

Reglur um úthlutun lóða í Kópavogsbæ

I. Almenn

Reglur þessar gilda um úthlutun allra lóða í eigu Kópavogsbæjar.

1. gr. Úthlutunaraðili

Úthlutunarteymi Kópavogsbæjar annast meðferð umsókna um lóðir í umboði bæjarráðs Kópavogs sem gerir tillögu til bæjarstjórnar um úthlutun samkvæmt reglum þessum. Bæjarstjórn Kópavogs tekur ákvarðanir um úthlutun lóða.

Í úthlutunarteymi eiga sæti fulltrúar skrifstofu bæjarlögmanns, fjármálasviðs og umhverfisviðs.

2. gr. Almenn um lóðir

Lóðum skal ekki úthlutað nema að fyrir liggi gilt deiliskipulag. Úthlutunarskilmálar og hæðar- og mælablöð skulu liggja fyrir áður en til lóðaúthlutunar kemur.

Lóðir eru afhentar í því ástandi sem fram kemur í úthlutunarskilmálum.

II. Auglýsingar

3. gr. Almenn

Byggingarlóðir skulu að jafnaði auglýstar lausar til umsóknar áður en þeim er úthlutað. Um úthlutunaraðferð fer samkvæmt ákvörðun bæjarráðs hverju sinni.

Lóðir skulu auglýstar lausar til umsóknar á heimasíðu Kópavogsbæjar nema annað sé ákveðið. Auglýsingatími og umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en tvær vikur.

Hafi ekki borist gild umsókn innan auglýsts umsóknarfrests er heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst að loknum auglýstum umsóknarfresti og úthluta lóðinni.

4. gr. Undanþága frá auglýsingu.

Bæjarráði er í sérstökum undantekningartilvikum heimilt að gera tillögu að lóðavilyrði eða úthlutun lóða án undangenginnar auglýsingar til bæjarstjórnar. Í slíkum tilvikum skal það rökstutt sérstaklega með vísan til markmiða í Aðalskipulagi Kópavogs eða annarri samþykkttri stefnu bæjarstjórnar.

Í lóðarvilyrði felst skuldbinding til að úthluta lóð til aðila að ákveðnum skilyrðum uppfylltum sem gera skal grein fyrir í samkomulagi og hljóta staðfestingu bæjarstjórnar. Bæjarstjórn er heimilt að ákveða gildistíma lóðavilyrðis í allt að 24 mánuði. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrir en að uppfylltum skilyrðum fyrir lóðarvilyrði.

III. Skilyrði umsókna

5. gr. Almenn skilyrði umsóknar

Sé ekki annað tekið fram í reglum þessum eða útboðsskilmálum telst umsókn aðeins gild ef umsóknin er fyllt út á rafrænu eyðublaði á heimasíðu Kópavogsbæjar og send, ásamt fylgiskjölum, innan tilskilins umsóknarfrests

Sé umsókn ranglega útfyllt og/eða hafi tilskilin fylgigögn ekki borist fyrir lok umsóknarfrest telst hún ógild.

6. gr. Umsókn frá einstaklingi

Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri, fjárráða og bús síns ráðandi með heimilisfang og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

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

Umsækjandi skal vera í skilum með opinber gjöld. Með umsókn skal fylgja staðfesting á að umsækjandi og eftir atvikum maki/sambúðaraðili séu ekki í vanskilum með opinber gjöld eða að vanskil nemi lægri upphæð en 100.000 kr.

Einstaklingar skulu leggja fram skriflega staðfestingu án fyrirvara frá banka eða annarrar fjármálastofnunar um að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og lóðargjalda, þ.m.t. gatnagerðargjald og byggingarréttargjald.

Heimilt er að óska eftir vottorði frá Héraðsdómi um að umsækjandi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum né hafi orðið gjaldþrota á undanförunum tveim árum.

7. gr. Umsókn lögaðila

Lögaðili skal vera með skráð lögheimili og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Lögaðili skal vera sé í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjöld og sambærileg lögákveðin gjöld. Leggja skal fram yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóðs um að umsækjandi hafi staðið í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna og staðfestingu á að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld eða að vanskil hans nemi lægri upphæð en 100.000 kr.

Lögaðili skal geta sýnt fram á jákvæða eiginfjárstöðu samkvæmt síðasta ársreikningi eða árshlutareikningi. Með umsókn skal fylgja ársreikningur síðasta árs eða ársreikningur ársins á

undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Ársreikningurinn skal áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara.

