

Reglur um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Ölfusi

1. gr.

Umboð til úthlutunar

- 1.1. Reglur þessar gilda um umsóknir og úthlutun á byggingarrétti á lóðum sem Sveitarfélagið Ölfus hefur til ráðstöfunar fyrir hvers kyns húsnæði.
- 1.2. Um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúa gildir, samþykkt um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúa, staðfest af bæjarstjórn.

2. gr.

Auglýsingar og úthlutunarskilmálar

- 2.1. Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta skipti nema kveðið sé á um annað í reglum þessum, sbr. grein 8 og 9. Lóðir sem koma til endurúthlutunar skulu að jafnaði ekki vera auglýstar sérstaklega að nýju. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist.
- 2.2. Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is.
- 2.3. Hafri engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests er afgreiðslunefnd heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst og úthluta lóðinni skv. reglum.
- 2.4. Komi fram ósk um úthlutun lóða sem ekki hefur verið auglýst sbr. liðum 2.1 og 2.2 í 2. grein. skal hún auglýst sérstaklega á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is, í a.m.k. eina viku áður en umsóknir eru teknar til afgreiðslu.

3. gr.

Umsóknir

- 3.1. Umsóknir skulu berast í gegnum íbúagátt á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is. Einnig má skila umsóknum á þar til gerðum eyðublöðum sem nálgast má á heimasíðu eða á skrifstofu sveitarfélagsins.

- 3.2. Umsóknir skulu berast fyrir hádegi fyrsta fimmtudag hvers mánaðar svo tryggja megi afgreiðslu þeirra viku síðar. Annars hljóta umsóknir afgreiðslu n.k. fundar.
- 3.3. Umsókn telst ekki gild og tæk til afgreiðslu hafi ekki allar umbeðnar upplýsingar verið veittar. Komi það í ljós, eftir lóðaúthlutun, að lóðarhafi hafi veitt rangar eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er heimilt að afturkalla lóðaúthlutun.
- 3.4. Ef fjöldi gilda umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru skal dregið um lóðir. Úrdráttur skal fara fram á reglulegum fundum afgreiðslunefndar byggingarfulltrúa. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er heimilt að halda sérstaka fundi til úrdráttar.
- 3.5. Sæki einstaklingur eða fyrirtæki um fleiri en eina lóð og fái a.m.k einni þeirra lóða úthlutað, ganga aðrir umsækjendur fyrir við frekari úthlutun.
- 3.6. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.
- 3.7. Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis í samræmi við ákvæði 11. grein. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

4. gr.

Umsóknarkröfur

- 4.1. Umsóknir teljast aðeins gildar að þær hafi borist, rétt útfyllt, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út. Lóðir sem hlotið hafa auglýsingu eru öllum lausar.
- 4.2. Heimilt er að úthluta lóðum til íslenskra ríkisborgara og annarra þeirra sem uppfylla skilyrði 1. grein laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum.
- 4.3. Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri, fjárráða og skuldlaus við sveitarfélagið. Umsækjandi skal ekki vera undir gjaldþrotaskiptum né hafa orðið gjaldþrota á síðustu 5 árum frá lóðaúthlutun.
- 4.4. Hjón, eða einstaklingar í skráðri sambúð, teljast sem einn aðili og skulu umsóknir þeirra vera sameiginlegar.
- 4.5. Einstaklingur eða lögaðili ásamt fyrirtæki í hans eigu teljast sami aðilinn í þessum skilningi og geta aðeins sent inn eina umsókn fyrir hverri lóð.

- 4.6. Hægt er að sækja um eina lóð og aðra til vara.
- 4.7. Umsækjandi sem sækir um lóð sem fyrsta val hefur forgang umfram umsækjanda sem sótt hefur um sömu lóð til vara.
- 4.8. Hafi umsækjandi þegar fengið lóð úthlutaða án þess að hafa hafið framkvæmdir nýtur viðkomandi ekki forgangs.
- 4.9. Hafi lóð verið innkölluð, sbr. 10 grein, getur fyrri handhafi lóðar ekki sótt um sömu lóð fyrr en að 30 dögum liðnum.

5. gr.

Einbýlishúsalóðir

- 5.1. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur miðast við að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðaúthlutun á síðustu 5 árum.
- 5.2. Þeim einbýlishúsalóðum, sem ekki ganga út til forgangsaðila, verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir.

6. gr.

