

Reglur um úthlutun lóða í Grímsnes- og Grafningshreppi

1. Auglýsing lóða

- 1.1. Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps sér um úthlutun byggingarlóða í eigu sveitarfélagsins. Starfsfólk skrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps hefur umsjón með umsóknum og samskipti við umsækjendur.
- 1.2. Að jafnaði skulu allar lóðir auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn. Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá birtingu auglýsingar. Byggingarlóðir skulu auglýstar á heimasíðu sveitarfélagsins. Ekki er hægt að sækja um lóðir fyrr en deiliskipulag liggur fyrir, en í undantekningartilvikum er heimilt að veita vilyrði fyrir lóð á óskipulögðu svæði, sbr. gr. 9.1.
- 1.3. Ef lóð gengur til baka til sveitarfélagsins vegna þess að umsækjandi stóð ekki við skuldbindingar, skilmála eða lóðarhafi hætti við byggingu á lóðinni skal sú lóð vera auglýst á ný líkt og um nýja lóð sé að ræða.
- 1.4. Ef öllum nýjum lóðum er ekki úthlutað á tilskildum auglýsingafresti 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 hefur verið úthlutað og eru enn til úthlutunar.
- 1.5. Umsóknir skulu berast til sveitarfélagsins á tilskildu umsóknareyðublaði sem er aðgengilegt á heimasíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu sveitarfélagsins.

2. Fyrirkomulag úthlutunar

- 2.1. Lóðum er að jafnaði úthlutað með einum af eftirfarandi þrennum hætti, nema sérstaklega sé kveðið á um annað:
 - a) með úthlutun þegar ein umsókn berst eða með útdrætti þar sem dregið er úr umsóknum þegar fleiri en ein umsókn berst um sömu lóð, sbr. 3. gr. Er sveitarfélaginu heimilt að krefjast kaupverðs byggingarréttar á fyrirfram ákveðnu verði, sbr. 10. gr.
 - b) með útboði þar sem hæstbjóðandi í byggingarrétt fær úthlutað lóð/lóðum, sbr. 10. gr.
 - c) með hugmyndasamkeppni þar sem forsendur samkeppni eru kynntar eftir settum reglum og lóð/lóðum er úthlutað til þess aðila er leggur fram besta tillögu.
- 2.2. Sveitarstjórn skal taka ákvörðun um úthlutunaraðferð, skilmála og kaupverð fyrir byggingarrétt áður en lóð er auglýst. Í öllum tilvikum er um að ræða úthlutun á rétti til framkvæmda á lóð en ekki sölu á lóðinni sjálfri, og verður því í kjölfar úthlutunar gerður lóðarleigusamningur um lóðina samkvæmt hefðbundnum reglum þar um.

3. Umsóknir um lóðir

- 3.1. Umsóknir skulu berast skrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps á þar til gerðum eyðublöðum sem skulu fyllt út skv. fyrirskrift. Umsókn telst ógild ef ekki eru veittar tilskildar upplýsingar í viðkomandi reiti eyðublaðsins. Heimilt er að afturkalla úthlutun ef upplýsingar sem veittar eru á umsóknareyðublaði eru rangar eða villandi.
- 3.2. Fari úthlutun fram samkvæmt hefðbundnu umsóknarferli sbr. a-liður gr. 2.1., og fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða í boði skal dregið um umsækjendur. Útdráttur skal fara fram á reglubundnum fundum sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps. Heimilt er að draga fleiri umsóknir til vara þegar dregið er um úthlutun hvernar lóðar.

4. Kröfur til umsækjanda og umsókna

- 4.1. Umsækjandi/umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.
- 4.2. Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
- 4.3. Umsækjandi má ekki vera í gjaldþrotaskiptum, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða leitað nauðasamninga, eða sættárangurslausri aðfarargerð þremur mánuðum fyrir umsóknardag.
- 4.4. Umsækjandi skal vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsgjöld og sambærilega lögákveðin gjöld á umsóknardegi og leggja fram gögn því til sönnunar.
- 4.5. Umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánaþingreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbýggingar. Í auglýsingum um byggingarlóðir eru tilgreind þau lágmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignamat sambærilegs húsnæðis.
- 4.6. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð en ekki hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.
- 4.7. Umsóknir teljast einungis gildar ef þær hafa borist á rétt útfylltum eyðublöðum.