Lögaðilar skulu leggja fram skriflega staðfestingu án fyrirvara frá banka eða annarri fjármálstofnun sem bera með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og lóðargjalda, þ.m.t. gatnagerðargjald og byggingarréttargjald.

Heimilt er að óska eftir vottorði frá Héraðsdómi um að umsækjandi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum né hafi orðið gjaldþrota á undanförunum tveim árum.

8. gr. Skil á fylgigögnum

Fara skal með einka- og fjárhagsmálefni umsækjenda sem sanngjarnt er og eðlilegt að leynt fari sem trúnaðarmál sbr. 9. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012.

Úthlutunarteymi er heimilt að kalla eftir frekari gögnum ef ástæða þykir til eftir að skilafrestur er liðinn. Umsækjandi á ekki kröfu til að koma að frekari gögnum eftir lok skilafrests.

Ef óviðráðanlegar aðstæður eru fyrir hendi sem koma í veg fyrir að umsækjandi getur skilað inn öllum tilskildum gögnum innan umsóknarfrest getur umsækjandi óskað eftir framlengingu á umsóknarfresti. Getur framlengdur frestur aldrei orðið lengri en tvær vikur. Metur úthlutunarteymi hvort ástæða sé til að veita umsækjanda framlengdan frest.

IV. Mat á umsóknum

9. gr. Almenn

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

Skili umsækjandi ekki gögnum innan tímafrests er umsóknin ekki tekin til frekari meðferðar, að því gefnu að umsóknarfrestur hafi ekki verið framlengdur, sbr. 3. mgr. 9. gr. reglna þessara.

Fullnægi umsækjandi ekki skilyrðum um fjármögnun vegna framkvæmda og lóðargjalda er umsókn hans sjálfkrafa ógild.

Áskilinn er réttur til að hafna umsókn ef umsækjandi er ekki í skilum með opinber gjöld eða er í vanskilum við Kópavogsbæ.

10. gr. Mat á umsóknum

Við mat á umsóknum er ásamt innsendum gögnum horft til þess hvort að umsækjandi hafi óflekkaða byggingarsögu, ef við á. Er úthlutunarteymi heimilt að óska eftir staðfestingu frá

Lóð telst ekki úthlutað fyrr en við staðfestingu bæjarstjórnar.

14. gr. Útboðsleið

Útboðsskilmálar fyrir lóðir skulu útfærðar hverju sinni sem útboð fer fram þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur. Tilgreina skal lágmarkstilboð í byggingarrétt og frest til greiðslu kaupverðs byggingarréttar frá samþykki kaupþilboðs. Lágmarkstilboð skal ákveðið með hliðsjón af gjaldskrá, gatnagerðargjöldum og öðrum tengdum kostnaði sbr. uppbygging annarra innviða, kostnað við niðurrif o.s.frv.

Heimilt er að skila fleiri en einu tilboði við hvert útboð en þó aðeins einu í hverja lóð. Um einstaklinga gildir að þeir geta aðeins fengið byggingarrétt á einni lóð úthlutað.

Byggingarrétti er úthlutað til hæstbjóðanda nema aðrar forsendur séu ákveðnar í útboðsgögnum. Úthlutun er ávallt háð því skilyrði að bjóðandi uppfylli hæfisskilyrði og verður hann að vera til búinn til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína og byggingarsögu sbr.III. kafla reglna þessara.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef bjóðandi er í vanskilum við bæjarsjóð eða aðra opinbera aðila.

Bjóðandi skal ganga frá greiðslu kaupverðs byggingarréttar innan þess frests sem tilgreindur er í útboðsskilmálum. Gatnagerðargjöld eru greidd samkvæmt gjaldskrá þegar fyrir liggja samþykkt byggingaráform. Önnur gjöld eru ákveðin í gjaldskrá.

Séu gjöld ekki greidd á tilskyldum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins sem getur ákveðið að úthluta lóðinni til þess bjóðanda sem næstur var á eftir.

15. gr. Valfundarleið

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

VI. Innheimta gjalda og lóðarleigusamningar.

16. gr. Almennt

Umsækjandi sem hefur fengið staðfestingu á samþykkt bæjarstjórnar um úthlutun á lóð, skal ganga frá greiðslu lóðagjalda í samræmi við úthlutunarskilmála innan 30 daga frá dagsetningu

tilkynningar um úthlutun, að öðru kosti fellur úthlutun niður og heimilt er að auglýsa lóð til úthlutunar að nýju.

