

Reglur Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða

Ákvörðunarvald

1. gr.

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

Auglýsing lóða

2. gr.

Að jafnaði skulu allar lóðir 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. gr.

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 aðalvalkost 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 lánaþingreiðslu 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 enduskoðanda, 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. stjórnsýslulaga 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 lokinn 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 óafturkræft staðfestingargjald að upphæð kr. 200.000,- pr. íbúð eða kr. 400.000,- vegna atvinnuhúsnæðis. Staðfestingargjaldið breytist fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitöluna í janúar 2023: 560,9.

Lóðarhafar skulu ganga frá greiðslu staðfestingargjalds innan mánaðar frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun í samræmi við samþykkt um byggingargjald í Hveragerði frá 9. febrúar 2023.

Lóðarhafar skulu einnig ganga frá greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt samþykkt Hveragerðisbæjar um byggingargjöld innan 60 daga frá úthlutun lóðar. Sveitarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma.

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.

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 51:2021), nema fyrir liggi 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 lóðarhafa tilkynnt um það bréflega.

Lóðarhafi getur sótt um framlengingu til bæjarráðs á framangreindum frestum enda liggi málefnalegar ástæður fyrir beiðninni.

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

Samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamninga í Hveragerði er lóðarhöfum skylt að hlíta þeim tíma-mörkum að hús skuli fullgert að utan, lóð gróðrífnuð 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

20. gr.

Komi í ljós eftir að lóð eða byggingarrétti hefur verið úthlutað að gefnar hafi verið rangar upplýsingar í umsókn er bæjarráði heimilt að afturkalla úthlutunina.

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 sökkla viðkomandi húss.

Hveragerðisbær sér um þinglýsingu lóðarleigusamninga og ber kostnað af henni.

Sala byggingarréttar

22. gr.

Bæjarstjórn er heimilt að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðum í Hveragerði. Söluverð byggingarréttar á íbúðarhúsalóðum skal almennt ekki vera lægra en 30% af

gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út skv. 3. gr. samþykktar sveitarfélagsins um byggingargjöld.

Bindandi kaupsamningur um byggingarrétt telst vera kominn á þegar bæjarstjórn hefur úthlutað viðkomandi lóð til bjóðanda/umsækjanda. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri, og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/umsækjanda og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Kaupverð byggingarréttar fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar. Eindagi er 60 dögum eftir úthlutun lóðar. Auk þess skal byggingarréttarhafi greiða önnur lögbundin gjöld, þ. á m. gatnagerðargjald. Sé kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjald ekki greitt fyrir gjalddaga fellur lóðaúthlutunin sjálfkrafa úr gildi.

Byggingarréttarhafi skal í kjölfar samningsgerðar um byggingarrétt sækja um byggingarleyfi og hefja framkvæmdir innan tveggja ára. Hefji hann ekki framkvæmdir innan þess tíma er bæjarstjórn heimilt að afturkalla lóðaúthlutunina.

Annað

23. gr.

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

24. gr.

Reglur þessar skulu aðgengilegar á vefsíðu Hveragerðisbæjar.

Gildistaka

25. 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 þann 9. febrúar 2023.

Geir Sveinsson
Bæjarstjóri



