

# REGLUR UM ÚTHLUTUN LÓÐA

## 1.gr.

### Umboð til úthlutunar á byggingarlóðum

Bæjarráði er falið það verkefni í umboði bæjarstjórnar að úthluta byggingarlóðum samkvæmt neðangreindum reglum.

## 2. gr.

### Kynningarfundur og auglýsingar

#### 2.1 Kynningarfundur.

Haft skal í huga áður en úthlutun fer fram á nýjum byggingasvæðum hvort þörf sé á að halda opinn fund, þar sem bygginga- og skipulagsskilmálar svæðisins og málefni er tengjast viðkomandi svæði eru kynntir almenningi og væntanlegum umsækjendum.

#### 2.2 Auglýsing byggingarlóða.

Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó gr. 3.14. Umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en tvær vikur.

Hafi engar umsóknir borist um auglýsta lóð, auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til bæjarins eftir úthlutun eða bæjarráð hafi ekki talið rök til að úthluta henni til umsækjanda, 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 Akraneskaupstaðar 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.

Bæjarráði er heimilt er að taka til afgreiðslu fyrstu umsókn sem berst enda teljist hún gild **eða að auglýsa útdrátt.**

#### 2.3 Ákvörðun um útdrátt eða útboðsaðferð.

Bæjarráð skal ákveða áður en lóðir eru auglýstar til úthlutunar í fyrsta sinn, hvort beita eigi útdrætti eða útboðsaðferð og ákveða greiðsluskilmála.

## 3. gr.

### Úthlutunarreglur

Við úthlutun lóða skal beita eftirfarandi reglum:

#### 3.1 Skilyrði fyrir úthlutun lóðar.

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

- Umsóknin er rétt útfyllt á þar til gert eyðublað.
- Umsókninni er skilað innan tilskilins umsóknarfrests.
- Viðeigandi gjöld greidd.
- Umsækjandi er fjárráða.
- Umsækjandi er skuldlaus við bæjarsjóð Akraness eða hefur samið um greiðslur og þær eru í skilum.



- Umsækjandi er 18 ára eða eldri.

Lögaðili skal uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- Vera í skilum með opinber gjöld samkvæmt staðfestingu innheimtumanns ríkissjóðs.
- Staðfestingu frá öllum þeim lífeyrissjóðum sem starfsmenn greiða til, um að bjóðandi sé í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna.
- Sé ekki í nauðasamningum eða gjaldþrotaskiptum.
- Umsókn/tilboð skal undirrituð af réttum prókúruhafa samkvæmt útskrift um hlutfélagið úr hlutafélagaskrá.

Heimilt er að vísa frá umsókn lögaðila ef eftirfarandi skilyrði eru ekki uppfyllt:

- Ársreikningar undangengis árs sýnir neikvætt eigið fé. Eftir júlíbyrjun hvers árs þarf að skila inn ársreikningi undangengis árs.

Ekki er nauðsynlegt nema það sé sérstaklega tekið fram að ofangreind gögn frá lögaðila liggja fyrir við útdrátt eða úthlutun lóðar. Lögaðili skal innan tveggja vikna frá því að umsókn hans um lóð var formlega samþykkt í bæjarráði sýna fram á að hann uppfylli ofangreind skilyrði.

### 3.2 Gjöld.

Greiði lóðarhafi ekki tilskilin gjöld tengd lóðarumsókn eða úthlutun innan tilskilins tíma fellur lóðin aftur til Akraneskaupstaðar m.t.t. ákvæða í gjaldskrá Akraneskaupstaðar um gatnagerðargjöld.

### 3.3 Almennar reglur vegna útboða lóða.

Ef útboðsaðferð er valin skulu útboðsskilmálar fyrir viðkomandi lóðir útfærðir hverju sinni þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur. Litið er svo á að útboðsskilmálar gangi framur úthlutunarreglum þessum.

