

Reglur um úthlutun lóða

1. gr. Umboð til úthlutunar á byggingalóðum

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

2. gr. Úthlutunaraðferðir

2.1 Auglýsing byggingarlóða

2.1.1 Almenn

Auglýsa skal allar lóðir áður en þeim er úthlutað í fyrsta skipti nema kveðið sé á um annað í reglum þessum. Ef lóðum er ekki úthlutað eftir 1. auglýsingu eða þær falla aftur til bæjarins eftir úthlutun, skulu lóðirnar auglýstar á ný í 2. auglýsingu.

2.1.2. Auglýsingaferli

Við fyrstu auglýsingu skulu lóðir auglýstar í staðarblaði, á heimasíðu Akureyrarbæjar, í afgreiðslu skipulagssviðs og í þjónustuanddyri ráðhúss.

Við aðra auglýsingu skulu lóðir auglýstar á heimasíðu Akureyrarbæjar og í afgreiðslu skipulagssviðs.

Ef lóð gengur ekki út eftir fyrstu eða aðra auglýsingu eru þær auglýstar á heimasíðu Akureyrarbæjar og í afgreiðslu skipulagssviðs. Gildir þá reglan fyrstur kemur fyrstur fær.

2.2.2 Efni auglýsinga

Í auglýsingu um úthlutun lóða skal m.a. eftirfarandi koma fram:

- Úthlutunaraðferð og skyldur umsækjanda
- Upplýsingar um hvort staðfestingu á greiðslugetu umsækjanda/bjóðanda er óskað ef umsækjandi er einstaklingur og tilgreina skal lágmarksupphæð til grundvallar greiðslumats.
- Upplýsingar um hvort óskað er eftir yfirlýsingu viðskiptabanka um greiðslugetu fyrirtækja.

2.3 Umsóknarfrestur

2.3.1 Umsóknarfrestur

Umsóknarfrestur skal vera minnst 2 vikur frá auglýsingu lóðar, hvort sem um 1. eða 2. auglýsingu er að ræða.

2.3.3 Auglýstur umsóknarfrestur liðinn eftir 2. auglýsingu

Nú hefur engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests og er skipulagsráði þá heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst eftir þann tíma og úthluta lóðinni.

2.4 Úthlutunaraðferðir

Lóðum er úthlutað með þrennum hætti nema sérstaklega sé kveðið á um annað:

- með úthlutun skipulagsráðs, þegar ein umsókn berst eða útdrætti þar sem dregið er úr umsóknum þegar fleiri en ein umsókn berst um lóð.
- með hugmyndasamkeppni þar sem forsendur samkeppni eru kynntar eftir settum reglum og lóð/lóðum er úthlutað til þess aðila er leggur fram besta tillögu að mati skipulagsráðs.
- með útboði þar sem hæstbjóðandi í byggingarrétt fær úthlutað lóð/lóðum.

Útfærsla þessi er annars vegar almennar kröfur (3. gr.) sem gerðar eru til úthlutunar allra lóða og hins vegar sértækar kröfur (4. gr.) sem tilgreina aðferð við úthlutun tiltekinnar tegundar byggingarlóða.

Skipulagsráð skal, eftir því sem við á, taka ákvörðun um úthlutunaraðferð, útboðsskilmála og upphæð fyrir greiðslumat áður en byggingarlóð er auglýst. Lóð skal þó aldrei boðin út án samþykkis bæjarráðs.

Skipulagsráði er í sérstökum undantekningartilvikum heimilt að veita vilyrði eða úthluta lóð/lóðum án undangenginnar auglýsingar að fengnu samþykki bæjarstjórnar. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrr en að loknum skipulagsbreytingum, sé þeirra þörf. .

2.5 Upphæð fyrir greiðslumat

Upphæð fyrir greiðslumat skal miðast við fjárfestingu á húsnæði að þeirri stærð sem skipulagsskilmálar segja til um.

2.6 Umsóknir hjóna/sambýlisfólks

Við úthlutun lóða er litið á hjón/sambýlisfólk sem einn og sama umsækjandann/aðilann.

3. gr. Almennar úthlutunarreglur

Í öllum tilfellum er um að ræða framsal sveitarfélags á byggingarrétti, ekki sölu á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um.

3.1 Útdráttur

3.1.1 Framkvæmd

Útdráttur fer fram á fundi skipulagsráðs.

Við útdrátt skal dregið úr þeim umsóknum sem berast og uppfylla skilyrði gildrar umsóknar, sjá 3.1.3.

