

Reglur Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða

Inngangur

1. gr.

Bæjarráði Hveragerðisbæjar er falið það verkefni, í umboði bæjarstjórnar, að úthluta lausum byggingalóðum í samræmi við eftirfarandi reglur.

Auglýsing lóða

2. gr.

Allar lóðir skulu auglýstar á vefsíðu Hveragerðisbæjar í fjórar vikur að lágmarki áður en þeim er úthlutað. Miða skal við að úthlutanir fari að jafnaði fram mánaðarlega, á fyrri fundi bæjarráðs í hverjum mánuði.

Almenn skilyrði og umsóknir

3. gr.

Íslenskir ríkisborgarar, ríkisborgarar EES landa, einstaklingar og lögaðilar, sem uppfylla skilyrði laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum koma einir til greina við úthlutun lóða.

4. gr.

Umsækjendur skulu sýna fram á að þeir hafi fjárhagslega getu til að standa undir kostnaði við öflun lóðar og byggingu mannvirkja, sjá nánar í 7. grein.

5. gr.

Sækja skal um lóðir á sérstökum eyðublöðum sem finna má á heimasíðu bæjarins eða í afgreiðslu bæjarskrifstofu og fyllt skulu út skv. fyrirskrift. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn felst viðurkenning hans á því að hann hafi kynnt sér skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim. Úthlutunarskilmálar einstakra lóða sem fram koma í auglýsingu eru hluti af reglum þessum er varðar þær lóðir.

6. gr.

Í umsókn skal tilgreina hvaða lóð er sótt um (götu og húsnúmer). Heimilt er að sækja um lóð til vara. Umsækjandi sem sækir um lóð sem aðal valkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sækir um sömu lóð til vara.

Fylgiskjöl með umsóknum

7. gr.

Með öllum lóðaumsóknum skal fylgja skrifleg staðfesting, án fyrirvara, frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og mögulega lánaþyrngreiðslu umsækjanda vegna fyrirhugaðrar húsbyggingar.

Umsækjandi og maki/sambúðaraðili (ef við á) skal aukinheldur leggja fram staðfestingu innheimtumanns ríkissjóðs í viðkomandi umdæmi um að viðkomandi aðilar séu ekki í vanskilum með opinber gjöld eða að vanskil hans/þeirra nemi lægri fjárhæð en kr. 250.000,-. Umsækjandi skal hvorki vera í vanskilum með opinber gjöld eða þjónustugjöld Hveragerðisbæjar. Upphæðin sem hér er miðað við skal verðbætast árlega miðað við byggingavísitölu. Grunnviðmiðið er 1. júní 2018.

Lögaðilar skulu auk þessa skila afriti af síðasta ársreikningi, árituðu af endurskoðanda, auk upplýsinga um framkvæmdir á vegum þeirra síðustu 5 árin.

Mat á umsóknum

8. gr.

Við afgreiðslu umsókna skal gæta jafnræðis og að öðru leyti ákvæða 11. gr. stjórnáskilslulaga nr.37/1993 svo umsækjendum verði ekki mismunað á grundvelli sjónarmiða byggðum á kynferði þeirra, kynþætti, litarhætti, þjóðerni, trúarbrögðum, stjórnmálaskoðunum, þjóðfélagsstöðu, ætterni eða öðrum sambærilegum ástæðum.

9. gr.

Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.

10. gr.

Sé umsókn um lóð ranglega útfyllt eða innihaldi ekki fullnægjandi upplýsingar, getur það orðið til þess að hún verði ekki tekin til greina.

Úthlutun lóða

11. gr.

Lóðum er að jafnaði úthlutað með þrennum hætti nema sérstaklega sé kveðið á um annað:

- með úthlutun bæjarráðs þegar ein umsókn berst eða með útdrætti þar sem dregið er úr umsóknum þegar fleiri en ein umsókn berst um sömu lóð.
- með hugmyndasamkeppni þar sem forsendur samkeppni eru kynntar eftir settum reglum og lóð/lóðum er úthlutað til þess aðila er leggur fram besta tillögu að mati bæjarráðs.
- með útboði þar sem hæstbjóðandi í byggingarrétt fær úthlutað lóð/lóðum.

Bæjarráð skal, eftir því sem við á, taka ákvörðun um úthlutunaraðferð og útboðsskilmála áður en byggingarlóð er auglýst.

12. gr.

Umsækjandi sem sækir um lóð sem aðal valkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sækir um sömu lóð til vara. Aðalumsóknir skulu allar afgreiddar á undan varaumsóknum.

13. gr.

Umsóknir frá einstaklingum um einbýlis- og parhúsalóðir skulu að jafnaði hafa forgang gagnvart umsóknum frá lögaðilum. Sæki fleiri en einn aðili um sömu einbýlishúsa- og eða parhúsalóð hafa þeir forgang sem ekki hafa fengið úthlutað lóð fyrir einbýlis- og/eða parhús í bæjarfélaginu á síðustu 3 árum. Ef fleiri en einn umsækjandi hafa ekki fengið úthlutun á síðustu 3 árum skal dregið á milli þeirra.

14. gr.

Við úthlutun lóða fyrir rað- og fjölbýlishús skal bæjarráð ákvarða þá úthlutunaraðferð sem talin er best hverju sinni sbr. 11. grein þessara reglna.

