

Reglur

um lóðaúthlutun á Flúðum í Hrunamannahreppi.

Almennar reglur.

1. gr.

Sveitarstjórn Hrunamannahrepps úthlutar byggingalóðum í sveitarfélaginu samkvæmt neðangreindum reglum.

2. gr.

Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó 9. grein. Ekki er hægt að sækja um lóð fyrr en deiliskipulag hefur verið samþykkt. Lóðir sem koma til endurúthlutunar, vegna þess að lóðarhafi hefur hætt við byggingu eða ekki staðið við skuldbindingar, skulu auglýstar á ný. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist.

Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta á heimasíðu Hrunamannahrepps www.fludir.is. Þegar lóð er auglýst að nýju fer um birtingu á sama hátt.

3. gr.

Umsóknir skulu berast skrifstofu Hrunamannahrepps á þar til gerðum eyðublöðum sem skulu fyllt út skv. fyrirskrift. Séu ekki veittar tilskyldar upplýsingar á eyðublaðinu telst umsókn ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar og/eða villandi upplýsingar vegna lóðarumsoknár er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.

Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru eða fleiri en einn sækja um sömu lóð, skal dregið um umsækjendur. Sveitarstjóri Hrunamannahrepps stýrir útdrætti um þær umsóknir sem uppfylla sett skilyrðiog skal útdráttur fara fram á fundi sveitarstjórnar.

4. gr.

Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og/eða umsókna:

- Umsóknir teljast því aðeins gildar að þær hafi borist á þar til gerðum eyðublöðum, á rétt útfylltum, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
- Umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.
- 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 lágmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignamat sambærilegs húsnæðis.
- Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
- Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum fyrr en aðrir umsækjendur hafi fengið úthlutaðri lóð.

5. gr.

Til þess að úthlutun öðlist gildi skal umsækjandi greiða staðfestingargjald sem skal vera 4% af áætluðu gatnagerðargjaldi samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjöld í þéttbýlinu á Flúðum. Staðfestingargjald er óafturkræft og fæst eingöngu endurgreitt við lokaúttekt byggingafulltrúa á viðkomandi eign og þá með verðbótum en án vaxta. Greiði lóðarhafi ekki staðfestingargjald vegna úthlutunar lóða innan 15 daga fellur úthlutunin niður sjálfkrafa og án sérstakrar tilkynningar. Lóðarhafar skulu einnig ganga frá greiðslu gatnagerðargjalds eða semja um greiðslu þeirra í samræmi við eftirfarandi:

Gjalddagar og greiðslufyrirkomulag gatnagerðargjalda skulu vera sem hér segir:

- a) Gatnagerðargjald skv. a-lið 2. mgr. 3. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýlinu á Flúðum falla í gjalddaga við dagsetningu tilkynningar um úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar sem er í eigu sveitarfélags eða sveitarfélagið hefur ráðstöfunarrétt á. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.
- b) Gatnagerðargjald skv. b-lið 2. mgr. 3. gr. og 3. og 4. mgr. 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýlinu á Flúðum fella í gjalddaga við útgáfu byggingarleyfis. Eindagi er hinn sami og gjalddagi.
- c) Gatnagerðargjald skv. 5. gr. samþykkar um gatnagerðargjöld í þéttbýlinu á Flúðum, vegna framkvæmda sem eru ekki undanþegnar gatnagerðargjaldi, fella í gjalddaga við útgáfu byggingarleyfis. Eindagi er hinn sami og gjalddagi.

Heimilt er að haga greiðslu gatnagerðargjalds sem hér segir: Innan eins mánaðar frá úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar skal greiða 20% af gatnagerðargjaldi og 80% innan 10 mánaða. Sé greiðsluskilmálum hagað með framangreindum hætti og vanskil verða, er allt gatnagerðargjaldið í gjalddaga fallið. Að öðru leyti vísast til 5. greinar úthlutunarreglna lóða í Hrunamannahreppi.

