



BORGARBYGGÐ

Reglur um úthlutun lóða í Borgarbyggð

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

1. gr. Umboð til úthlutunar á byggingalóðum

Byggðarráði Borgarbyggðar er falið það verkefni, í umboði sveitarstjórnar, að 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. Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá auglýsingu lóðar. Hafi engar umsóknir borist um auglýsta lóð, auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til sveitarfélagsins eftir úthlutun eða byggðarráð ekki talið rök fyrir að úthluta henni til umsækjenda, ber 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.

Lóðin skal þá auglýst á heimasíðu Borgarbyggðar ásamt öðrum lóðum sem lausar eru til úthlutunar á hverjum tíma. Lóðin telst ekki komin til úthlutunar nema að hún sé komin inn á lóðalista á heimasíðu sveitarfélagsins. Heimilt er að taka til afgreiðslu fyrstu umsókn sem berst enda teljist hún gild.

2.2. Auglýsingaferli

Lóðir skulu auglýstar í staðarblaði, á heimasíðu Borgarbyggðar og í afgreiðslu ráðhúss Borgarbyggðar.

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.
- c) Upplýsingar um hvort óskað er eftir yfirlýsingu viðskiptabanka um greiðslugetu fyrirtækja.

2.3 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 viljrði 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.

2.4 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

Útdráttur fer fram á fundi byggðarráðs.

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

3.2 Umsókn og fylgigögn

Sé ekki annað tekið fram í þessum reglum telst umsókn aðeins gild ef:

- a) Allar umbeðnar upplýsingar 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.
 - ii) Umsækjandi er í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, ef umsækjandi er í rekstri/lögaðili.
 - iii) Umsækjandi er 18 ára eða eldri.

Til staðfestingar á fjárhagsstöðu, skal skila inn eftirtöldum gögnum, ef við á:

Lögaðili skal uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- Vera í skilum með opinber gjöld samkvæmt staðfestingu innheimtumanns ríkissjóðs.
- Framvísa staðfestingu frá öllum þeim lífeyrissjóðum sem starfsmenn greiða til um að viðkomandi aðili sé í skilum með lífeyrisiðgjöld starfsmanna.
- Viðkomandi sé ekki í nauðasamningum eða gjaldþrotaskiptum.

- 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.

Upphæð fyrir greiðslumat:

Upphæð fyrir greiðslumat skal miðast við fjárfestingu af þeirri stærð sem skipulagsskilmálar segja til um.

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.

3.3 Greiðsla gjalda

Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrám sveitarfélagsins. 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 sveitarfélagsins og er auglýst að nýju. Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur aftur til sveitarfélagsins af ofangreindri ástæðu enda kemur það fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun lóðarinnar.

3.4 Útboð

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.

3.5 Tilboð

Heimilt er að skila inn fleiru 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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 jafngildra 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

Í almennum byggingaskilmálum koma fram framkvæmda- og teiknifrestir.

Við lok framkvæmdarfrests skal fyrsta áfangaúttekt hafa farið fram.

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) Lokið hafi verið við að steypa sökkla viðkomandi húss.

c) 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 lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Samþykkt í byggðarráði, í umboði sveitarstjórnar, 27.6. 2019