæður ekki standa fyrir.

□ Sérleyfishafi ber alla áhættu af rekstri sínum og fær að jafnaði ekki sérstakt endurgjald frá leyfisveitanda. Réttur sérleyfishafa getur falist í að veita tiltekna þjónustu, hagnýta landið og innheimta endurgjald fyrir veitta þjónustu. Gjald sérleyfishafa til leyfisveitanda getur verið bæði fast leigugjald og gjald sem miðast við ákveðið hlutfall af veltu, sbr. 22. gr.

■ **7. gr.** *Rekstrarleyfi.*

□ Með rekstrarleyfi er átt við skriflegan samning, fjárhagslegs eðlis, þar sem rekstrarleyfishafi fær leyfi til að veita tiltekna þjónustu á nánar skilgreindu svæði. Ekki skal takmarka fjölda rekstrarleyfishafa umfram það sem nauðsynlegt er til að ná þeim markmiðum sem að er stefnt.

■ **8. gr.** *Heimild til að gera sérleyfis- og rekstrarleyfissamninga.*

□ Leyfisveitandi, í samráði við hlutaðeigandi ráðherra, skal óska eftir við ráðherra að heimildar sé aflað í heimildagrein fjárlaga ár hvert til að ráðstafa landi til afnota með sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningum sem ná viðmiðum fyrir auglýsingaskyldu skv. 14. gr., séu ekki til staðar heimildir í sérlögum til ráðstöfunar.

□ Þrátt fyrir 1. mgr. er leyfisveitanda heimilt, án sérstakrar lagaheimildar en með samþykki ráðherra og hlutaðeigandi ráðherra, að gera sérleyfis- eða rekstrarleyfissamning ef áætlað verðmæti samningsins er jafnt eða undir 150 millj. kr. Verðmæti samnings skal reikna í samræmi við 14. gr.

□ Heimilt er að gera sérleyfis- eða rekstrarleyfissamninga m.a. til að takmarka fjölda þeirra gesta sem komast að hverju sinni eða fjölda þeirra aðila sem reka sambærilega atvinnutengda starfsemi á viðkomandi svæði, t.d. vegna verndarmarkmiða, upplifunar gesta, hagkvæmni eða öryggis.

□ Samningstími skal ekki vera lengri en nauðsyn krefur vegna fyrirhugaðrar nýtingar eða eðlis hennar. Sérleyfi skal almennt ekki veitt til lengri tíma en 20 ára og rekstrarleyfi ekki til lengri tíma en 10 ára, nema sérstakar ástæður mæli með því. Heimilt er að framlengja samningstíma í tilviki sérleyfa til allt að 10 ára ef getið hefur verið um heimildina í auglýsingargögnum.

■ **9. gr.** *Nýtingarsamningur.*

□ Ef þörf er á yfirsýn eða eftirliti með fyrirtækjum sem reka starfsemi á landi í eigu ríkisins, til að stuðla að markmiðum laga þessara, er heimilt að gera það að skilyrði fyrir starfseminni að fyrirtæki geri samning við viðkomandi ríkisaðila um nýtingu landsins.

□ Ráðherra skal í reglugerð tilgreina þau svæði þar sem krafist er nýtingarsamnings. Ráðherra skal setja samningsskilmála, reglur og skilyrði fyrir umræddri starfsemi sem fyrirtæki skulu samþykkja í umsóknarferli um nýtingarsamning. Í reglugerð skal koma fram frá hvaða tíma er óheimilt að reka atvinnutengda starfsemi á sérhverju svæði án nýtingarsamnings. Sé annað ekki tekið fram í reglugerðinni skal vera óheimilt að reka atvinnutengda starfsemi á viðkomandi landsvæði, án nýtingarsamnings, fimm mánuðum frá birtingu hennar.

□ Heimilt er að innheimta fast aðstöðugjald fyrir nýtingarsamning og/eða miða gjald við kostnað vegna samningsgerðar, veitingar leyfa, umsjónar og eftirlits með starfseminni. Ráðherra ákveður fjárhæð gjaldsins og nánara fyrirkomulag gjaldtöku í reglugerð.