Til lóðargjalda teljast byggingarréttargjald, gatnagerðargjöld og önnur gjöld svo sem heimtaugagjald, byggingarleyfisgjald o.fl. sem tilgreind eru í gjaldskrá hverju sinni.

17. gr. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur er gerður milli Kópavogsbæjar og umsækjanda þegar öll gjöld hafa verið greidd að fullu eða um þau samið.

Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

VII. Framsal byggingarréttar og lóðaskil

18. gr. Framsal

Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarétt fyrr en að loknu byggingarstigi 4, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.

Eigendaskipti á félagi lögaðila telst til framsals á lóð. Ef slíkt framsal á sér stað áður en mannvirki hefur náð byggingarstigi 4, án samþykkis bæjarráðs fyrirgerir nýir eigendur lögaðila sér þeim rétti til að óska eftir frekari tímafrestum. Skulu nýir eigendur lögaðila uppfylla sömu skilyrði og lágu fyrir við úthlutun viðkomandi lóðar, að öðrum kosti getur komið til afturköllunar lóðar skv. skilyrðum 24. gr. reglna þessara.

19. gr. Skil lóða til Kópavogsbæjar.

Heimilt er að skila lóð með samþykki bæjarráðs, ef sérstakar aðstæður krefjast. Skal þá lóðarhafi gera skriflega grein fyrir ástæðum þess að hann óski eftir að fá að skila lóð og gera grein fyrir stöðu framkvæmda á lóðinni.

Gatnagerðargjöld eru endurgreidd sé lóð skilað sbr. 24. gr. reglna þessa. Endurgreiðsla annarra gjalda við skil á lóð skal tilgreind í úthlutunarskilmálum hverju sinni.

VIII. Framkvæmdatími og afturköllun lóðarúthlutunar

20. gr. Framkvæmdarfrestir

Leggja skal inn framkvæmdaáætlun eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutun lóðar eða tilkynningu um byggingarhæfi lóðar. Í lóðarleigusamningi er tilgreint upphaf framkvæmdatíma og fyrir hvaða tíma húsnæði skal vera fullfrágengið og frágangi lóðar sé lokið.

Hafi skilyrði fyrstu málsgreinar ekki verið uppfyllt er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.

21. gr. Lengdur framkvæmdarfrestur

Lóðarhafi skal sækja sérstaklega um framlengingu á framkvæmdafresti til byggingarfulltrúa í síðasta lagi mánuði fyrir áætluð framkvæmdalok samkvæmt framlagðri framkvæmdaáætlun. Beiðnin skal vera rökstudd og henni skal fylgja uppfærð áætlun. Ákvörðun um hvort framkvæmdarfrestur er framlengdur og skilmálar frestsins er tekin af úthlutunarteymi að höfðu samráði við byggingarfulltrúa.

Hafi framkvæmdir ekki hafist er metið hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun sbr. ákvæði 24. gr. reglna þessara.

22. gr. Afturköllun byggingarréttar og lóðarúthlutunar.

Komi í ljós eftir úthlutun lóðar eða útgáfu byggingarleyfis að gefnar hafa verið rangar upplýsingar í umsókn er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarúthlutun og fellur þá byggingarleyfi sjálfkrafa úr gildi.

Bæjarráði er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki eða semur um greiðslu gatnagerðargjalds og byggingarréttargjalds innan 30 daga frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun

Hafi uppdráttir af fyrirhuguðu mannvirki ekki borist byggingarfulltrúa 12 mánuðum eftir úthlutun lóðar eða lóðarhafi virðir ekki tímamörk sem sett eru í lóðarleigusamning um hvenær hús skuli fullgert og lóð frágengin skal úthlutunarteymileggja til við bæjarráð að lóð verði afturkölluð hafi lóðarhafi ekki óskað eftir framlengdum framkvæmdafresti samkvæmt. 23-24. gr. reglna þessara.

a Lóðarhafa skal með sannanlegum send viðvörðun um hina fyrirhuguðu afturköllun og veitt 14 daga andmælafrest áður en málið er lagt fyrir bæjarráð að lóðarúthlutun verði afturkölluð.

Í samræmið við ákvæði 9. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 skal sveitarfélagið endurgreiða gatnagerðargjald innan 90 daga ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt eða lóð er skilað.

Samþykkt á fundi bæjarstjórnar þann xx.xxx.2023. Falla þá úr gildi úthlutunarreglur Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði til einstaklinga (eigin nota) og úthlutunarreglur á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði til lögaðila, samþykktar 25. nóvember 2014.