

Vinnureglur

við úthlutun byggingarlóða hjá Vestmannaeyjabæ

Í stuttu máli:

- Nýjar lóðir eru auglýstar sérstaklega (1. auglýsing) með að lágmarki 2ja vikna umsóknarfresti og fer úthlutunin fram skv. vinnureglum.
- Ef lóð er ekki úthlutað eftir 1. auglýsingu eða úthlutun hefur gengið til baka af einhverri ástæðu, skal metið út frá fjölda umsókna eftir 1. auglýsingu hvort auglýsa skuli lóðina á nýjan leik eða skrá lóð lausa til umsóknar og taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst eftir þann tíma.

Reglur um úthlutun lóða samþykktar í bæjarstjórn 22.02.2024.

1. gr. Umboð til úthlutunar á byggingalóðum

Umhverfis- og skipulagsráði er falið það verkefni í umboði bæjarstjórnar að sjá um úthlutun byggingarlóða í Vestmannaeyjum samkvæmt reglum þessum.

2. gr. 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.

Skipulagsráð skal, eftir því sem við á, taka ákvörðun um úthlutunaraðferð, útboðsskilmála og upphæð fyrir greiðslumat áður en byggingarlóð er auglýst. Skipulagsráði er heimilt að ákveða verð fyrir lóð sem úthluta á. Í því tilviki ber að leggja ákvörðun skipulagsráðs fyrir bæjarráð til samþykktar. Lóð skal aldrei boðin út án samþykkis bæjarráðs.

Áður en byggingarlóðir eru auglýstar á opinberum vettvangi skal Umhverfis- og skipulagsráð samþykkja umræddar lóðir lausar til umsóknar.

Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó (4. gr)

Vinnureglur þessar lýsa úthlutun lóða með þeim hætti að skipulagðar lóðir eru auglýstar lausar til umsóknar. Útfærsla þessi er annars vegar almennar kröfur (6. gr.) sem gerðar eru til úthlutunar allra lóða og hins vegar sértækar kröfur (11. gr.) sem tilgreina aðferð við úthlutun tiltekinnar tegundar byggingarlóða.

3. gr. Auglýsing lóða

Umhverfis- og skipulagsráð ákveður úthlutun lóða og skal umhverfis- og framkvæmdasvið eða skipulagsfulltrúi sjá um að auglýsa lóðir.

Við fyrstu auglýsingu skulu lóðir auglýstar að minnsta kosti á vefsíðu Vestmannaeyjar og í afgreiðslu umhverfis- og framkvæmdasviðs.

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

- Úthlutunaraðferð og skyldur umsækjanda
- Upplýsingar um hvort staðfestingu á greiðslugetu umsækjanda sé óskað og lágmarksupphæð til grundvallar greiðslumats.
- Upplýsingar um hvort óskað er eftir yfirlýsingu viðskiptabanka um greiðslugetu fyrirtækja.

Umsóknarfrestur skal vera minnst 2 vikur frá auglýsingu lóðar.

4. gr. Undanþága frá auglýsingu

Umhverfis- og skipulagsráði er í sérstökum undantekningartilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóð/lóðum öðrum en einbýlishúsalóðum og sumarhúsalóðum, án undangenginnar auglýsingar að fengnu samþykki bæjarráðs, þegar sótt er um lóðir sem hafa ekki verið auglýstar sem byggingarlóðir. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrir en að lokinni skipulagsgerð eða breytingum, sé þeirra þörf og að fengnu samþykki bæjarstjórnar.

5. gr. Umsóknir

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.

Með undirskrift sinni á umsókn samþykkir lóðarhafi að hlíta reglum þessum og þeim reglum sem vísað er til.

6. gr. Kröfur til umsækjenda

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

- Umsóknir teljast aðeins gildar hafi þær borist á rétt út fylltum þar til gerðum eyðublöðum
- Umsókn sé skilað innan tilskilins umsóknarfrests.
- Umsækjandi er fjárráða
- Umsækjandi er í skuldlaus við bæjarsjóð eða hefur samið um greiðslur og þær í skilum.

Til staðfestingar á fjárhagsstöðu, skal skila inn eftirtöldum gögnum, sé þess óskað.:

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.
2. Greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem sýnir fjárhagsstöðu viðkomandi eða yfirlýsingu banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu umsækjanda. Upphæð fyrir greiðslumat skal miðast við fjárfestingu á húsnæði að þeirri stærð sem skipulagsskilmálar segja til um.

Eftirfarandi útilokar umsækjanda frá úthlutun lóða:

1. Bú fyrirtækis eða einstaklings 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 fundinn sekur um refsivert brot í starfi eða sakfelld með endanlegum dómi fyrir spillingu, sviksemi, skattsvik, peningabætti 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 og veita umsækjendur heimild til þessarar upplýsingaöflunar þegar að sótt er um lóð.

Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri fleiri en eina lóð sem tilbúin er til framkvæmda án þess að hefja framkvæmdir hefur viðkomandi ekki forgang við úthlutun á nýjum lóðum.

