

ALMENNAR REGLUR UM ÚTHLUTUN
LÓÐA OG SÖLU BYGGINGARRÉTTAR

Samþykkt á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 12. janúar 2022

1512005

málsnr.

Almennar reglur um úthlutun byggingarlóða og sölu byggingarréttar í Hafnarfirði

Inngangur

Bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar annast afgreiðslu umsókna um lóðir og gerir tillögu til bæjarstjórnar um úthlutun samkvæmt eftirfarandi reglum. Lóðirnar eru leigulóðir og gilda reglurnar almennt um ráðstöfun slíkra lóða en víkja má frá þeim varðandi einstakar lóðir með samþykki bæjarráðs. Byggingarlóðir geta verið ein eða fleiri saman á skilgreindu deiliskipulögðu svæði.

1. gr. Kynning og auglýsing

Reglur þessar, skipulagskilmálar og aðrir þeir skilmálar sem varða lóðir, skulu vera aðgengilegir á heimasíðu Hafnarfjarðar www.hafnarfjordur.is þegar lóðir eru lausar til umsókna.

- Lóðum er ekki ráðstafað nema að fyrir liggja gilt deiliskipulag fyrir viðkomandi lóðir.
- Úthlutunarskilmálar, hæðar- og mæliblöð skulu og liggja fyrir áður en lóðir eru auglýstar til umsóknar og kynntar.
- Allar byggingarlóðir skulu að jafnaði auglýstar lausar til umsóknar. Umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en tvær vikur.
- Yfirlit yfir lausar lóðir er síðan birt og uppfært jöfnum höndum á heimasíðu Hafnarfjarðarbæjar og er heimilt að úthluta lóðum til umsækjenda eftir því sem umsóknir berast uppfylli þær almenn skilyrði í 2. grein þessara reglna.
- Bæjarráð getur ákveðið að bjóða út einstaka lóðir eða heilt hverfi og skal þá í úthlutunarskilmálum fyrir viðkomandi lóðir tilgreina að fara eigi þessa leið.

2. gr. Almenn skilyrði

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

- umsóknin er útfyllt á rafrænu eyðublaði og skilað inn innan tilskilins umsóknarfrests
- umsækjandi er íslenskur ríkisborgari, íslenskur lögaðili, ríkisborgari ríkja er taka þátt í samstarfinu um hið evrópska efnahagssvæði EES, eða er lögaðili sem hefur lögheimili (starfstöð) á Íslandi¹
- umsækjandi er fjárráða og bús síns ráðandi
- umsækjandi og maki eða sambúðaraðili skulu vera í skilum með opinber gjöld,
- umsækjandi er 18 ára eða eldri og er ekki undir gjaldþrotaskiptum né hefur orðið gjaldþrota á undanföllum 5 árum. Skila þarf inn vottorði þess efnis frá héraðsdómi ef þess er sérstaklega óskað
- lögaðili skal vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjöld og sambærileg lögakveðin gjöld
- lögaðili skal hafa jákvæða eiginfjárstöðu samkvæmt síðasta ársreikningi eða árshlutareikningi (6 mánuðir eða meira)
- Skýrt kemur fram hvers konar lóð er sótt um og í hvað tilgangi.

Hjón og fólk í skráðri sambúð telst einn umsækjandi þegar sótt er um lóðir fyrir íbúðarhúsnæði.

Reynist umsókn ranglega útfyllt, gefnar rangar eða ófullnægjandi upplýsingar getur það leitt til ógildingar umsóknar og afturköllunar á úthlutun.

2.1. Fylgiskjöl með umsókn

- Einstaklingar skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - Greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er og er tilgreind í úthlutunarskilmálum vegna viðkomandi lóða samkvæmt ákvörðun bæjarráðs.

- Í stað greiðslumats getur umsækjandi skilað lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við sömu fjárhæð. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
- Einstaklingar í rekstri 1), sem sækja um lóðir fyrir raðhús, keðjuhús, fjölbýlishús o.þ.h., skulu skila afriti af síðasta skattframtali sínu.
- Einstaklingar í rekstri, sem sækja um byggingarrétt fyrir raðhús, keðjuhús, fjölbýlishús o.þ.h., skulu skila yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- greiðslumat frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun og skal greiðslumatið uppfylla þær kröfur er íbúðalánasjóður/viðskiptabankarnir gera til lántakenda sinna. Greiðslumatið skal bera með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er eða þeirri lágmarks upphæð sem tilgreind er í auglýsingu og mögulegri lánaþyrirgreiðslu umsækjanda
- Llögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
 - Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.
 - Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- c. Allir umsækjendur skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að umsækjandi sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr. Ef umsækjandi er einstaklingur skal hann einnig skila slíkri staðfestingu vegna maka síns.