□ Nýtingarsamningur skal að jafnaði vera til þriggja ára en ráðherra er heimilt í reglugerð að skilgreina annan samningstíma á tilteknum svæðum. Ekki skal gera nýtingarsamninga til skemmri tíma nema fyrir því séu sérstakar ástæður.

□ Gætt skal að því að samningsferli sé hvorki íþyngjandi né kostnaðarsamt fyrir fyrirtæki. Þá skulu samningsskilmálar vera hóflegir og ekki ganga lengra en nauðsynlegt er til að ná þeim markmiðum sem að er stefnt, t.d. um öryggi eða verndun landsvæða.

□ Ráðherra og ríkisaðilum er heimilt að koma upp rafrænu ferli fyrir umsóknir aðila sem hyggja á starfsemi innan marka lands í eigu ríkisins sem krefst nýtingarleyfis.

□ Ákvæði um nýtingarsamninga í lögum um þjóðgarðinn á Þingvöllum og lögum um Vatnajökulsþjóðgarð skulu ganga framar ákvæði þessu.

III. kafli. Áætlanagerð og mannvirki.

■ **10. gr.** *Áætlanagerð.*

□ Áður en tekin er ákvörðun um að auglýsa sérleyfis- eða rekstrarleyfissamning, sem uppfyllir viðmið um auglýsingaskyldu, skal fara fram forathugun þar sem þörf er greind og valkostir metnir og bornir saman. Forathugun skal m.a. taka til eftirfarandi atriða, eftir því sem við á:

1. Hvort þörf sé á því að takmarka fjölda þeirra gesta sem komast að hverju sinni eða fjölda þeirra aðila sem reka sambærilega atvinnutengda starfsemi á viðkomandi svæði, t.d. vegna verndarmarkmiða, upplifunar gesta, hagkvæmni eða öryggis.
2. Taka skal rökstudda afstöðu til þess hvers vegna rekstrar- eða sérleyfi er nauðsynlegt til að ná þeim markmiðum sem að er stefnt og jafnframt hvort fyrirkomulagið hentar betur hverju sinni.
3. Skilgreina skal nýtingu mannvirkja eða heimildir til að reisa mannvirki í samræmi við 11. og 12. gr. og, eftir því sem við á, taka afstöðu til þess hvernig fara á með mannvirki við lok samnings, sbr. 13. gr.
4. Skilgreina skal hvaða skilmála þarf að setja til að tryggja að markmið laga þessara og þeirra laga sem kunna að gilda um hlutaðeigandi svæði séu uppfyllt.
5. Taka skal afstöðu til þess hversu margir rekstrar- eða sérleyfishafar skulu vera út frá þolmörkum eða öðrum eiginleikum svæðisins.

□ Við forathugun skal, eftir því sem við á, óska eftir umsögnum viðkomandi sveitarfélaga og annarra hlutaðeigandi stjórnvalda. Upplýsa skal aðila sem reka atvinnutengda starfsemi á tilteknu svæði um að áformað sé að ráðstafa landi með sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningi með hæfilegum fyrirvara áður en ráðstöfunin er auglýst.

□ Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um forathugun, svo sem um efnisatriði og málsmeðferð hennar.

■ **11. gr.** *Nýting mannvirkja í eigu ríkisins.*

□ Við forathugun í tilviki sérleyfis- eða rekstrarleyfissamnings eða í aðdraganda nýtingarsamnings skv. 9. gr. skal fara fram mat á því hvort þörf sé að veita leyfishöfum eða fyrirtækjum aðgang að mannvirkjum, eða öðrum fjárfestingum og aðstöðu, í eigu ríkisins. Gera skal sérstakan leigusamning um afnotin og skulu helstu skilmálar slíks samnings koma fram í auglýsingargögnum eða samningsskilmálum, sé þess kostur. Í samningnum skal gera kröfur um umgengni og viðhald þessara fjárfestinga og skal leyfishafa eða fyrirtæki að

jafnaði vera óheimilt að veita öðrum heimild til að nýta þær, hvort sem er til láns eða framleigu, nema að fengnu samþykki leyfisveitanda.