7. gr. Útdráttur

Ef fleiri en ein umsókn er um ákveðna byggingarlóð skal dregið úr þeim umsóknum sem berast og uppfylla skilyrði gildrar umsóknar, sjá 6. gr.

Útdráttur fer fram á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs að viðstöddum fulltrúa frá sýslumannsembættinu í Vestmannaeyjum, þar sem dregið er úr framkomnum umsóknum um úthlutun lóðar.

Í útdrætti skal annarvegar ákveða hverjum úthluta skuli lóð og hins vegar tilgreina einn aðila til vara.

8. gr. Greiðsla gjalda

Þeim umsækjanda sem hefur forgang að byggingarlóð skal gefinn 1 mánaðar frestur á því að ákveða hvort hann ætli að nýta sér lóðina og til að greiða staðfestingargjald skv. gjaldskrá bæjarins eða það verð sem sett var á lóðina hafi það verið ákveðið.

Ef umsækjandi fellur frá umsókn sinni eða greiðir ekki álögð gjöld á tilskyldum tíma og fleiri hæfir umsækjendur eru um viðkomandi lóð skal réttur til lóðar ganga til þess aðila sem var tilgreindur til vara.

Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur til næsta umsækjanda eða aftur til bæjarins af ofangreindri ástæðu enda kemur það fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun lóðarinnar.

Ef umsækjandi hefur greitt sérstakt verð fyrir byggingarrétt, en skilar ekki inn teikningum fyrir umsaminn frest, hefur ekki framkvæmdir innan tiltekins tíma eða skilar lóðinni til baka af öðrum ástæðum, fellur lóðin aftur til bæjarins. Fær lóðarhafi þá aftur endurgreitt 90% af því verði sem hann greiddi. Sú fjárhæð er án vaxta eða verðbóta. Úthlutunar- eða staðfestingargjald endurgreiðist ekki.

9. gr. Almenn úthlutun

Hafi auglýstri lóð ekki verið úthlutað eftir 1. auglýsingu, t.d. ef aðili sem var tilgreindur til vara staðfestir ekki umsókn sína eða vegna skorts á gildum umsóknum, fellur lóðin aftur til bæjarins. Metið er eftir fjölda umsókna vegna síðustu auglýsingar hvort lóðin skuli auglýst aftur (sbr. 3 gr.).

Ef ákveðið er að auglýsa lóðina ekki aftur, er lóðin skráð laus á heimasíðu Vestmannaeyjabæjar. Gildir þá fyrstur kemur fyrstur fær og er skipulagsráði þá heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst eftir þann tíma og úthluta lóðinni.

Sé aðeins ein umsókn um auglýsta lóð, er skipulagsfulltrúa heimilt að úthluta umsækjanda lóðinni, uppfylli umsóknin og umsækjandinn tilgreindar kröfur. Úthlutun skal kynnt á næsta fundi US ráðs

Umsóknarfrestur fyrir lausar byggingarlóðir sem skal taka til afgreiðslu á fund Umhverfis- og skipulagsráðs skulu hafa borist á skrifstofu eða í gegnum umsóknarkerfi á vef Vestmannaeyjabæjar a.m.k. þrem virkjum dögum fyrir reglulegan fund ráðsins. Þær umsóknir sem berast eftir umræddan tíma verða ekki teknar til afgreiðslu fyrr en á næsta fundi ráðsins.

Allar umsóknir um lausar byggingarlóðir sem borist hafa skulu þá listaðir upp til framlagningar fyrir Umhverfis- og skipulagsráð. Einungis þær umsóknir teljast hæfar sem eru rétt útfylltar á þar til gerðum eyðublöðum.

10. gr. Aðrar úthlutunaraðferðir

Bæjarstjórn er heimilt að leita tilboða í tiltekna lóðir hjá sveitarfélaginu m.a. þar sem ætlast er til að lóðarhafi annist gatnagerðarframkvæmdir að hluta eða öllu leyti, er tengjast framkvæmdum við byggingarlóð/framkvæmdasvæði.

Ef lóð er úthlutað með útboði skulu útboðsskilmálar útfærðir hverju sinni sem útboð fer fram og samþykktir af skipulagsráði.

Ef auglýst er eftir hugmyndum fyrir ákveðin skipulagssvæði skal Umhverfis- og skipulagsráðs setja sérstakar úthlutunarreglur þar um.

11. gr. Sértaekar úthlutunarreglur

11.1 Einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóðir

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

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

Einstaklingar sem sótt hafa um einbýlishúsalóð, par eða tvíbýlislóð 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 umsækjandi getur aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað í sama lóða útdrætti nema þeir séu einu umsækjendurnir.

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.

Þeim einbýlis-, par- og tvíbýlishúsalóðum, sem ekki ganga út til forgangsaðila, er heimilt að úthluta til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir.

11.2 Rað- og fjölbýlishúsalóðir

Skipulagsráð ákvarðar þá úthlutunaraðferð sem talin er best hverju sinni miðað við gildandi reglur.