Með vísan til 9. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 skal farið með einka- og fjárhagsmálefni umsækjenda, sem sanngarnt er og eðlilegt að leynt fari, sem trúnaðarmál.

Heimilt er að framlengja framangreindan frest til að skila gögnum, að beiðni umsækjanda, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

Heimilt er, eftir að skilafrestur fylgigagna er liðinn og ef sérstök ástæða mælir með, að kalla eftir frekari gögnum hjá umsækjendum vegna undirbúnings afgreiðslu umsókna þeirra á grundvelli liða a – c hér að framan. Umsækjandi á ekki kröfu á að koma að frekari gögnum eftir lok skilafrests.

Skili umsækjandi ekki gögnum samkvæmt 1. mgr. 4. gr. innan tímafrests fellur umsókn hans sjálfkrafa niður. Ef umsækjandi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum og byggingarframkvæmdum fellur umsókn hans einnig sjálfkrafa niður. Áskilinn er réttur til að hafna umsókn ef umsækjandi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Hafnarfjarðarbæ.

- Í sem umsækjandi um lóð skal leggja fram ársreikning síðasta árs áritaðan af löggiltum endurskoðanda, auk skriflegrar staðfestingar án fyrirvara frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og mögulega lánaþyrirgreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbýggingar. Enn fremur skal umsækjandi leggja fram gögn er gefa upplýsingar um flekklausu byggingarsögu.

3. gr. Mat á umsóknum

Við afgreiðslu umsókna skal gæta jafnræðis og að öðru leyti ákvæða 11. gr. stjórnáskilulaga nr. 37/1993 svo umsækjendum verði ekki mismunað á grundvelli sjónarmiða byggðum á kynferði þeirra, kynþætti, litarhætti, þjóðerni, trúarbrögðum, stjórnáskilaskoðunum, þjóðfélagsstöðu, ætterni eða öðrum sambærilegum ástæðum.

Heimilt er í einstaka tilvikum að taka tilliti til sérstakra aðstæðna umsækjanda enda sé úthlutunin rökstudd. Einnig ef sótt er um lóð vegna sérhæfðs húsnæðis.

3.1. Mat á umsóknum einstaklinga

Við mat á umsóknum einstaklinga er tekið tillit til neðangreindra þátta:

- möguleika umsækjanda til að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma
- hafi umsækjandi áður fengið úthlutað byggingarlóð í bænum er heimilt að taka mið af fyrri byggingarsögu

3.2. Mat á umsóknum lögaðila

Við mat á umsóknum lögaðila er tekið tillit til neðangreindra þátta:

- upplýsinga um fjárhagsstöðu umsækjanda
- hafi umsækjandi áður fengið úthlutað byggingarlóð í bænum er heimilt að taka mið af fyrri byggingarsögu
- að byggingarsaga umsækjanda hjá Hafnarfjarðarbæ sem og öðrum sveitarfélögum innihaldi ekki veruleg brot á byggingarskilmálum
- gæðakerfis byggingarstjóra og iðnmeistara
- -raunhæfri verk- og tímaáætlun framkvæmda frá umsækjanda
- Reynsla af sambærilegum verkefnum og framkvæmdum
- Jákvæðar umsagnir byggingarfulltrúa

Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir áskilur sveitarfélagið sér rétt til að útiloka viðkomandi frá úthlutun á nýjum lóðum, á það jafnt við um einstaklinga og lögaðila.

4. gr. Úthlutun lóða

Einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóðum er úthlutað til einstaklinga og lögaðila. Rað- og fjölbýlishúsalóðum eingöngu til lögaðila. Lóð fyrir atvinnuhúsnæði er úthlutað til einstaklinga og lögaðila.

Fundardagur bæjarstjórnar Hafnarfjarðar, þegar úthlutun er staðfest, er endanleg dagsetning úthlutunar.

4.1. Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði

- Einstaklingum og lögaðilum er heimilt að sækja um tiltekna lóðir eftir eigin ósk.
- Lögaðilar geta sótt um fleiri en eina lóð og jafnmargar til vara.
- Einstaklingar skulu sækja um eina lóð og heimilt er að sækja um eina lóð til vara.
- Umsækjandi sem sækir um lóð sem fyrsta valkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sækir um sömu lóð til vara. Sæki fleiri en einn um sömu lóð skal dregið á milli þeirra. Útdráttur fer fram á fundi bæjarráðs.
- ~~Lögaðili sem sækir um 3 eða fleiri samliggjandi lóðir hefur forgang umfram aðra sem sækja um einstakar lóðir.~~
- Berist engin umsókn innan auglýst frests úthlutunar eru lóðir tilgreindar lausar á heimasíðu og bæjarráði heimilt að afgreiða umsóknir sem berast.
- Við úthlutun lóða til lögaðila 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.