Parhúsa- raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir

- 6.1. Lóðum fyrir raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaaðila sem hafa það að markmiði að selja eignirnar til þriðja aðila.
- 6.2. Parhúsalóðum verður úthlutað jafn til framkvæmdaaðila sem og einstaklinga, ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni.
- 6.3. Framkvæmdaaðilar fjölbýlishúsa skulu geta sýnt fram á staðfestingu fjármögnunar fyrir framkvæmdinni sé óskað eftir slíkum gögnum.

7. gr.**Iðnaðar- atvinnu- og aðrar lóðir**

- 7.1. Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða.
- 7.2. Heimilt er að leggja mat á þarfir umsækjanda til lóðar og þau gögn sem hann skilar inn. Sé ekki hægt að greina á milli umsækjanda út frá gögnum skal almennum úthlutunarreglum beitt.

8. gr.**Vilyrði**

- 8.1. Bæjarstjórn er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum, án auglýsingar.
- 8.2. Bæjarstjórn ákveður þegar vilyrði er veitt, hversu lengi það skal gilda, þó aldrei lengur en í 12 mánuði. Umsækjandi getur sótt um framlengingu á gildistíma vilyrðis ef lóð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem vilyrði gildir.
- 8.3. Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrir en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu endanlegu samþykki bæjarráðs eða bæjarstjórnar.
- 8.4. Umsókn um vilyrði skal lögð fram með formlegum hætti.

9. gr.**Útboð**

- 9.1. Bæjarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Sé lóð eða byggingarréttur á lóð boðinn út gildi ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála og reglur.
- 9.2. Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála.

10. gr.**Framkvæmdir og frestur**

- 10.1. Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 4 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir.
- 10.2. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar aðgengi lóðar er tryggt og stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið.
- 10.3. Framkvæmdir teljast hafnar við jarðvegsvinnu.
- 10.4. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út, vegna óviðráðanlegra aðstæðna (e. Force majeure)¹. Óheimilt er að veita lengri frest en sem nemur 4 mánuðum.
- 10.5. Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.

11. gr.**Gildistími og byggingarleyfi**

- 11.1. Gildistími lóðaúthlutunar hafi ekki verið sótt um byggingarleyfi á lóðinni á tilskilinn hátt, sbr. kafla 2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, innan 4 mánaða frá dagsetningu lóðaúthlutunarinnar fellur úthlutunin úr gildi og er lóðin laus til úthlutunar að nýju sbr. 2. grein.
- 11.2. Falli byggingarleyfi frá byggingarfulltrúa, sbr. 2.4.4. grein. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, úr gildi er lóðin laus til úthlutunar að nýju.
- 11.3. Gatnagerðargjöld, að frádregnum kostnaði, fást þá endurgreidd án vaxta en verðtryggð m.v. byggingarvísitölu.
- 11.4. Um útgáfu byggingarleyfis og gildistíma er fjallað í 2.4.7 grein byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

¹ Force majeure - Hér átt við aðstæður sem valda truflun og eru með öllu utan stjórnar viðkomandi, þótt hann hafi beitt öllum eðlilegum ráðum sem honum voru tiltæk. Undir þetta falla td. Náttúruhamfarir, veðuráðstæður, verkföll og aðrar óviðráðanlegar aðstæður.

12. gr.**Lóðaleigusamningur**

- 12.1. Lóðaleigusamningur verður ekki gerður fyrr en að öll tilskilin gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins.
- 12.2. Lokið hafi verið við að steypa sökkla og plötu fyrir viðkomandi íbúðarhús og bílskúr eftir því sem við á.
- 12.3. Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. grein laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- 12.4. Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

13. gr.**Greiðsla gjalda**

- 13.1. Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá sveitarfélagsins. Heimilt að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.
- 13.2. Greiði lóðarhafi ekki álögð gjöld á tilskyldum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins og er hún úthlutað að nýju sbr. 2. grein.
- 13.3. Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur aftur til bæjarins af ofangreindri ástæðu enda kemur það fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun.

14. gr.**Persónuupplýsingar**

- 14.1. Fara skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Ákvæði upplýsingalaga nr. 50/1996 gilda þó um þau efnisatriði sem lögin heimila að séu upplýst.

15. gr.

Önnur ákvæði

- 15.1. Bæjarráð getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara vinnureglna.

Samþykkt í bæjarráði Ölfuss 14. 02. 2019