



Reglur um úthlutun lóða í Skeiða- og Gnúpverjahreppi

Almennt

1. Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps sér um úthlutun byggingarlóða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjóri og starfsfólk skrifstofu sveitarfélagsins hefur umsjón með umsóknum, samskiptum og samningagerð við umsækjendur.

Auglýsing lóða

2. Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn. Ekki er hægt að sækja um lóðir fyrr en samþykkt deiliskipulag liggur fyrir en í undantekningartilfellum er heimilt að veita vilyrði fyrir lóð, sbr. 18. gr.

Umsóknarfrestur lóða eru tvær vikur frá því að auglýsing birtist.

Auglýsingar um nýjar lóðir skulu birtar á heimsíðu Skeiða- og Gnúpverjahrepps, www.skeidgnup.is

3. Komi til þess að lóðarhafi hætti við byggingu á lóð eða stendur ekki við skuldbindingar sínar eða skilmála þannig að endurúthluta þarf lóðinni skal hún auglýst að nýju. Það sama á við hafi auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til sveitarfélagsins eftir fyrri úthlutun eða sveitarstjórn ekki talið rök til að úthluta lóðinni til umsækjenda, skal slík lóð skráð og auglýst til umsóknar að nýju. Umsóknarfrestur lóða sem eru auglýstar að nýju eru tvær vikur.
4. Ef nýjum lóðum er ekki úthlutað á tilskildum auglýsingarfresti skal sveitarstjórn taka tillit til umsókna þegar þær berast. Á heimasíðu sveitarfélagsins skal vera listi yfir lóðir í auglýsingu og listi yfir lóðir sem ekki hafa verið úthlutaðar og eru enn til úthlutunar.

Umsóknir um lóð

5. Umsóknir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu Skeiða- og Gnúpverjahrepps á þar til gerðum eyðublöðum sem skulu fyllt út skv. fyrirskrift. Umsóknareyðublöð eru aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, www.skeidgnup.is. Þar skal m.a. koma fram nafn og heimili umsækjanda og hvaða lóð er sótt um. Jafnframt skal umsækjandi tilgreina með glöggum hætti um byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Séu ekki veittar tilskyldar upplýsingar á eyðublaðinu telst umsóknin ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar og/eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.
6. Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir eru fleiri en fjöldi lóða sem í boði eru, skal dregið um umsækjendur. Sveitarstjórn er heimilt að ákveða við hvern útdrátt að draga fleiri umsóknir til vara þegar dregið er um hverja lóð. Útdráttur skal fara fram á fundi sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
7. Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og/eða umsókna
 - a) Umsóknir teljast aðeins gildar hafi þær borist á þar til gerðum eyðublöðum, sbr. 5 gr. hér að ofan, áður en auglýstur umsóknarfrestur er útrunninn.
 - b) Umsækjandi/umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.
 - c) Umsækjandi/umsækjendur mega ekki vera í gjaldþrotaskiptum, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða leitað nauðasamninga eða sætt árangurslausri aðfaragerð þremur mánuðum fyrir umsóknardag.
 - d) Umsækjandi/umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánafyrirgreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbyggingar. Í auglýsingum um byggingarlóðir eru tilgreind þau lánmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignamat sambærilegs húsnæðis.
 - e) Umsækjandi og maki eða sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
 - f) Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum nema fallið verði frá fyrri úthlutun.



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Lóðir undir einbýlishús

- Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Takmarkast sá forgangur þó við að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun og framkvæmt á henni á síðustu 5 árum. Þeim einbýlishúsalóðum sem ekki verður úthlutað til forgangsaðila er heimilt að úthluta til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

Lóðir undir raðhús, parhús og fjölbýlishús

- Lóðum fyrir raðhús, parhús og fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaaðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila. Með framkvæmdaaðila er hér átt við lögaðila skráða með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Hjón, sambýlisfólk eða starfsmenn framkvæmdaaðila skoðast sem einn umsóknaraðili. Heimilt er þó að úthluta parhúsalóðum til einstaklinga ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni og njóta þá lögaðilar, skv. framangreindu, ekki sérstaks forgangs. Við úthlutun lóða til framkvæmdaaðila skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hafi staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið að eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum.

Aðrar lóðir

- Við úthlutun lóða annarra en íbúðarhúsalóða skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Sveitarstjórn skal leggja mat á þarfir umsækjenda til lóðar en verði ekki hægt að greina á milli umsækjenda á þeim forsendum skal beita reglum þessum eftir því sem við á hverju sinni.

Gildistaka úthlutunar

- Til þess að úthlutun lóðar öðlist gildi skal umsækjandi hafa greitt gatnagerðargjöld sbr. samþykktum gatnagerðargjöld í þéttbýli í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, eða semja um greiðslu þeirra.
- Við staðfestingu lóðaúthlutunar skal umsækjandi greiða óafturkræft staðfestingargjald að upphæð 500.000 kr. fyrir hverja íbúð sem staðsett verður á lóðinni og 1.000.000 kr. vegna atvinnuhúsnæðis. Staðfestingargjaldið tekur breytingum í janúar ár hvert í samræmi við breytingu á vísitölu neysluverðs, miðað við grunnvísitölu í janúar 2024, 607,3 stig. Lóðarhafar skulu ganga frá greiðslu staðfestingargjalds innan mánaðar frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun. Lóðarhafar skulu einnig ganga frá greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt samþykkt Skeiða- og Gnúpverjahrepps um gatnagerðargjöld innan 30 daga frá úthlutun lóðar. Sveitarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki staðfestingar- og gatnagerðargjald á tilskildum tíma.
- Byggingarleyfi skal ekki veitt nema staðfestingar- og gatnagerðargjöld hafa verið greidd eða samið hafi verið um greiðslu á þeim. Skili umsækjandi lóðar lóð vísast í 9. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Skeiða- og Gnúpverjahreppi um endurgreiðslu gatnagerðargjalds. Staðfestingargjald skv. 12. gr. er óafturkræft.