■ **12. gr.** *Heimild til að reisa mannvirki.*

□ Við forathugun skal fara fram mat á því hvort þörf sé á að veita sérleyfis- eða rekstrarleyfishafa heimild til þess að reisa mannvirki á landi í eigu ríkisins. Í tilviki rekstrarleyfa skal almennt ekki veita heimild til að reisa umfangsmikil mannvirki. Óheimilt er að veita fyrirtækjum sem gert hafa nýtingarsamning heimild til að reisa mannvirki, önnur en tímabundin og laus mannvirki.

□ Þegar leyfishafa er veitt heimild til að reisa mannvirki og aðra aðstöðu á landinu skal samhliða sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningi gerður lóðarleigusamningur við leyfishafa, sem skal m.a. innihalda ákvæði um gildistíma, skilyrði um framkvæmdahraða og skilyrði um viðhald á samningstíma. Helstu skilmálar lóðarleigusamnings skulu koma fram í auglýsingargögnum, sé þess kostur. Ráðherra getur í reglugerð útfært nánar þau skilyrði og skilmála sem fram eiga að koma í lóðarleigusamningi.

□ Leyfisveitandi skilgreinir í auglýsingargögnum leyfilega stærð mannvirkja, efni þeirra, útlit og önnur sambærileg atriði en leyfishafi greiðir fyrir alla vinnu við hönnun og eftir atvikum skipulagsgerð, nema sú vinna hafi farið fram á fyrri stigum. Mannvirki skal falla sem best að umhverfi, rýra sem minnst víðerni og ekki valda gróður- eða jarðvegseyðingu umfram það sem nauðsynlegt er. Leyfishafa er skylt að reisa mannvirkið með hagkvæmum hætti.

□ Mannvirki skulu vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir. Leyfishafi ber kostnað af og ábyrgð á að fengin séu öll tilskilin leyfi fyrir mannvirkjum og annarri aðstöðu.

□ Mannvirkið verður í eigu leyfishafa á samningstíma en taka skal afstöðu til þess í lóðarleigusamningi hvort og að hvaða marki honum er heimilt að veita öðrum heimild til að nýta það, hvort sem er til láns eða leigu.

□ Ríkissjóður eða eftir atvikum leyfisveitandi hefur forkaupsrétt að mannvirkinu og annarri aðstöðu leyfishafa á landinu. Frestur til að svara forkaupsréttartilboði skal vera 60 dagar frá því að tilboðið barst.

■ **13. gr.** *Lok lóðarleigu.*

□ Samningstími lóðarleigu skal taka mið af tímalengd rekstrar- eða sérleyfis. Ef rekstrar- eða sérleyfissamningi er rift, hann rennur sitt skeið á enda eða fellur niður af öðrum ástæðum á meðan lóðarleigusamningur er í gildi er ráðherra heimilt að taka mannvirki og aðra aðstöðu leigunámi til að tryggja áframhaldandi rekstur á svæðinu. Leyfisveitanda er heimilt að framleigja mannvirkið öðrum, án samþykkis leyfishafa, en leyfisveitandinn ber áfram ábyrgð á efndum samningsins. Ef aðilar koma sér ekki saman um leiguverð skal það ákveðið samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms.

□ Ef ekki er um annað samið skal leyfishafi fjarlægja á eigin kostnað laus mannvirki og ummerki vegna starfseminnar við samningslok. Ef um er að ræða varanlega aðstöðu skal koma fram í auglýsingargögnum eða lóðarleigusamningi hvernig fara skuli með mannvirki, aðra aðstöðu og landbætur við leigulok. Taka skal afstöðu til þess í forathugun hvaða innlausnaraðferð verður fyrir valinu. Ráðherra er heimilt í reglugerð að mæla nánar fyrir um yfirfærslu mannvirkis við lok lóðarleigu og útfærslur á innlausnaraðferðum út frá ákveðnum skilyrðum og miðað við tilteknar aðstæður.

IV. kafli. Auglýsingaskylda, aðferðir og hagstæðasta verð.

■ **14. gr.** *Viðmiðanir fyrir auglýsingaskyldu.*

□ Leyfisveitanda er ávallt skylt að auglýsa sérleyfissamninga.

