



Reglur við úthlutun byggingarlóða á Blönduósi

1. gr.

Umboð til úthlutunar á byggingarlóðum

Bæjarráði Blönduósbæjar er falið það verkefni, í umboði bæjarstjórnar, að sjá um úthlutun byggingarlóða á Blönduósi, samkvæmt þessum reglum. Skipulags-, byggingar og veitunefnd annast afgreiðslu umsókna um byggingarrétt og gerir tillögu til bæjarráðs um úthlutun.

2. gr.

Kynningarfundur og auglýsingar

2.0.1 Kynningarfundir

Áður en ný byggingarsvæði eru tilbúin til úthlutunar, skal tæknideild halda kynningarfund ef þörf krefur, þar sem byggingar- og skipulagsskilmálar svæðisins og aðrir hlutir er tengjast viðkomandi svæði eru kynntir. Slíkan fund skal halda áður en lóðir á viðkomandi byggingarsvæði er auglýstar lausar til umsóknar.

2.0.2 Auglýsing byggingarlóða

Allar lóðir sem skipulagðar eru skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, þó með möguleika til undantekninga sbr. gr. 3.4. Umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en ein vika. Hafi auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til bæjarins eftir úthlutun eða bæjarráð ekki talið rök til að úthluta henni til umsækjanda, skal skrá slíka lóð strax lausa til umsóknar og auglýsa að nýju með hefðbundnum umsóknarfresti á heimasíðu Blönduósbæjar. Gögn liggja frammi hjá byggingafulltrúa. Tilgreina skal tveggja vikna umsóknarfrest í fyrsta sinn sem lóð er auglýst á þennan hátt. Verði umsækjendur fleiri en einn um slíka lóð, skal eftir því sem við á, fylgja reglum þessum. Sé hins vegar aðeins einn umsækjandi um tilgreinda lóð, er bæjarráði heimilt að úthluta honum lóðinni, enda sé umsókn hans fullgild til úthlutunar. Berist engin umsókn innan framangreinds frests skal skipulags-, byggingar- og veitunefnd taka umsókn til afgreiðslu og eftir atvikum úthluta lóð. Lausar lóðir komi fram á heimasíðu Blönduósbæjar. Þessar afgreiðslur skulu staðfestar í bæjarráði og bæjarstjórn.

2.0.3 Ákvörðun um útdrátt eða útboðsaðferð.

Alla jafna skal útdrætti beitt við úthlutun lóða en bæjarráði er heimilt að beita útboðsaðferð. Bæjarráð skal ákveða áður en lóðir eru auglýstar hvorri aðferð skuli beitt við úthlutun.

3. gr.

Úthlutunarreglur

Við úthlutun lóða skal beita eftirfarandi reglum. Þó er heimilt að taka tillit til sérstakra aðstæðna umsækjanda, enda séu þær rökstuddar.:

3.0 Almennar úthlutunarreglur

3.0.1. Skilyrði fyrir lóðarveitingu

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

- hún er rétt útfyllt á þar til gerðu eyðublaði
- henni er skilað innan tilskilins umsóknarfrests
- umsækjandi sé fjárráða
- umsækjandi hafi lagt fram umsýslugjald með umsókninni að fjárhæð kr. 10.000 (m.v. byggingarvísitölu í janúar ár hvert) sem er óendurkræft gjald.
- Umsækjandi er skuldlaus við bæjarsjóð eða hefur samið um greiðslur og þær í skilum
- umsækjandi er 18 ára eða eldri og er ekki undir gjaldþrotaskiptum né orðið gjaldþrota á undanföllum 5 árum. Skila skal inn vottorði þess efnis frá sýslumanni sé þess sérstaklega óskað

3.0.2 Framkvæmdafrestur

Skýrt skal tekið fram við lóðarúthlutun um byggingarfrest á viðkomandi lóð eða byggingarsvæði.

3.0.3 Lengdur framkvæmdafrestur

Byggingarfrestur verður ekki framlengdur á íbúðarhúsalóðum, nema sterk rök mæli með slíku, enda berist beiðni um það áður en byggingarfrestur rennur út.

3.0.4 Umsóknir hjóna/sambýlisfólks

Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

3.0.5 Framsal lóðar

Lóðarhafa er óheimilt að afhenda lóð, sem hann hefur fengið úthlutað, til þriðja aðila fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins. Skilyrði þess að lóðarleigusamningur verði gerður við lóðarhafa er þegar eftirfarandi hefur verið fullnægt:

- Að öll gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins.
- Lokið skal við að steypa sökkla fyrir viðkomandi íbúðarhúss og bílskúr eftir því sem við á.
- Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16.gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.

3.0.6 Gjöld

Greiði lóðarhafi ekki gjöld tengd lóðarveitingu innan tilskilins tíma, fellur lóðin aftur til bæjarins án sérstakrar tilkynningar. Fáir umsækjandi ekki lóð við þrjár úthlutanir skal hann ekki greiða umsýslugjald oftar.