Gildistími úthlutunar

- Við úthlutun lóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 12 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir. Lóð telst tilbúin þegar gatnagerð er lokið og stofnkerfi lagna að viðkomandi lóð er tilbúið. Framkvæmd telst vera hafin við fyrstu áfangaúttekt. Ef lóð er ekki orðin byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar sveitarstjóra til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.
- Framlenging á fresti skv. 14. gr. kemur aðeins til greina sæki lóðarhafi um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni. Hámarks viðbótarfrestur er þó einungis 4 mánuðir.



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

16. Lóðaúthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest. Tilkynna skal lóðarhafa í ábyrgðarbréfi eða með öðrum sambærilegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi. Um endurgreiðslu gatnagerðargjalds vegna úthlutunar sem felld er úr gildi vísast til samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
17. Hafi lóðarhafi ekki greitt staðfestingargjald, kaupverð byggingarréttar og/eða gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjöld í þéttbýli Skeiða- og Gnúpverjahrepps skal lóðarúthlutun afturkölluð.

Veiting vilyrði fyrir lóðum

18. Sveitarstjórn er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Sveitarstjórn ákveður þegar vilyrði er veitt hversu lengi það skal gilda, þó ekki lengur en sex mánuði. Umsækjandi getur sótt um framlengingu á gildistíma vilyrðis ef lóð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem vilyrðið gildir. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu samþykki sveitarstjórnar.
19. Sveitarstjórn er heimilt að krefja umsækjanda lóðar um sérstakt staðfestingargjald ef byggingaráform umsækjanda krefjast breytinga á deiliskipulagi sem falla ekki undir 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarstjórn ákveður upphæð gjaldsins með hliðsjón af 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Skeiða- og Gnúpverjahreppi og dregst sú upphæð frá reiknuðu gatnagerðargjaldi við endanlega úthlutun lóðarinnar.

Sala eða útboð byggingarréttar

20. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja byggingarrétt að lóð á fyrirfram ákveðnu verði. Skal verð byggingarréttar á íbúðarhúsalóðum almennt ekki vera lægra en 30% af gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út samkvæmt 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, en taka annars við af markaðsverði.
21. Sveitarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Skal byggingarrétti þá úthlutað til hæstbjóðanda að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála. Sveitarstjórn getur hafnað tilboði ef hún metur bjóðanda eða tilboð hans ekki hæft. Lágmarksverð byggingarréttar á íbúðarhúsalóðum skal almennt ekki vera lægra en 30% af gatnagerðargjaldi í þéttbýli Skeiða- og Gnúpverjahrepps, en taka annars mið af markaðsverði. Útboðsskilmálar skulu útfærðir hverju sinni sem útboð á lóð eða byggingarrétti og greiðslufrest kaupverðs byggingarréttar.
22. Bindandi kaupsamningur um byggingarrétt, hvort sem er í tilviki hefðbundinnar úthlutunar eða í kjölfar útboðs telst vera kominn á þegar lóð hefur verið úthlutað til bjóðanda/umsækjanda. Auk kaupverðs byggingarréttar skal byggingarréttarhafi greiða öll önnur lögbundin gjöld, þ.m.t. gatnagerðargjald.

Meðhöndlun umsókna

23. Við afgreiðslu og meðhöndlun umsókna um lóðaúthlutun skal gæta jafnræðis og samræmis samkvæmt ákvæði 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.
24. Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 140/2012 gilda þó um þau efnisatriði sem lögheimila að séu upplýst.
25. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Lóðarleigusamningar

26. Lóðarleigusamningur um úthlutaða lóð verður ekki gerður fyrir en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:
- Að öll gjöld um lóðina hafi verið greidd til sveitarfélagsins eða samið um þau, þ.m.t. gatnagerðargjöld og staðfestingargjald eða kaupverð byggingarréttar.
 - Lokið skal við að steypa sökklá fyrir viðkomandi mannvirki eftir því sem við á.
 - Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir í þeim tilvikum sem eignaskiptayfirlýsingar er þörf, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
 - Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gerður eða honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað vegna þinglýsingar lóðarleigusamningsins.

Gjaldtaka

27. Um gjaldtöku vegna úthlutunar lóðar fer eftir reglum þessum og ákvæðum samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.
28. Tengigjöld, þ.e. vegna neysluvatnsinntaks, heitavatnsinntaks, ljósleiðara, rafmagnsinntaks og tengingu við fráveitukerfi, eru greidd sérstaklega.

Önnur ákvæði

29. Sveitarstjórn getur sett ítarlegra ákvæði um framkvæmd þessara reglna

Samþykkt á fundi sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps 24. janúar 2024