□ Leyfisveitanda er skylt að auglýsa rekstrarleyfissamning ef áætlað verðmæti samningsins, án virðisaukaskatts, er jafnt eða meira en 15 millj. kr. eða samningur er til lengri tíma en þriggja ára.

□ Verðmæti samnings skal taka mið af áætluðum heildarbrúttótekjum af starfsemi leyfishafans sem til verða á gildistíma samningsins, án virðisaukaskatts, samkvæmt mati leyfisveitanda. Áætlað verðmæti rekstrarleyfis skal reiknað út með hlutlægum hætti.

□ Heimilt er að breyta fjárhæðum skv. 2. mgr. og skv. 2. mgr. 8. gr. annað hvert ár í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs, í fyrsta sinn 2023. Heimilt er að uppfæra þessar fjárhæðir þannig að þær standi á heilu þúsundi. Ráðherra skal með hæfilegum fyrirvara auglýsa opinberlega breytingar á viðmiðunarfjárhæðum.

□ Þegar ráðstöfun er skipt upp í fleiri sjálfstæða samninga skal miða við samanlagt virði þeirra allra. Óheimilt er að skipta upp samningum í því skyni að ráðstöfun verði undir viðmiðum fyrir auglýsingaskyldu, nema slíkt sé réttlætanlegt á grundvelli hlutlægra ástæðna.

■ **15. gr.** *Ráðstöfun sem ekki nær auglýsingaskyldu.*

□ Við ráðstöfun rekstrarleyfis sem nær ekki þeim viðmiðunum sem tilgreind eru í 14. gr. skal ávallt gæta að hagkvæmni og gera samanburð meðal sem flestra sem kynnu að hafa áhuga á ráðstöfuninni ásamt því að gæta að meginreglum um jafnræði og gagnsæi.

■ **16. gr.** *Meginreglan um hagstæðasta verð.*

□ Sérleyfi og rekstrarleyfi skal ráðstafað á grundvelli hagstæðasta verðs. Ef ráðstöfun er auglýst í samræmi við ákvæði laga þessara er það tilboð hagstæðast sem er hæst að fjárhæð eða með besta hlutfall milli verðs og gæða, nema aðeins eitt gilt tilboð berist. Við þær aðstæður skal leyfisveitandi auglýsa samning á nýjan leik til þess að tryggja samkeppni um gæðin. Höfnun tilboðs við þessar aðstæður veitir bjóðanda ekki rétt til bóta. Leyfisveitanda er þó heimilt að ganga til samninga við bjóðanda ef hann hefur í aðdraganda auglýsingar látið óháðan sérfræðing meta áætlað markaðsverð samnings og tilboðið er jafnt eða hærra en það mat. Ef áætlað markaðsverð er ákveðið á verðbili skal tilboðið vera jafnt eða hærra en meðaltal verðbilsins.

□ Ef ráðstöfun rekstrarleyfis nær ekki viðmiðum fyrir auglýsingaskyldu skv. 14. gr. og leyfisveitandi nýtir ekki auglýsingaferli laga þessara er skylt að láta óháðan sérfræðing meta áætlað markaðsverð samnings, nema fyrirsjáanlegt sé að verðmæti samnings sé undir 3 millj. kr. og samningur er til skemmri tíma en tveggja ára. Ef álit hins óháða sérfræðings er á tilteknu verðbili telst hagstæðasta verð vera meðaltal verðbilsins. Óheimilt er að taka tilboði sem er undir áætluðu markaðsverði.

□ Ráðherra er heimilt í reglugerð að útfæra nánar hvernig reikna á út hagstæðasta verð samkvæmt þessari grein.

■ **17. gr.** *Auglýsingaferli.*

□ Þegar sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningur er auglýstur skal öllum gefinn kostur á að leggja fram tilboð. Auglýsingaferlið má vera í tveimur þrepum þar sem í fyrra þrepi er tekin afstaða til þess hvort fyrirtæki uppfylli hæfiskröfur og í seinna þrepinu er tekin afstaða til gildra og aðgengilegra tilboða.

