

Reglur um úthlutun lóða í Borgarbyggð

Til að skýra og skilgreina hvernig staðið skuli að úthlutun lóða í Borgarbyggð hefur sveitarstjórn samþykkt eftirfarandi úthlutunarreglur:

1. gr. Umboð til úthlutunar á byggingalóðum

Byggðarráði Borgarbyggðar er falið það verkefni, í umboði sveitarstjórnar, úthluta þeim byggingalóðum í Borgarbyggð sem sveitarfélagið ráðstafar, samkvæmt neðangreindum reglum.

2. gr. Úthlutunaraðferðir

2.1 Auglýsing byggingarlóða

Auglýsa skal allar lóðir áður en þeim er úthlutað í fyrsta skipti nema kveðið sé á um annað í reglum þessum. Hafi engar umsóknir borist eftir 1. auglýsingu, auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til sveitarfélagsins eftir úthlutun eða byggðarráð ekki talið rök fyrir að úthluta henni til umsækjenda, þer að skrá slíka lóð strax lausa til umsóknar að nýju nema að til standi að breyta skilmálum eða skipulagi eða aðrar málefnalegar forsendur séu til að bíða með úthlutun lóðarinnar

2.2. Auglýsingaferli

Við fyrstu auglýsingu skulu lóðir auglýstar í staðarblaði, á heimasíðu Borgarbyggðar og í afgreiðslu ráðhúss Borgarbyggðar. Við aðra auglýsingu skulu lóðir auglýstar á heimasíðu Borgarbyggðar. Lóðin telst ekki komin til úthlutunar nema að hún sé komin inn á lóðalista á heimasíðu sveitarfélagsins.

2.2.1. Efni auglýsinga

Í auglýsingu um úthlutun lóða skal m.a. eftirfarandi koma fram:

- a) Úthlutunaraðferð og skyldur umsækjanda
- b) Upplýsingar um hvort staðfestingu á greiðslugetu umsækjanda/bjóðanda er óskað ef umsækjandi er einstaklingur og tilgreina skal lágmarksupphæð til grundvallar greiðslumats.
- c) Upplýsingar um hvort óskað er eftir yfirlýsingu viðskiptabanka um greiðslugetu fyrirtækja.

2.3. Umsóknarfrestur

2.3.1 Umsóknarfrestur

Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá auglýsingu lóðar.

2.3.2 Auglýstur umsóknarfrestur liðinn eftir 2. auglýsingu

Nú hefur engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests og er byggðarráði þá heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst eftir þann tíma og úthluta lóðinni.

2.4 Úthlutunaraðferðir

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

- a) með úthlutun byggðarráðs, þegar ein umsókn berst eða útdrætti þar sem dregið er úr umsóknum þegar fleiri en ein umsókn berst um lóð.
- b) 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 skipulags- og byggingarnefndar.
- c) með útboði þar sem hæstbjóðandi í byggingarrétt fær úthlutað lóð/lóðum.

Útfærsla þessi er annars vegar almennar kröfur (3. gr.) sem gerðar eru til úthlutunar allra lóða og hins vegar sértækar kröfur (4. gr.) sem tilgreina aðferð við úthlutun tiltekinnar tegundar byggingarlóða.

Byggðarráð skal, eftir því sem við á, taka ákvörðun um úthlutunaraðferð, útboðsskilmála og upphæð fyrir greiðslumat áður en byggingarlóð er auglýst.

Byggðarráði er í sérstökum undantekningartilvikum heimilt að veita vilyrði eða úthluta lóð/lóðum án undangenginnar auglýsingar að fengnu samþykki sveitarstjórnar. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrir en að loknum skipulagsbreytingum, sé þeirra þörf.

2.5 Upphæð fyrir greiðslumat

Upphæð fyrir greiðslumat skal miðast við fjárfestingu á húsnæði að þeirri stærð sem skipulagsskilmálar segja til um.

2.6 Umsóknir hjóna/sambýlisfólks

Við úthlutun lóða er litið á hjón/sambýlisfólk sem einn og sama umsækjandann/aðilann.

3. gr. Almennar úthlutunarreglur

Í öllum tilfellum er um að ræða framsal sveitarfélags á byggingarrétti, ekki sölu á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um.

3.1 Útdráttur

3.1.1. Framkvæmd

Útdráttur fer fram á fundi byggðarráðs.

Við útdrátt skal dregið úr þeim umsóknum sem berast og uppfylla skilyrði gildrar umsóknar, sjá 3.2.

3.1.2 Umsókn og fylgigögn

Á umsókn skal koma fram:

- a) Kennitala umsækjanda. Litið er á hjón/sambýlisfólk sem einn og sama umsækjandann/aðilann.