3.0.7 Skilyrði fyrir lóðarsamningi

Lóðarleigusamningur verður ekki gerður nema eftirfarandi skilyrðum sé fullnægt:

- Öll gjöld skulu vera greidd að fullu eða um þau samið við bæjarsjóð.
- Lokið skal við að steypa sökkla viðkomandi húss.
- Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

3.0.8 Staðfesting bæjarráðs

Að lokinni úthlutun og staðfestingu bæjarráðs á tillögum skipulags-, byggingar- og veitunefndar skal senda öllum umsækjendum svör við umsóknum.

3.1 Einbýlishúsalóðir og lóðir fyrir par- og tvíbýlishús

3.1.1. Greiðslumat

Umsækjanda ber að leggja fram greiðslumat frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, á greiðslugetu sinni fyrir fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu. Lágmarksupphæð greiðslumats skal ákveðin í auglýsingu lóða. Fylgi greiðslumat ekki umsókn telst hún ekki gild.

3.1.2. Útdráttur og forgangur umsækjenda

Alla jafna skal beita útdrætti um viðkomandi lóðir. Einstaklingar eða fyrirtæki sem á síðustu fimm árum hafa fengið úthlutað lóð fyrir þessar gerðir húsa, verða ekki þátttakendur í fyrsta útdrætti. Þeir einstaklingar sem sótt hafa um einbýlishúsalóð á undangengnu tveggja ára tímabili en ekki fengið úthlutun, hafa forgang við fyrsta útdrátt.

Útdráttur fer fram á fundi bæjarráðs að viðstöddum byggingafulltrúa og fulltrúa frá sýslumannsembættinu á Blönduósi.

Í útdrætti skal annars vegar ákveða hverjum úthluta skuli lóð og hins vegar tilgreina einn aðila til vara. Dregið er um í hvaða röð umsækjendur velja sér lóð.

Gjöld tengd lóðarveitingunni skulu greidd innan eins mánaðar frá úthlutun. Bæjarráði er þó heimilitt að víkja frá þesari reglu þannig að greiðsla gjalda fari fram við útdrátt.

3.1.3. Útboðsaðferð og skilmálar.

Ef útboðsaðferð er valin skulu útboðsskilmálar fyrir viðkomandi lóðir útfærðir hverju sinni þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur. Heimilt er að skila inn fleiru en einu tilboði, en þó aðeins einu í hverja lóð. Hver einstaklingur getur aðeins fengið einni lóð úthlutað.

Hæstbjóðendur þurfa að vera reiðubúnir til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

Lágmarksboð í byggingarrétt á lóðum skal ákveðið í útboðsskilmálum í samræmi við gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni og annan tengdan kostnað, s.s. uppkaupt á landi.

Í öllum tilvikum er gerður fyrirvari um samþykki útbjóðanda á tilboðum. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef bjóðandi er í vanskilum við bæjarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki, eða ef útbjóðandi metur hann af öðrum tilgreindum ástæðum ekki hæfan.

Í öllum tilvikum er um að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðunum sjálfum, og verður því gerður leigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um.

Innan tilskilins frests sem fram kemur í útboðsskilmálum, frá því að útbjóðandi hefur samþykkt kauptilboð í byggingarrétt á tiltekinni lóð, skal bjóðandi ganga frá greiðslu kaupverðsins.

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki á henni, greiðast með venjulegum hætti eftir þeim gjaldskráum sem gilda hverju sinni.

3.2 Aðrar íbúðarhúsalóðir

3.2.1. Úthlutun

Íbúðarhúsalóðum til byggingar rað- og fjölbýlishúsa er úthlutað til einstaklinga, framkvæmdaaðila eða byggingarféлага. Við úthlutun lóða skal að loknum umsóknarfresti auk þess hafa hliðsjón af eftirtöldum þáttum:

- Fjölda umsókna og möguleika til að bregðast við þeim.
- Reynsla af starfi viðkomandi framkvæmdaraðila/byggingarfyrirtækis.
- Staða viðkomandi gagnvart byggingarlóðum í sveitarfélaginu.

Verði umsóknir um hverja lóð fleiri en ein skal framkvæmdur útdráttur sbr. grein 3.1.2. útdrætti skal annars vegar ákveða hverjum úthluta skuli lóð og hins vegar tilgreina einn aðila til vara. Bæjarráð getur einnig ákveðið að beita útboðsleið sbr. gr. 2.0.3 og 3.1.3.

3.3 Aðrar lóðir en íbúðarhúsalóðir

3.3.1 Úthlutun athafna- og iðnaðarhúsalóða

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Leggja ber mat á þarfir umsækjanda 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.

Samþykkt í bærstjórn 10. nóvember 2009.
Arnar Þór Sævarsson, bærstjóri (sign)