□ Heimilt er að viðhafa samkeppnisviðræður, hönnunarsamkeppni, samkeppnisútboð og samningskaup, að uppfylltum skilyrðum laga um opinber innkaup.

V. kafli. Auglýsingargögn og auglýsingaskylda.

■ **18. gr.** *Almennir skilmálar.*

□ Auglýsingargögn skulu innihalda allar nauðsynlegar upplýsingar til að fyrirtæki sé unnt að gera tilboð. Eftirfarandi atriði skulu koma fram, eftir því sem við á:

1. Lýsing á leyfi eða nýtingu á tilteknu landi, þeirri starfsemi sem má sinna og þeim takmörkunum sem eru á landnýtingu.
2. Nafn leyfisveitanda, kennitala og allar upplýsingar um samskipti við umsjónaraðila auglýsingaferlisins.
3. Framsetning tilboða.
4. Upptalning á auglýsingargögnum.
5. Tilboðstími og hvenær tilboð verða opnuð.
6. Gildistími samnings.
7. Gildistími tilboða.
8. Gögn til sönnunar á fjárhagslegri og tæknilegri getu sem fyrirtæki skal leggja fram eða kann að verða krafið um, sbr. 21. gr.
9. Meðhöndlun fyrirspurna.
10. Afhendingarskilmálar.
11. Á hvaða tungumáli eða tungumálum skuli skila tilboðum.
12. Forsendur fyrir vali tilboða.
13. Frestur leyfisveitanda til að taka tilboði.
14. Lýsing á þeim skyldum sem hvíla munu á leyfishafa á samningstímanum, þ.m.t. skyldur til viðhalds mannvirkja og annarrar aðstöðu.
15. Skilmálar um nýtingu mannvirkis eða heimild til að reisa mannvirki eða aðra aðstöðu, lok samnings, ráðstöfun eigna o.fl.

■ **19. gr.** *Auglýsing leyfa.*

□ Auglýsingar vegna samninga sem ná viðmiðunarmörkum skv. 14. gr. skal birta rafrænt á sameiginlegum vettvangi sem ráðherra mælir fyrir um í reglugerð. Í auglýsingu skulu koma fram nægilega miklar upplýsingar til að áhugasamir aðilar geti tekið afstöðu til þess hvort þeir hyggist taka þátt í ferlinu.

□ Leyfisveitandi skal án endurgjalds veita beinan rafrænan aðgang að auglýsingargögnum frá og með birtingardegi auglýsingar. Í auglýsingu skal koma fram hvar hægt sé að nálgast auglýsingargögn rafrænt.

■ **20. gr.** *Framlagning og opnun tilboða.*

□ Tilboðum skal skilað og þau opnuð rafrænt. Eftir lok tilboðsfrests skal tilkynna fyrirtækjum um nafn hvers bjóðanda og heildartilboðsupphæð. Ráðherra setur í reglugerð nánari kröfur sem tryggja gagnsæi og jafnræði við rafræna móttöku tilboða.

□ Frestur til að skila tilboðum skal vera nægjanlega langur til að fyrirtæki geti undirbúið tilboð. Í tilviki rekstrarleyfissamninga skal fresturinn ekki vera skemmri en 20 almanaksdagar frá birtingu auglýsingar. Í tilviki sérleyfissamninga skal fresturinn ekki vera skemmri en 45 almanaksdagar frá birtingu auglýsingar.

□ Hafi svar við tilboði ekki borist innan þess frests sem er tilgreindur í auglýsingargögnum er bjóðandi ekki lengur bundinn af tilboði sínu. Þegar leyfisveitanda er ekki unnt að taka afstöðu til tilboða innan gildistíma þeirra er heimilt að óska eftir því að bjóðendur framlengi tilboð sín í stuttan tíma.

VI. kafli. Hæfiskröfur og val á tilboði.

■ **21. gr.** *Hæfiskröfur.*

□ Fjárhagsstaða bjóðanda skal vera það trygg að hann geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningi. Í því skyni er heimilt að gera kröfu um tiltekið hlutfall eigna og skulda. Heimilt er að krefjast hvers konar trygginga sem nauðsynlegar eru til að tryggja efndir samnings. Gera skal strangar kröfur um fjárhagslega burði bjóðenda ef reisa þarf mannvirki á landinu.