- b) Auðkenni þeirrar lóðar sem sótt er um.

Umsókn skal fylgja:

- a) Niðurstaða greiðslumats skv. auglýsingu sé þess óskað.
b) Yfirlýsingu viðskiptabanka sé þess óskað.

3.1.3 Hæfi umsækjenda

Umsækjandi er hæfur uppfylli hann eða umsókn hans eftirfarandi, nema annað sé sértaklega fram:

- a) Allar umbeðnar upplýsinga eru fylltar út á þar til gerðu eyðublaði
b) Umsókn er skilað innan auglýsts umsóknarfrests.
c) Viðkomandi gjöld eru greidd.
d) Umsækjandi er fjárráða.
e) Umsækjandi uppfylli fjárhagslegt hæfi. Með fjárhagslegu hæfi er átt við:
i) Umsækjandi er í skilum með opinber gjöld, þ.m.t. gjöld til sveitarfélagsins, samkvæmt staðfestingu innheimtumanns ríkissjóðs.
ii) Umsækjandi er í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna ef umsækjandi er í rekstri/lögaðili.
iii) Umsækjandi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum, hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða í annarri sambærilegri stöðu.
iv) Umsækjandi er 18 ára eða eldri ef um einstakling er að ræða.

Lögaðili skal uppfylla til viðbótar eftirfarandi skilyrði:

- Umsókn/tilboð skal undirritað af réttum prókúruhafa samkvæmt útskrift um félagið úr hlutafélagaskrá. Greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem sýnir fjárhagsstöðu viðkomandi eða yfirlýsingu banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu umsækjanda.

Eftirfarandi útilokar lögaðila frá úthlutun lóða:

1. Bú fyrirtækis er undir gjaldþrotaskiptum eða félagi hefur verið slitið, það hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
2. Óskað hefur verið gjaldþrotaskipta eða slita á fyrirtæki, það hefur leitað heimildar til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
3. Fyrirtæki hefur með endanlegum dómi verið fundið sekt um refsivert brot í starfi eða sakfelld með endanlegum dómi fyrir spillingu, sviksemi, peningaþvætti eða þátttöku í skipulögðum brotasamtökum.
4. Fyrirtæki hefur sýnt alvarlega vanrækslu í starfi eða gefið rangar upplýsingar um fjárhagslega getu sína eða hefur ekki lagt slíkar upplýsingar fram.

Við mat á því hvort skilyrði 1. - 4. töluliðar eigi við um fyrirtæki er heimilt að líta til þess hvort um sé að ræða sömu rekstrareiningu, með sömu eða nær sömu eigendur í sömu eða nær sömu atvinnustarfsemi á sama markaði, án tillits til þess hvort fyrirtækið hafi skipt um kennitölu eða verið stofnað að nýju. Í þessu skyni er einnig heimilt að kanna viðskiptasögu stjórnenda og helstu eigenda.

3.1.4 Greiðsla gjalda

Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá sveisarfélagisins. Byggðarráði er heimilt að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.

Greiði lóðarhafi ekki álögd gjöld á tilskyldum tíma fellur lóðin aftur til sveitarfélagisins og er auglýst að nýju. Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur aftur til sveitarfélagisins af ofangreindri ástæðu enda kemur það fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun lóðarinnar.

3.2 Útboð

3.2.1 Framkvæmd

Útboðsskilmálar fyrir lóðir skulu útfærðir hverju sinni sem útboð fer fram þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur. Tilgreina skal frest til greiðslu kaupverðs byggingarréttar frá samþykkt kauptilboðs.

Lágmarksboð í byggingarrétt á lóðum skal tilgreint í útboðsskilmálum og ákveðið í samræmi við gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni og annan tengdan kostnað s.s. uppkaup á landi og/eða eignum.

3.2.2 Tilboð

Heimilt er að skila inn fleiri en einu tilboði við hvert útboð, en þó aðeins einu í hverja lóð. Hver einstaklingur getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað.

Gerður er fyrirvari um samþykki útbjóðanda á tilboðum.

3.2.3. Hæfni bjóðanda

Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála. Hæstbjóðandi þarf að vera reiðubúinn að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína. Að öðrum kosti verður tilboði hafnað.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef bjóðandi er í vanskilum við sveitarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki eða ef Borgarbyggð metur hann af öðrum ástæðum ekki hæfan.

3.2.4. Greiðsla gjalda

Bjóðandi skal ganga frá greiðslu kaupverðs byggingarréttar innan þess frests sem tilgreindur er í útboðsskilmálum.

Byggingarleyfisgjald og önnur gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki á henni greiðast með venjubundnum hætti við samþykkt byggingaráforma eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni.