Heimilt er að skila inn fleiru en einu tilboði, en þó aðeins einu í hverja lóð. Hver einstaklingur getur aðeins fengið einni lóð úthlutað en lögaðilar að hámarki tveimur lóðum, sbr. gr. 3.9, 3.10 og 3.11.

Hæstbjóðendur þurfa að vera reiðubúnir til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína verði eftir því óskað. Lágmarksboð í byggingarrétt á lóðum skal ákveðið í útboðsskilmálum.

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 Akraness, stofnanir hans eða fyrirtæki, eða ef sveitarfélagið metur hann af öðrum tilgreindum ástæðum ekki hæfan.

Í öllum tilvikum er um að ræða úthlutun byggingarréttar, en ekki sölu á lóðunum sjálfum, og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar eftir almennum skilmálum Akraneskaupstaðar.

Innan tilskilins frests sem fram kemur í útboðsskilmálum, frá því að sveitarfélagið hefur samþykkt tilboð í byggingarrétt á tiltekinni lóð, skal bjóðandi ganga frá greiðslu kaupverðsins. Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld, sem varða tiltekna lóð og mannvirki á henni, greiðast með venjulegum hætti eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni.

### 3.4 Frestur til að fá útgefið byggingarleyfi og afturköllun úthlutunar.

- a) Skýrt skal tekið fram við lóðarúthlutun að lóðarhafi skuli hafi fengið útgefið byggingarleyfi innan átta mánaða frá því að lóð var úthlutað. Tekið skal fram að þegar byggingarleyfi er gefið út skuli samhliða gengið frá fullnaðargreiðslu gatnagerðargjalds og þjónustugjalda.



Heimilt er Akraneskaupstað að fella úthlutun úr gildi sé byggingaleyfi ekki komið á innan tiltekins frests. Falli úthlutun úr gildi skal lóðarhafa, áður en slík ákvörðun er tekin, send skrifleg viðvörðun þar sem veittur er sanngjarn frestur til að skila inn fullnægjandi gögnum og fá útgefið byggingarleyfi eða andmæla fyrirhugaðri afturköllun. Slíkur frestur skal að hámarki vera tveir mánuðir. Hafi lóðarhafi ekki fengið útgefið byggingarleyfi og leiði andmæli, sem skilað er innan frests, ekki til endurskoðunar á þeirri fyrirætlan að afturkalla úthlutun lóðarinnar, skal úthlutun lóðar felld úr gildi án frekari aðvörðunar eftir ákvörðun bæjarráðs.

### 3.5 *Afturköllun ef tímafrestir hafa ekki verið virtir eða byggingarleyfi fellur úr gildi.*

- a) Ákveði bæjarráð að taka lóð til baka samkvæmt þessu ákvæði skal lóðarhafa, áður en slík ákvörðun er tekin, send skrifleg viðvörðun þar sem veittur er sanngjarn frestur til að bæta úr og/eða skila inn tímasettri áætlun um úrbætur eða andmælum. Frestur skal að hámarki vera tveir mánuðir. Hafi lóðarhafi ekki brugðist við með fullnægjandi hætti innan þess tíma skal úthlutun lóðar felld úr gildi án frekari aðvörðunar eftir ákvörðun bæjarráðs.

### 3.6 *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 þinglýsi lóðarleigusamningi á eigin kostnað.

### 3.7 *Framsal lóðar.*

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað til þriðja aðila fyrr en lóðarsamningur hefur verið gefinn út.

### 3.8 *Umsóknir hjóna/sambýlisfólks.*

Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

### 3.9 *Einbýlishúsalóðir og lóðir fyrir parhús og raðhús.*

Einstaklingar eða hjón/sambýlisfólk geta einungis sótt um eina lóð. Sé um að ræða parhús eða raðhús skulu einstaklingar eða hjón/sambýlisfólk sækja sameiginlega um viðkomandi parhúsa- eða raðhúsalóð þ.a. tryggt sé að uppbygging húsa fari fram samtímis.