5. Gildistaka úthlutunar

- 5.1. Til að úthlutun taki gildi skal umsækjandi hafa greitt staðfestingargjald og gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshrepps, sbr. gr. 5.2. Byggingarleyfi skal ekki veitt fyrr en gatnagerðargjald hefur verið greitt.
- 5.2. Við staðfestingu lóðarumsóknar skal umsækjandi greiða óafturkræft staðfestingargjald að upphæð kr. 200.000,- per. íbúð eða kr. 400.000,- vegna atvinnuhúsnæðis. Staðfestingargjaldið breytist fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á vísitölu neysliverðs miðað við grunnvísitöluna í janúar 2023: 560,9. Lóðarhafar skulu ganga frá greiðslu staðfestingargjalds innan mánaðar frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald Grímsnes- og Grafningshrepps frá 29. júní 2023. Lóðarhafar skulu einnig ganga frá greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt samþykkt Grímsnes- og Grafningshrepps um gatnagerðargjöld innan 30 daga frá úthlutun lóðar. Sveitarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma.

6. Lóðir undir einbýlishús

- 6.1. Einstaklingar skulu hafa forgang við úthlutun lóða undir einbýlishús. Forgangur takmarkast af því að umsækjandi, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun síðustu fimm ár. Þeim einbýlishúsalóðum sem ekki ganga út til forgangsaðila verður úthlutað til annarra umsækjanda sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

7. Lóðir undir raðhús, parhús og fjölbýlishús

- 7.1. Lóðum fyrir parhús, raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaaðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila, sbr. þó gr. 7.3.
- 7.2. Lóðum fyrir raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði vera úthlutað til lögaðila, skráðan með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Hjón, sambýlisfólk eða starfsmenn lögaðila skoðast sem sami umsóknaraðili.
- 7.3. Ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni njóta framkvæmdaaðilar ekki sérstaks forgangs skv. gr. 7.1 umfram aðra aðila, þ. á m. einstaklinga.

8. Aðrar lóðir

- 8.1. 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.

9. Veiting vilyrða fyrir lóðum

- 9.1. Sveitarstjórn er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum, án undangenginnar auglýsingar, 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 12 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.
- 9.2. 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 gatnagerðargjöld í þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshreppi og dregst sú upphæð frá útreiknuðu gatnagerðargjaldi við endanlega úthlutun lóðarinnar.
- 9.3. Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrir en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf og að fengnu samþykki sveitarstjórnar.

10. Sala eða útboð byggingarréttar

- 10.1. Sveitarstjórn getur ákveðið að selja byggingarrétt að lóð á fyrirframákveðnu 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 þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshreppi, en taka annars mið af markaðsverði.
- 10.2. 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 viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út samkvæmt 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshreppi, en taka annars mið af markaðsverði. Útboðsskilmálar skulu útfærðir hverju sinni sem útboð á lóð eða byggingarrétti fer fram þar sem nánar er kveðið á um skilmála og útboðsreglur, þ. á m. hæfnisskilyrði, lágmarksboð í byggingarrétt og greiðslufrest kaupverðs byggingarréttar.
- 10.3. 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. á m. gatnagerðargjald.

11. Gildistími úthlutunar

- 11.1. Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 12 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar gatnagerð er lokið og stofnkerfi lagna fyrir viðkomandi lóð er tilbúið. Framkvæmdir teljast

hafnar hafi sökklar undir byggingu verið steypdir. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina ef lóðarhafi sækir um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni. Óheimilt er að veita lengri frest en sem nemur 4 mánuðum.

- 11.2. Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.
- 11.3. Við úthlutun lóða skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hefur staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið að eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum.
- 11.4. Tilkynna skal lóðarhafa í ábyrgðarbréfi eða með öðrum sambærilegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi. Um endurgreiðslu gjalda vegna úthlutunar sem felld er úr gildi vísast til samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshreppi.
- 11.5. Afturkalla skal lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Grímsnes- og Grafningshreppi. Einnig skal lóðauthlutun falla úr gildi ef kaupverð byggingarréttar er ekki greitt innan sama tíma.

12. Meðhöndlun umsókna

- 12.1. Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis og samræmis í samræmi við stjórnslulög nr. 37/1993.

13. Persónuupplýsingar

- 13.1. Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 140/2012 gilda þó um þau efnisatriði sem löggin heimila að séu upplýst.

14. Svör við umsóknum

- 14.1. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega með bréfi eða tölvupósti.

15. Gerð lóðarleigusamninga

- 15.1. Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrr en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:
 - a) Að öll gjöld hafi verið greidd til Grímsnes- og Grafningsshrepps, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteginagjöld og önnur sambærileg gjöld, sem og kaupverð byggingarréttar.
 - b) Lokið skal við að steypa sökklara fyrir viðkomandi mannvirki eftir því sem við á.
 - c) Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.
- 15.2. Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

16. Önnur ákvæði

- Sveitarstjórn getur sett ítarlegri ákvæði eða sérskilmála við úthlutun einstakra lóða.

Reglur þessar voru samþykktar af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningsshrepps þann 29. júní 2023 og öðlast þegar gildi.