□ Tæknileg og fagleg geta bjóðanda skal vera það trygg að hann geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningi. Þá skal hún vera það trygg að bjóðandi geti uppfyllt skilyrði auglýsingargagna um upplifun gesta og öryggi, og eftir atvikum verndarmarkmið og önnur atriði sem varða umhverfið og almannarétt. Til þess að tryggja framangreind atriði er heimilt að setja skilyrði þess efnis að bjóðandi hafi yfir að ráða nauðsynlegum mannauði, tækniúrræðum og reynslu til að framkvæma samning, eftir atvikum í samræmi við viðeigandi gæðastaðla.

□ Hæfiskröfur skulu vera gagnsæjar, hlutlægar og málefnalegar.

□ Um ástæður til útilokunar vegna persónulegra aðstæðna skal taka mið af lögum um opinber innkaup.

□ Ráðherra setur í reglugerð nánari ákvæði um kröfur sem gerðar eru til sönnunar á fjárhagslegri stöðu og tæknilegri getu fyrirtækis, þ.m.t. hvaða gagna má krefjast afhendingar á til að færa sönnur á þessi atriði.

■ **22. gr.** *Meginreglur um efni verðtilboðs.*

□ Leyfisveitandi getur ákveðið að leyfishafi greiði gjald til ríkisins sem getur verið leigugjald og/eða gjald í hlutfalli við veltu leyfishafa á samningstímabilinu. Leigugjaldið skal taka verðlagsbreytingum í samræmi við ákvæði samnings.

□ Leyfisveitanda er heimilt að skilgreina fyrir fram fast leigugjald af landinu, og eftir atvikum mannvirkjum, sem leyfishafa er heimilt að nýta á samningstímanum. Í þeim tilvikum er verðtilboð bjóðanda eingöngu í formi hlutfalls af veltu og skal tilboð þess bjóðanda sem býður hæsta veltuhlutfallið vera talið hæst að fjárhæð, að því gefnu að tilboðið sé hvorki ógilt né óaðgengilegt.

□ Ef ekki er skilgreint fast árlegt leigugjald skal heildartilboðsupphæð vera samtala annars vegar boðins leigugjalds fyrir land, og eftir atvikum mannvirki, og hins vegar margfeldis af boðnu veltuhlutfalli og veltu sem leyfisveitandi skal áætla á rökstuddan hátt.

□ Leyfisveitanda er heimilt að mæla fyrir um hámark þess gjalds sem leyfishafi má innheimta fyrir atvinnutengda starfsemi. Hámarkið skal skilgreint með hlutlægum og gagnsæjum aðferðum.

□ Verðtilboð bjóðenda skulu taka mið af þeirri áhættu sem skilmálar og skilyrði í auglýsingargögnum fela í sér.

■ **23. gr.** *Val á tilboði.*

□ Velja skal fjárhagslega hagkvæmasta tilboð á grundvelli hæsta verðs eða besta hlutfalls milli verðs og gæða. Í síðarnefnda tilvikinu skulu forsendur fyrir vali tilboðs tengjast efni samnings og geta þær m.a. náð yfir skipulagningu, menntun, hæfi og reynslu starfsfólks sem framkvæma á samninginn, gæði þjónustu við viðskiptavini og leyfishafa meðan á samningstíma stendur og þætti sem snerta umhverfis-, gæða- og öryggismál. Þá er heimilt að taka tillit til þess ef bjóðandi hefur haft frumkvæði að því verkefni sem boðið er út eða ef bjóðandi hefur áður sinnt uppbyggingu eða annarri fjárfestingu á viðkomandi landsvæði eða nálægum svæðum.

Greina skal hlutfallslegt vægi hverrar forsendu sem liggur til grundvallar vali á fjárhagslega hagkvæmasta tilboði, nema þegar val á tilboði byggist eingöngu á verði.

□ Tilboð bjóðanda skal þannig úr garði gert að hann geti staðið við það og að reksturinn beri sig.