Bæjarráði er heimilt að byggja afstöðu sína á eftirfarandi:

- Almennt skulu umsóknir sem miða að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga (lög nr. 52/2016)) ganga fyrir nema annað sé sérstaklega tekið fram
- Markmiðum skipulags með nýtingu svæðis/lóða fyrir fasteignafélög sem rekin eru án ágóða.
- Fjölda umsókna sem borist hafa og möguleika til að bregðast við þeim.
- Jafnvægi úthlutunar milli einstakra aðila.
- Verkefnastöðu umsækjanda og mögulegri samlegð með öðrum verkefnum/umsóknum.

Verði ekki skorið úr um forgang á grundvelli þessara atriða, skal hér grípa til útdráttar milli jafngildra umsókna.

Komi til þess að draga þurfi á milli umsækjenda skal útdráttur fara fram á fundi bæjarráðs að viðstöddum fulltrúa sýslumannsins á Selfossi.

15. gr.

Að lokinni úthlutun skal senda öllum umsækjendum svör við umsóknum. Heimilt er að senda svörin bæði rafrænt og skriflega.

16. gr.

Við staðfestingu lóðarumsóknar skal umsækjandi greiða staðfestingargjald að upphæð kr. 200.000,- pr. íbúð eða kr. 400.000,- vegna atvinnuhúsnæðis. Helmingur staðfestingargjaldsins er óendurkræft gjald, falli umsækjandi á síðari stigum frá lóðarumsókn sinni. Staðfestingargjald skal bókfæra sem fyrirframgreiðslu á gatnagerðargjaldi.

Lóðarhafar skulu ganga frá greiðslu staðfestingargjalds innan mánaðar frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun í samræmi við samþykkt um byggingargjöld í Hveragerði frá 12.3.2009.

17. gr.

Bæjarráði er heimilt að haga útdrætti þannig að úr gildum umsóknum séu dregnar umsóknir í númeraröð, jafn mörgum þeim og fjöldi lóða sem til úthlutunar er hverju sinni. Til vara séu dregnar jafnmargar umsóknir. Útdráttur skal fara fram í bæjarráði að viðstöddum fulltrúa sýslumanns. Bæjarráð skal því næst innan viku boða til valfundar. Á valfundi velja umsækjendur sér lóð í þeirri röð sem þeir voru dregnir út í upphafi og telst sá dagur úthlutunardagur. Ef umsækjandi, eða sá er hefur skriflegt umboð hans, mætir ekki til valfundarins hefur hann fyrirgert rétti sínum til að velja sér lóð og skal þá sá sem næstur er á eftir í númeraröðinni velja sér lóð. Skal þá í úthlutunarskilmálum fyrir

viðkomandi lóðir tilgreina að fara eigi þessa leið og jafnframt skulu valreglur þessar kynntar samhliða auglýsingu lóðanna.

Framsal byggingarréttar

18. gr.

Lóðum er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja lóðaréttindi fyrir en að loknu byggingarstigi 2, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig (nú ÍST. 51: 2001 4. útg.), nema fyrir liggja samþykki bæjarráðs.

Framkvæmdafrestir

19. gr.

Lóðarhafi skal skila inn fullgerðum aðaluppdráttum eigi síðar en 4 mánuðum eftir að tilkynnt er um lóðaúthlutun. Skulu framkvæmdir hefjast innan 8 mánaða frá úthlutun og byggingastigi 2 náð innan þess tíma. Standi lóðarhafi ekki við framangreinda fresti fellur lóðaúthlutunin úr gildi og skal lóðahafa tilkynnt um það bréflega.

Lóðarhafi getur sótt um framlengingu til bæjarráðs á framangreindum frestum enda liggja málefnalegar ástæður fyrir beiðinni.

Gatnagerðargjöld og byggingarréttur eru endurgreidd með þeirri krónutölu sem upphaflega var greidd án vaxta og verðbóta.

Samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamninga í Hveragerði er lóðarhöfum skylt að hlíta þeim tímamörkum að hús skuli fullgert að utan, lóð grófjölfnuð í rétta hæð og rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og opin svæði, innan 3ja ára frá því að lóð var byggingarhæf. Viðurlög við brotum á þessari grein skulu vera í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga og reglugerða sem um málaflokkinn gilda.

Afturköllun byggingarréttar

20. gr.

Komi í ljós eftir að byggingarrétti hefur verið úthlutað að gefnar hafi verið rangar upplýsingar í umsókn er bæjarráði heimilt að afturkalla úthlutun byggingarréttar.

Gerð lóðarleigusamnings

21. gr.

Lóðarleigusamningur er gerður á milli Hveragerðisbæjar og lóðarhafa að því gefnu að:

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu eða um þau samið í samræmi við ákvæði Samþykktar um byggingargjöld í Hveragerði.
- Lokið hafi verið við að steypa sökklá viðkomandi húss.

Hveragerðisbær sér um þinglýsingu lóðarleigusamninga og ber kostnað af henni.

Annað

21. gr.

Farið skal með gögn og upplýsingar sem undanþegin eru upplýsingarétti, sem trúnaðarmál.

22. gr.

Reglur þessar skulu aðgengilegar á vefsíðu Hveragerðisbæjar.

Gildistaka

23. gr.

Reglur þessar gilda frá þeim degi sem þær voru samþykktar í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar. Um lóðir sem úthlutað var fyrir þann tíma, gilda þær reglur sem lagðar voru til grundvallar við ráðstöfun þeirra.

Samþykkt af bæjarstjórn Hveragerðisbæjar _____ 2018

Aldís Hafsteinsdóttir
Bæjarstjóri