Við úthlutun lóða fyrir raðhús og fjölbýlishús eru allar gildar umsóknir að jafnaði réttháar. Umsækjendur skulu tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða.

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

- Markmiðum skipulagsráðs með nýtingu svæðis/lóða, svo sem með skilgreiningu þeirra fyrir fasteignafélög sem rekin eru án ágóða.
- Fyrri verkefni umsækjanda varðandi eðlilega framvindu byggingarframkvæmda, framkvæmdatíma (sbr. 13. gr.) og bygginga sem dæmdar hafa verið gallaðar.

Verði ekki skorið úr um forgang, skal hér grípa til útdráttar milli jafngildra umsókna skv. 7. gr.

11.3 Hafnar-, iðnaðar- og athafnasvæðis lóðir

Skipulagsráði er heimilt að taka til afgreiðslu umsóknir og byggja afstöðu sína á markmiðum með nýtingu svæðis/lóða.

Í umsókn skal tilgreina fyrirhugaða nýtingu lóðar og gera grein fyrir helstu mannvirkjun.

Fyrirtæki í atvinnurekstri sem hyggjast nýta lóðina í þeim tilgangi, skulu njóta forgangs við úthlutun.

Ákveðin tegund atvinnurekstrar getur hlotið forgang sé það tekið fram í auglýsingu.

Verði ekki skorið úr um forgang, skal hér grípa til útdráttar milli jafngildra umsókna skv. 7. gr.

12. gr. Framkvæmdafrestur

Skýrt skal tekið fram við lóðarúthlutun um skil á teikningum og byggingarfrest á viðkomandi lóð eða byggingarsvæði.

Við úthlutun lóða skal frestur lóðarhafa til að skila inn teikningum og sækja um byggingarleyfi vera 6 mánuðir. Framlenging frests kemur aðeins til greina ef að umsækjandi leggur fram rökstudda beiðni þess efnis innan frestsins. Fresturinn framlengist þó ekki lengur en í 3 mánuði nema í einstöku tilfellum ef teikningar eru langt komnar í vinnslu.

Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni almennt vera 12 mánuðir. Ef íbúðarlóð er byggingarhæf við úthlutun miðast frestur til að hefja framkvæmdir við úthlutunardagsetningu.

Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun miðast framkvæmda frestur við dagsetningu frá því að hverfi eða hverfishluti er tilbúin til framkvæmda, þ.e. þegar stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið. Gildir þá dagsetning sérstakrar tilkynningar frá byggingarfulltrúa til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf. Hafi frestur til að skila inn teikningum þegar liðið út, miðast fresturinn við 6 mánuði.

Úthlutun fellur úr gildi, án tilkynningar, ef frestur til þess að skila inn teikningum eða hefja byggingarframkvæmdir rennur út án þess að lóðarhafi setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.

Framlenging framkvæmdafrests kemur aðeins til greina ef lóðarhafi sækir um slíkt í síðasta lagi einum mánuði áður en fresturinn rennur út og skal hann þá leggja fram rökstudda beiðni þess efnis. Fresturinn framlengist þó aldrei lengur en 4 mánuði.

13. gr. Framkvæmdatími og frágangur lóðar

Lóðarhöfum er skylt að hlíta þeim tímamörkum að hús skuli fullgert að utan, lóð grófjöfnuð í rétta hæð, rykbundin, gróðri komið fyrir og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og opin svæði innan 3ja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Vestmannaeyjabær er eigandi lands byggingarlóða og er því eigandi jarðefnis á byggingarlóðum. Við uppgröft og jarðvegsvinnslu skal framkvæmdaaðili skila jarðvegsefni til Vestmannaeyjabæjar skv. leiðbeiningum frá umhverfis- og framkvæmdasviði. Framkvæmdaraðili hefur þó rétt sjálfur til að nýta jarðvegsefni á sömu byggingarlóð.

14. gr. Lóðaleigusamningur

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.

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

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu til sveitafélagsins eða um þau samið.
- Byggingaráform hafi verið samþykkt
- Drög að eignaskiptasamningi liggi fyrir ef um fjöleignahús er að ræða, sbr. lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.

Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu samningsins.

Lóðaruppdráttur og mæliblöð verða afhent á skrifstofu umhverfis- og framkvæmdasviðs gegn framvísun kvittunar fyrir greiðslu gjalda.

15. gr Framsal lóðarleigusamnings

Framsal byggingarréttar til þriðja aðila er ekki heimilt fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst, og lokið hafi verið við að steypa sökklá viðkomandi húss.

16. gr. Meðferð umsókna

Við allar afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis og samræmis í samræmi við ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Farið skal með allar persónuupplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 140/2012 gilda þó um þau efnisatriði sem lögin heimila að sé upplýst. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

17. gr. Önnur ákvæði

Bæjarstjórn Vestmannaeyja getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara úthlutunarregla.

Reglur þessar eru samþykktar í umhverfis- og skipulagsráði þann 15. mars 2022, staðfestar af bæjarstjórn Vestmannaeyja þann 22.02.2024 og taka þegar gildi.