□ Tilboð skal talið ógilt ef það er í ósamræmi við auglýsingargögn, berst of seint, ef sönnun er fyrir leynilegu samráði eða ef forsendur þess teljast óeðlilegar. Tilboð telst óaðgengilegt og ekki uppfylla skilmála ef það er lagt fram af bjóðanda sem skortir nauðsynlegt hæfi eða dugir bersýnilega ekki, án verulegra breytinga, til að mæta þörfum leyfisveitanda, eins og þær eru tilgreindar í auglýsingargögnum. Tilboð sem uppfylla ekki skilyrði um hagstæðasta verð skv. 16. gr. eru einnig óaðgengileg.

□ Tilboð skal samþykkja skriflega innan gildistíma þess og er þá kominn á bindandi samningur á grundvelli auglýsingargagna og tilboðs bjóðanda. Tilkynna skal öllum bjóðendum um þessa ákvörðun rafrænt eins fljótt og hægt er. Leyfisveitandi skal rökstyðja ákvörðun sína ef bjóðandi óskar eftir því innan 14 daga frá því að tilkynning var send.

□ Leyfisveitanda er heimilt að hafna öllum tilboðum standi málefnalegar ástæður til þess eða hafi almennar forsendur fyrir ráðstöfuninni brostið. Leyfisveitandi skal rökstyðja ákvörðun sína um að hafna öllum tilboðum.

■ **24. gr.** *Samningsskilyrði.*

□ Í sérleyfis- eða rekstrarleyfissamningi skal setja þau skilyrði sem eru nauðsynleg fyrir samfellda framkvæmd samningsins á samningstíma. Þá skal setja starfseminni nauðsynleg skilyrði til að tryggja samræmi við forathugun og aðrar reglur sem máli skipta. Skilgreina skal við hvaða aðstæður er heimilt að rifta eða segja upp samningi einhliða en að öðru leyti fer eftir almennum reglum. Gera skal strangar kröfur til gæða-, umhverfis- og öryggismála þegar við á. Samningsskilyrði samkvæmt þessu ákvæði skulu koma fram í auglýsingargögnum.

□ Á samningstíma ber leyfishafi ábyrgð á því að aflað sé allra viðeigandi leyfa fyrir þeirri starfsemi sem fer fram á landinu, t.d. starfs- og rekstrarleyfa, og að viðeigandi leyfi séu í gildi á samningstímanum. Hafi leyfishafi ekki viðeigandi leyfi er leyfisveitanda heimilt að rifta samningi. Áður en kemur til riftunar samningsins skal gefa leyfishafanum hæfilegan frest til úrbóta, nema úrbótafrestur sé þýðingarlaus.

□ Ef rekstur leyfishafa er stöðvaður samkvæmt ákvörðun leyfishafa eða af opinberum eftirlitsaðilum réttlætir það fyrirvaralausa riftun samningsins. Hið sama gildir ef bú leyfishafa er tekið til gjaldþrotaskipta, hann hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.

□ Ef um er að ræða samning til lengri tíma en tíu ára skal í auglýsingargögnum skilgreina með hvaða hætti aðilar geta óskað eftir endurskoðun á samningsfjárhæðum. Slíkir skilmálar skulu kveða á um umfang og eðli mögulegra breytinga og skilyrða fyrir þeim en almennt skal ekki vera heimilt að endurskoða samning fyrr en að tíu árum liðnum. Heimilt er að kveða á um að aðilar leysi úr ágreiningi um endurskoðun verðákvæða samningsins með bindandi hætti án aðkomu dómstóla en niðurstöður viðkomandi úrlausnaraðila skulu birtar opinberlega.

VII. kafli. Ýmis ákvæði.

■ **25. gr.** *Skyldur ráðherra og reglugerðarheimild.*

□ Ráðherra skal stuðla að því að gerð sérleyfis- og rekstrarleyfissamninga á landi ríkisins sé með gagnsæjum, hagkvæmum og markvissum hætti í samræmi við markmið laga þessara. Ráðherra skal veita leyfisveitendum og ríkisaðilum aðstoð og leiðbeiningar um auglýsingar og samningsgerð eftir því sem þörf krefur. Ráðherra má fela ríkisaðila sem hefur þekkingu á þessu sviði að sinna umræddu leiðbeiningarhlutverki og getur ríkisaðilinn jafnframt aðstoðað og annast gerð auglýsingar og auglýsingargagna fyrir leyfisveitendur.