Kynningarfundur er haldinn með lóðarhöfum þegar úthlutun liggur fyrir.

4.2. Lóðir fyrir atvinnuhúsnæði

- Lögaðilum og einstaklingum er heimilt að sækja um tiltekna lóðir eftir eigin ósk.
- Umsækjendur skulu tilgreina æskilega lóðarstærð, fyrirhugaða notkun, byggingaráform og framkvæmdarhraða.
- Berist engin umsókn innan auglýst frests úthlutunar eru lóðir tilgreindar lausar á heimasíðu og bæjarráði heimilt að afgreiða umsóknir sem berast.
- **BæjarByggðarráði** er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Bæjarráð 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. Endanleg úthlutun lóða getur ekki farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf og að fengnu samþykki **bæjarsveitarstjórnar**.

5. gr. Útdráttur og valfundur

Bæjarráði er heimilt að haga útdrætti þannig að úr gildum umsóknum séu dregnar umsóknir í númeraröð, jafn mörgum þeim og fjöldi lóðar sem til úthlutunar eru hverju sinni. Til vara séu dregnar jafnmargar umsóknir. Útdráttur skal fara fram í bæjarráði að viðstöddum bæjarlögmanni og fulltrúa sýslumanns. Bæjarráð skal því næst innan viku boða til valfundar. Á valfundi velja umsækjendur sér lóð í þeirri röð sem þeir voru dregnir út í upphafi. Ef umsækjandi, eða sá er hefur skriflegt umboð hans, mætir ekki til valfundarins hefur hann fyrirgert rétti sínum til að velja sér lóð og skal þá sem næstur er á eftir í númeraröðinni velja sér lóð.

Valreglur þessar skulu kynntar samhliða auglýsingu lóðanna.

6. Staðfesting bæjarstjórnar

Að lokinni úthlutun og staðfestingu bæjarstjórnar á tillögum bæjarráðs skal senda öllum umsækjendum svör við umsóknum.

7. gr. Framsal byggingarréttar og lóðarskil

Eindagi lóðarverðs er einum mánuði frá staðfestingu bæjarstjórnar á úthlutun.

7.1. Veðheimild

Veðheimild er fyrir andvirði 80% af lóðarverði við þinglýsingu á lóðarleigusamnings. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn engi skilyrði fyrir veðsetningu.

7.2. Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Kvöð er í lóðarleigusamningi um að óheimilt er að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarhafa fyrr en að lokinni úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu Hafnarfjarðabæjar þar um.

8. gr. Afturköllun byggingarréttar og lóðarúthlutunar

Komi í ljós eftir lóðarúthlutun byggingarréttar að gefnar hafi verið rangar upplýsingar í umsókn er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarúthlutun byggingarréttar. Einnig fellur úthlutun sjálfkrafa úr gildi, án sérstakrar samþykktar bæjarstjórnar þar um í eftirfarandi tilvikum:

- a) Hafi lóðarverð ekki verið greitt innan tilskilins frests sem er innan mánaðar frá dagsetningu úthlutunarskilmála.
- b) Hafi uppdrættir af fyrirhuguðu mannvirki ekki borist byggingarfulltrúa til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun.

Lóðarhafi fær tilkynningu um að fyrirhugað sé að fella niður lóðarúthlutun og fær 14 daga andmælafrest. Ef lóðarhafi svarar ekki eða gerir engar athugasemdir er lóðarúthlutun felld niður án frekari fyrirvara og fær lóðarhafi þá tilkynningu um það bréflega, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi samkvæmt einhverju þessara tilfella (a-b).

9. gr. Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafi getur einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Framkvæmdir teljast hafnar, ef deiliskipulagi lóðar hefur verið breytt að ósk lóðarhafa eða þegar aðaluppdrættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdrættir hafa verið stimplaðir og áritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í Fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafi hefur fengið samþykkt graftrarleyfi og úttekt á gróf útsetningu, botni og fín útsetning hefur farið fram. Ef lóðarhafi hefur selt lóðina án heimildar, þá getur hvorki lóðarhafi né kaupandi lóðarinnar afsalað lóðinni til bæjarins.

10. gr. Annað

Farið skal með gögn og upplýsingar sem undanþegin eru upplýsingaskildu, sem trúnaðarmál.

11. gr. Almenn ákvæði

- Komi fram misræmi á milli texta í þessum úthlutunarreglum og texta úthlutunarskilmála ræður texti þessara úthlutunarreglna.
- Bæjarráð Hafnarfjarðar fer með framkvæmd þessara reglna.

1) ríkisborgarar EFTA ríkisins Svisslands falla undir sömu skilyrði og ríkisborgarar EES ríkja