3.1.2 Umsókn og fylgigögn

Á umsókn skal koma fram

- Kennitala umsækjenda. Litið er á hjón/sambýlisfólk sem einn og sama umsækjandann/aðilann.
- Auðkenni þeirrar lóðar er sótt er um.
- Upplýsingar um byggingaráform og samræmi þeirra við skipulagsskilmála.
- Áætlaður byggingartími.

Umsókn skal fylgja

- Niðurstaða greiðslumats skv. auglýsingu sé þess óskað.
- Yfirlýsing viðskiptabanka um greiðslugetu fyrirtækja sé þess óskað.

3.1.3 Hæfi umsækjanda

Umsækjandi er hæfur uppfylli hann eða umsókn hans eftirfarandi, nema annað sé sérstaklega tekið fram:

- Allar umbeðnar upplýsingar eru fylltar út á þar til gerðu eyðublaði
- Umsókn er skilað innan auglýsts umsóknarfrests
- Umsækjandi er fjárráða
- Umsækjandi uppfylli fjárhagslegt hæfi. Með fjárhagslegu hæfi er átt við:
 - Umsækjandi er í skilum með opinber gjöld, þ.m.t. gjöld til bæjarins.
 - Umsækjandi er í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, ef umsækjandi er í rekstri/lögaðili.
 - Eiginfjárstaða umsækjanda er jákvæð.

Til staðfestingar á fjárhagsstöðu, skal skila inn eftirtöldum gögnum, ef við á:

1. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en kr. (75.000 rvk).
2. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
3. Greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem sýnir fjárhagsstöðu viðkomandi eða yfirlýsingu banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu umsækjanda.

Eftirfarandi útilokar umsækjanda frá úthlutun lóða:

1. Bú fyrirtækis er undir gjaldþrotaskiptum eða félagi hefur verið slitið, það hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
2. Óskað hefur verið gjaldþrotaskipta eða slita á fyrirtæki, það hefur leitað heimildar til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
3. Fyrirtæki hefur með endanlegum dómi verið fundið sekt um refsivert brot í starfi eða sakfelld með endanlegum dómi fyrir spillingu, sviksemi, peningaþvætti eða þátttöku í skipulögðum brotasamtökum.
4. Fyrirtæki hefur sýnt alvarlega vanrækslu í starfi eða gefið rangar upplýsingar um fjárhagslega getu sína eða hefur ekki lagt slíkar upplýsingar fram.

Við mat á því hvort skilyrði 1. - 4. töluliðar eigi við um fyrirtæki skal litið til þess hvort um sé að ræða sömu rekstrareiningu, með sömu eða nær sömu eigendur í sömu eða nær sömu atvinnustarfsemi á sama markaði, án tillits til þess hvort fyrirtækið hafi skipt um kennitölu eða verið stofnað að nýju. Í þessu skyni er heimilt að kanna viðskiptasögu stjórnenda og helstu eigenda.

3.1.4 Greiðsla gjalda

Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá bæjarins. Skipulagsráði er heimilt að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.

Greiði lóðarhafi ekki álögd gjöld á tilskyldum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins og er auglýst að nýju. 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 lóðarinnar.

3.2 Útboð

3.2.1 Framkvæmd

Útboðsskilmálar fyrir lóðir skulu útfærðir hverju sinni sem útboð fer fram þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur. Tilgreina skal frest til greiðslu kaupverðs byggingarréttar frá samþykkt kautilboðs.

Lágmarksboð í byggingarrétt á lóðum skal tilgreint í útboðsskilmálum og ákveðið í samræmi við gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni og annan tengdan kostnað s.s. uppkaup á landi og/eða eignum.

3.2.2 Tilboð

Heimilt er að skila inn fleiri en einu tilboði við hvert útboð, en þó aðeins einu í hverja lóð. Hver einstaklingur getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað.

Gerður er fyrirvari um samþykki útbjóðanda á tilboðum.

3.2.3 Hæfni bjóðanda

Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála.

Hæstbjóðandi þarf að vera reiðubúinn að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína. Að öðrum kosti verður tilboði hafnað.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef bjóðandi er í vanskilum við bæjarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki eða ef Akureyrarbær metur hann af öðrum ástæðum ekki hæfan.

3.2.4 Greiðsla gjalda

Bjóðandi skal ganga frá greiðslu kaupverðs byggingarréttar innan þess frests sem tilgreindur er í útboðsskilmálum.

Byggingarleyfisgjald og önnur gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki á henni greiðast með venjubundnum hætti við samþykkt byggingaráforma eftir þeim gjaldskráum sem gilda hverju sinni.