□ Ráðherra er í reglugerð heimilt að mæla fyrir um nánari framkvæmd laga þessara, þar á meðal um:

1. Þau svæði þar sem krafist er samnings um nýtingu lands, sbr. 9. gr. Skilgreina skal umrædd svæði og þá samningsskilmála, reglur og skilyrði sem umrædd starfsemi þarf að uppfylla. Kveða má á um fjárhæð gjalds vegna slíkrar samningsgerðar.
2. Efnisatriði forathugunar og málsmeðferð við gerð hennar, sbr. 10. gr.
3. Þá skilmála, skilyrði og kröfur sem skal mæla fyrir um í lóðarleigusamningi við leyfishafa, þ.m.t. hvernig fara skuli með mannvirki við lok lóðarleigu og útfærslu á innlausnaraðferðum út frá ákveðnum skilyrðum og miðað við tilteknar aðstæður, sbr. 12. og 13. gr.
4. Hvernig reikna skuli út hagstæðasta verð, sbr. 16. gr.
5. Upplýsingar sem skulu koma fram í auglýsingum og um birtingu slíkra auglýsinga, sbr. 19. gr.
6. Kröfur sem tryggja gagnsæi og jafnræði við rafræna móttöku tilboða, sbr. 20. gr.
7. Kröfur sem gerðar eru til sönnunar á fjárhagslegri stöðu og tæknilegri getu fyrirtækis, þ.m.t. hvaða gagna má krefjast afhendingar á til að færa sönnur á þessi atriði, sbr. 21. gr.
8. Með hvaða hætti leyfisveitandi telst hafa fullnægt skyldum sínum samkvæmt lögunum, þ.m.t. um hvort og þá hvaða miðlæga ríkisstofnun aðstoðar og annast gerð auglýsingar og auglýsingargagna fyrir leyfisveitendur, sbr. 1. mgr.

■ **26. gr.** *Tekjur af samningum.*

□ Tekjur af samningum samkvæmt lögum þessum renna í ríkissjóð nema í þeim tilvikum þegar samningar tengjast beint lögbundnu hlutverki eða kjarnaverkefnum viðkomandi leyfisveitanda. Þegar svo stendur á skal fara fram mat á því, sem ráðherra staðfestir, að hve miklu leyti tekjur af samningi renna til leyfisveitanda sem verja skal til uppbyggingar innviða, landbóta, umsjónar, eftirlits, skipulagsáætlanagerðar og annarra sambærilegra verkefna vegna lands í eigu ríkisins.

■ **27. gr.** *Gildistaka.*

□ Lög þessi öðlast þegar gildi. Lögin gilda eingöngu um samninga um ráðstafanir á landi í eigu ríkisins sem gerðir eru eftir gildistöku laganna.

■ **28. gr.** *Breyting á öðrum lögum. . . .*

■ **Ákvæði til bráðabirgða.**

□ Eigi síðar en fimm árum frá gildistöku laga þessara skal ráðherra hafa lokið greiningu á landi í eigu íslenska ríkisins og skilað skýrslu til Alþingis þar sem gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningarinnar. Í skýrslunni skal m.a. lýsa eftirfarandi:

1. Umfangi og eðli þeirrar nýtingar sem fyrirhuguð er á einstökum landsvæðum.
2. Verndargildi landsvæða og umfangi friðlýstra svæða.
3. Umfangi og eðli almannaréttar.
4. Landnýtingu, mannvirkjagerð og öðrum innviðaframkvæmdum á svæðinu.
5. Þolmörkum, uppbyggingarþörf og kröfum um aðgengi.

□ Við greininguna skal samráð eiga sér stað við hlutaðeigandi ráðuneyti og stofnanir og eftir atvikum aðra hagaðila.