Heimilt er ákveða, þegar um er að ræða viðamikil og áfangaskipt byggingarverkefni í sveitarfélaginu eða sérstök rök mæla með því ella, að ákveða gjalddaga og eindaga gatnagerðargjalds með öðrum hætti en greinir í 1. mgr. eða að gjaldið skuli innheimt á fleiri en einum gjalddaga.

Af gjaldföllnu gatnagerðargjaldi skulu greiðast dráttarvextir, frá gjalddaga, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Byggingarframkvæmdir mega ekki hefjast fyrr en gatnagerðargjöld eru að fullu greidd eða samið um þau að ofansögðu. Skili lóðaumsækjandi lóð gilda ákveðnar reglur um endurgreiðslu, sbr. 10. gr.

Lóðir undir einbýlishús og parhús

6. gr.

Við úthlutun lóða undir einbýlishús og/eða parhús skulu einstaklingar að jafnaði hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur takmarkast þó af því að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið úthlutað lóð fyrir einbýlishús og/eða parhús á síðustu 5 árum. Þeim einbýlishúsa-/parhúslóðum sem ekki ganga út til forgangsáðila, verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg. Eingöngu er heimilt að úthluta parhúsalóðum til einstaklinga ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum.

Lóðir undir raðhús og fjölbýlishús

7. gr.

Lóðum fyrir raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaáðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila. Hjón, sambýlisfólk eða starfsmenn framkvæmdaraðila skoðast sem einn umsóknaraðili.

Við úthlutun lóða til framkvæmdaraðila 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

8. gr.

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðahúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glögghum hætti byggingaráform sín og framkvæmdarhraða. 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. gr.

Sveitarstjórn er í sérstöku tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf.

Ýmis ákvæði

10. gr.

Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 12 mánuðir frá því að hverfi eða hverfishluti er tilbúinn, þ.e. þegar stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni, fresturinn framlengist þó aldrei lengur en um 4 mánuði.

Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun lóðar, fellur lóðaúthlutunin úr gildi og endurgreiðast þá gatnagerðargjöldin skv. sérstökum reglum hér að neðan og 9. gr. gjaldskrár fyrir gatnagerðargjöld í þéttbýli á Flúðum frá 4. mars 2021.

Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar sveitarstjórnar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf. Úthlutun fellur sjálfkrafa 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. Endurgreiðsla gatnagerðargjalda fer fram innan 90 daga fra afturköllun úthlutunar. Gjöldin eru endurgreidd án vaxta og verðbóta sbr. 9. gr. gjaldskrár fyrir gatnagerðargjöld í þéttbýli á Flúðum frá 4. mars 2021.

11. gr.

Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis og samræmis samkvæmt ákvæði 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

12. gr.

Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 50/1996 gilda þó um þau efnisatriði sem löggin heimila að séu upplýst.

13. gr.

Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

Lóðarleigusamningur og framsal lóðar

14. gr.

Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrr en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt.

- Að öll gjöld vegna lóðarúthlutunarinnar hafi að fullu verið greidd til sveitarfélagsins eða um þau samið við sveitarsjóð.
- Að framkvæmdir teljist hafnar.
- Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16.gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum í þeim tilvikum sem eignaskiptayfirlýsingar er þörf.

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað til þriðja aðila fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað við þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

Gjaldtaka

15. gr.

Um gjaldtöku fer skv. ákvæðum gjaldskrár fyrir gatnagerðagjald á lóðum í

Hrunamannahreppi.

Tengigjöld eru greidd sérstaklega, þ.e. vegns neysluvatnsinntaks, heitavatnsinntaks, ljósleiðara, rafmagnsinntaks og tengingu við holræsakerfi.

Önnur ákvæði

16. gr

Sveitarstjórn getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara reglna.

Þannig samþykkt á fundi sveitarstjórnar Hrunamannahrepps 5. janúar 2023

F.h . Hrunamannahrepps,

Aldís Hafsteinsdóttir, sveitarstjóri