Lögaðilar geta sótt að hámarki um tvær lóðir sem hugsaðar eru annaðhvort undir parhúsalengju eða raðhúsalengju. Lögaðilum er heimilt að sækja um eina einbýlishúsalóð. Bæjarráði getur þó ákveðið að úthluta fleiri lóðum til sama lögaðila ef efni standa til þess að mati bæjarráðs. Tekið skal fram að litið er til þess að eitt umsóknargjald eigi við um rað/parhúslengju.

### 3.10 *Fjölbýlishúsalóðir.*

Íbúðarhúsalóðum til byggingar fjölbýlishúsa skal að jafnaði úthlutað til lögaðila sem hafa það að markmiði að selja eignirnar til þriðja aðila. Lögaðilar geta að hámarki geta sótt um tvær fjölbýlishúsalóðir. Bæjarráð getur þó ákveðið að úthluta fleiri lóðum til sama lögaðila ef efni standa til þess að mati bæjarráðs.





### 3.11 Aðrar lóðir en íbúðarhúsalóðir.

Við úthlutun annarra lóða en íbúðarhúsalóða skal alla jafna miðað við að hver aðili, hvort sem um er að ræða lögaðila eða einstakling, fái úthlutað einni lóð. Bæjarráð getur þó ákveðið að úthluta fleiri lóðum til sama aðila ef efni standa til þess að mati bæjarráðs.

### 3.12 Greiðslumat.

Umsækjanda ber að leggja fram greiðslumat frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun óski Akraneskaupstaður eftir því. Akraneskaupstaður getur sett lágmarksupphæð greiðslumats þegar lóðir eru auglýstar eftir stærð og notkun húsnæðis á þeim.

### 3.13 Útdráttur og forgangur umsækjenda.

Alla jafna skal útdrætti beitt við úthlutun lóða.

Við útdrátt skal dregið úr þeim umsóknum sem uppfylla sett skilyrði. Útdráttur fer fram á fundi sem bæjarráð boðar til.

Gjöld tengd lóðarveitingunni skulu greidd samkvæmt tilboði í byggingarrétt eða í samræmi við gjaldskrá um gatnagerðargjöld eins og hún er hverju sinni. Bæjarráði er þó heimilt að víkja frá þessari reglu þannig að greiðsla gjalda í heild að hluta fari fram skömmu eftir útdrátt m.a. til staðfestingar á því að lóðarhafi hyggist nýta sér lóðina.

### 3.14 Úthlutun lóða til einstaklinga/lögaðila í sérstökum tilvikum.

Bæjarráði er heimilt að úthluta lóð/lóðum án auglýsinga til einstaklinga/lögaðila í sérstökum tilfellum þar sem sérstakar aðstæður réttlæta slíka undanþágu.

Þær aðstæður sem geta réttlætt sérstaka úthlutun eru t.d. félagslegar aðstæður, s.s. fötlun eða aðstæður sem krefjast sérstakrar deiliskipulagningar, s.s. vegna stærðar húss, forms eða stíls.

Gætt skal málefnalegra sjónarmiða við mat á því hvort rétt sé að beita slíkri úthlutun og hún sérstaklega rökstudd. Sé útboðsaðferð beitt í hverfi þar sem einstaklingur sem fær sérstaka úthlutun samkvæmt ákvæði þessu, skal hann greiða meðaltalsverð andvirðis útboðs í hverfinu.

Um greiðslu gjalda við slíka úthlutun fer eftir hefðbundnum reglum.

Með samþykkt þessara reglna falla úr gildi allar eldri reglur um úthlutun lóða hjá Akraneskaupstað.

Samþykkt í bæjarráði Akraness þann 15. nóvember 2020

Samþykkt í bæjarstjórn Akraness 24. nóvember 2020

Sævar Freyr Þráinsson

bæjarstjóri