3.3 Hugmyndasamkeppni

Ef auglýst er eftir hugmyndum fyrir ákveðin skipulagssvæði skal setja sérstakar úthlutunarreglur þar um.

4. gr. Sérstakar úthlutunarreglur

4.1 Einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóðir

4.1.1 Val á úthlutunaraðferð

Alla jafna skal útdrætti beitt við úthlutun einbýlis-, par- og tvíbýlislóða.

Sé útboðsaðferð beitt gilda almennar reglur um útboð lóða (sjá kafla 3.2).

4.1.2 Forgangsröðun umsækjenda

Einstaklingar skulu njóta forgangs við úthlutun, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Einstaklingar sem sótt hafa um einbýlishúsalóð á undangengnum tveimur árum, en ekki fengið úthlutað, skulu njóta forgangs við fyrsta útdrátt.

Einstaklingar sem fengið hafa úthlutað lóð í þessum flokki innan síðustu fimm ára fyrir viðkomandi úthlutun, teljast ekki gjaldgengir í fyrstu umferð útdráttar nema þeir séu einu umsækjendurnir.

Hver einstaklingur getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað hverju sinni.

4.1.3 Sérstök ákvæði við úthlutun einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóða, án auglýsingar

Byggðarráði er heimilt að úthluta lóð/lóðum til einstaklinga án útboðs eða útdráttar vegna sérstakra félagslegra aðstæðna eða fötlunar. Rökstuðningur skal ávallt fylgja ákvörðun um slíka úthlutun.

4.2 Rað- og fjölbýlishúsalóðir

4.2.1 Val á úthlutunaraðferð

Byggðarráð ákvarðar úthlutunaraðferð hverju sinni.

4.2.2 Forgangsröðun umsækjenda

Byggðarráði er heimilt að taka til afgreiðslu umsóknir og skal byggja afstöðu sína á eftirfarandi:

- Almennt skulu umsóknir sem miða að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga ganga fyrir við fyrstu auglýsingu nema annað sé sérstaklega tekið fram.
- Markmiðum byggðarráðs með nýtingu svæðis/lóða, svo sem með skilgreiningu þeirra fyrir fasteignafélög sem rekin eru án ágóða.
- Fjölda umsókna sem þegar hafa borist og möguleika til að bregðast við þeim.
- Jafnvægi úthlutunar milli einstakra aðila.
- Verkefnastöðu umsækjanda og mögulegri samlegð með öðrum verkefnum/umsóknum.
- Byggingaráformum, áætluðum byggingartíma og tengsl við gildandi skipulagsskilmála.

Verði ekki skorið úr um forgang, skal hér grípa til útdráttar milli jafngilda umsókna.

4.3 Aðrar lóðir

Umsækjendur skulu tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Byggðarráði ber að leggja mat á þörf umsækjanda fyrir lóð/lóðir. Ef ekki er hægt að skera úr um augljósan forgang út frá þörf umsækjenda eða markmiðum byggðarráði skal fara eftir öðrum reglum tilgreindum hér, s.s. útdrætti, útboði eða samkeppni.

5. gr. Framkvæmdafrestur

5.1 Almennur framkvæmdafrestur

Eigi síðar en 3 mánuðum frá úthlutunardegi skal hafa verið sótt um byggingaleyfi.

Eigi síðar en 9 mánuðum frá úthlutunardegi skal byggingarstigi 2 hafa verið náð.

Eigi síðar en 18 mánuðum frá úthlutunardegi skal byggingarstigi 4 hafa verið náð.

Eigi síðar en 36 mánuðum frá úthlutunardegi skal byggingarstigi 7 hafa verið náð.

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 36 mánaða 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, samþykkt 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

5.2 Lengdur framkvæmdafrestur

Nú telur lóðarhafi þörf á framlengingu framkvæmdarfrests og skal hann þá leggja fram rökstudda beiðni þess efnis í síðasta lagi einum mánuði fyrir lok tilkynnts framkvæmdarfrests.

6. gr. Ráðstöfun lóða

6.1 Skilyrði fyrir lóðarleigusamningi

Lóðarleigusamningur er gerður milli Borgarbyggðar og umsækjanda að því gefnu að:

- a) Öll gjöld hafi verið greidd að fullu eða um þau samið við sveitarsjóð.
- b) Drög að eignaskiptasamningi liggja fyrir ef um fjöleignahús er að ræða.

Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

6.2 Framsal lóðarleigusamnings

Framsal byggingarréttar til þriðja aðila er ekki heimilt fyrr en að byggingarstigi 2 hefur verið náð og lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Samþykkt í sveitarstjórn 10.06.2021