3.3 Hugmyndasamkeppni

Ef auglýst er eftir hugmyndum fyrir ákveðin skipulagssvæði skal setja sérstakar úthlutunarreglur þar um, sjá 2.4.

4. gr. Sérstækar úthlutunarreglur

4.1 Einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóðir

4.1.1 Val á úthlutunaraðferð

Alla jafna skal útdrætti beitt við úthlutun einbýlis-, par- og tvíbýlislóða.

Sé útboðsaðferð beitt gilda almennar reglur um útboð lóða (sjá kafla 3.2).

4.1.2 Forgangsröðun umsækjenda

Einstaklingar skulu njóta forgangs við úthlutun, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Einstaklingar sem sótt hafa um einbýlishúsalóð á undangengnum tveimur árum, en ekki fengið úthlutað, skulu njóta forgangs við fyrsta útdrátt.

Einstaklingar sem fengið hafa úthlutað lóð í þessum flokki innan síðustu fimm ára fyrir viðkomandi úthlutun, teljast ekki gjaldgengir í fyrstu umferð útdráttar nema þeir séu einu umsækjendurnir.

Hver einstaklingur getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað hverju sinni.

4.1.3 Sérstök ákvæði við úthlutun einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóða, án auglýsingar

Skipulagsráði er heimilt að úthluta lóð/lóðum til einstaklinga án útboðs eða útdráttar vegna sérstakra félagslegra aðstæðna eða fötlunar. Rökstuðningur skal ávallt fylgja ákvörðun um slíka úthlutun.

4.2 Rað- og fjölbýlishúsalóðir

4.2.1 Val á úthlutunaraðferð

Skipulagsráð ákvarðar þá úthlutunaraðferð sem talin er best hverju sinni.

4.2.2 Forgangsörðun umsækjenda

Skipulagsráði er heimilt að taka til afgreiðslu umsóknir og byggja afstöðu sína á eftirfarandi:

- Almennu skulu umsóknir sem miða að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga ganga fyrir við fyrstu auglýsingu nema annað sé sérstaklega tekið fram. Sjá nánar reglur Akureyrarkaupastaðar um stofnframlag sem samþykktar voru 24. nóvember 2016.
- Markmiðum skipulagsráðs með nýtingu svæðis/lóða, svo sem með skilgreiningu þeirra fyrir fasteignafélög sem rekin eru án ágóða.
- Fjölda umsókna sem þegar hafa borist og möguleika til að bregðast við þeim.
- Jafnvægi úthlutunar milli einstakra aðila.
- Verkefnastöðu umsækjenda og mögulegri samlegð með öðrum verkefnum/umsóknum.
- Byggingaráformum, áætluðum byggingartíma og tengsl við gildandi skipulagsskilmála.

Verði ekki skorið úr um forgang, skal hér grípa til útdráttar milli jafngilda umsókna.

4.3 Aðrar lóðir

Umsækjendur skulu tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Skipulagsráði ber að leggja mat á þörf umsækjenda fyrir lóð/lóðir. Ef ekki er hægt að skera úr um augljósan forgang út frá þörf umsækjenda eða markmiðum skipulagsráðs skal fara eftir öðrum reglum tilgreindum hér, s.s. útdrætti, útboði eða samkeppni.

5. gr. Framkvæmdafrestur

5.1 Almennur framkvæmdafrestur

Í almennum byggingaskilmálum koma fram framkvæmda- og teiknifrestir.

Við lok framkvæmdarfrests skal fyrsta áfangauttekt hafa farið fram.

5.2 Lengdur framkvæmdafrestur

Nú telur lóðarhafi þörf á framlengingu framkvæmdarfrests og skal hann þá leggja fram rökstudda beiðni þess efnis í síðasta lagi einum mánuði fyrir lok tilkynnts framkvæmdarfrests.

6. gr. Ráðstöfun lóða

6.1 Skilyrði fyrir lóðarleigusamningi

Lóðarleigusamningur er gerður milli Akureyrarbæjar og umsækjanda að því gefnu að:

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu eða um þau samið við bæjarsjóð.
- Lokið hafi verið við að steypa sökklá viðkomandi húss.
- Drög að eignaskiptasamningi liggi fyrir ef um fjöleignahús er að ræða.

Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

6.2 Framsal lóðarleigusamnings

Framsal byggingarréttar til þriðja aðila er ekki heimilt fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Samþykkt í skipulagsráði 13. desember 2017

Samþykkt í bæjarstjórn XX.XX.2017