

Reglur um úthlutun lóða í Kópavogsbæ

I. Almenn

Reglur þessar gilda um úthlutun allra lóða í eigu Kópavogsbæjar, en víkja má frá þeim með samþykki bæjarráðs.

Í öllum tilvikum er um að ræða framsal Kópavogsbæjar á byggingarrétti, ekki sölu á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar.

1. gr. Úthlutunaraðili

Bæjarráð Kópavogs gerir tillögu til bæjarstjórnar um úthlutun samkvæmt reglum þessum. Bæjarstjórn Kópavogs tekur ákvarðanir um úthlutun lóða.

2. gr. Almenn um lóðir

Lóðum skal ekki úthlutað nema að fyrir liggi gilt deiliskipulag.

Áður en lóð er auglýst til umsóknar skal bæjarráð samþykkja úthlutunarskilmála sem gilda um tiltekna lóð eða lóðir. Úthlutunarskilmálar skulu auglýstir samhliða og vera aðgengilegir á vef bæjarins.

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

II. Auglýsingar

3. gr. Almenn

Lóðir skulu að jafnaði auglýstar lausar til umsóknar áður en þeim er úthlutað. Auglýsing um lausar lóðir skal birta á heimasíðu Kópavogsbæjar og að lágmarki í einum fjölmiðli, sem hefur útbreiðslu á landsvísu.

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 tillögur að lóðarvilyrði eða úthlutun lóðar án undangenginnar auglýsingar til bæjarstjórnar. Slík tillaga skal rökstudd

Commented [ÁK1]: Aths. Sveitarfélög eins og Garðabær hafa auglýst lóðir í gegnum valdar fasteignasölur og falið þeim heimild til að taka á móti tilboðum.

Commented [ÁAKb2]: Tillaga frá Sigurbjörgu: Að aukinn meirihluta bæjarráðs þurfi til að úthluta lóð án auglýsingar.

sérstaklega með vísan til markmiða í Aðalskipulagi Kópavogs eða annarrar samþykkrar stefnu bæjarstjórnar

Í lóðarvilyrði felst skuldbinding um að úthluta lóð að ákveðnum skilyrðum uppfylltum sem gera skal grein fyrir í samkomulagi sem hljóta skal staðfestingu bæjarstjórnar. Bæjarstjórn er heimilt að ákveða gildistíma lóðarvilyrðis 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 útboðsskilmálum telst umsókn aðeins gild ef umsóknin er fyllt út á rafrænu eyðublaði á heimasíðu Kópavogsbæjar og hún send, ásamt fylgiskjölum, innan tilskilins umsóknarfrests.

Umsækjendur skulu uppfylla skilyrði 6. gr. í tilviki einstaklinga og 7. gr. þegar um lögaðila er að ræða.

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 lóð.

Sæki tveir eða fleiri saman um lóð skulu báðir/allir umsækjendur uppfylla skilyrði reglna þessara. Jafnframt skulu þeir bera óskipta ábyrgð á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum fái þeir úthlutað lóð.

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 annarri fjármálastofnun 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 að umsækjandi leggi fram 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.

Commented [ÁK3]: Í umræðu í bæjarráð kom fram tillaga um að sérstaklega yrði kveðið á um úthlutun til óhagnaðardriffinna leigufélaga. Orðalag gæti verið á þessa leið: „Oheimilt er að úthluta íbúðarhúsalóðum án auglýsingar nema til félagasamtaka sem stuðla að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga.“

Commented [ÁK4]: Breytingartillaga HJ: Að heimila ekki vanskil þ.e. að viðmiðið 100 þús kr. verði fellt út. Sama athugasemd við 7. gr.

Lögaðili skal vera 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.

Commented [ÁK5]: Sama athugasemd og við 6. gr - engin vanskil

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 ber 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 að umsækjandi leggi fram 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.

Kópavogsbæ er heimilt að kalla eftir frekari gögnum þykiástæða til eftir að skilafrestur er liðinn. Umsækjandi á ekki kröfu að koma að frekari gögnum eftir lok skilafrests.

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, stjórnmálaskoðunum, þjóðfélagsstöðu, ætterni eða öðrum sambærilegum ástæðum. --

10. gr. Mat á umsóknum

Við mat á umsóknum er ásamt innsendum gögnum er heimilt að horfa til byggingarsögu umsækjanda eða fyrirsvarsmanns umsækjanda. Hafi umsækjandi sögu um alvarleg frávik frá byggingarreglugerð og úthlutunarskilmálum er skylt að hafna umsókn hans. Áður en umsókn er hafnað með vísan til byggingarsögu skal umsækjanda veittur andmælafrestur sem skal ekki vera skemmri en tvær vikur.

Commented [ÁK6]: Tillaga: Að setja hér inn tímafrest t.d. að viðkomandi hafi ekki gerst "sekur" um brot á síðustu fimm ár t.d.

Commented [ÁK7]: Breytt út 7 virkum dögum í 2 vikur til að gæta samræmis

Kópavogsbæ er heimilt að óska að umsækjandi leggi fram eftir staðfestingu frá tryggingarfélagi umsækjanda sem og byggingarfulltrúa þess sveitarfélags þar sem umsækjandi hefur áður byggt mannvirki.

Umsókn einstaklings um sérbýlishúsalóð til eigin nota hefur forgang umfram umsókn lögaðila um sömu lóð.

Hafi umsækjandi, einstaklingur eða lögaðili, þegar fengið lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir innan þess tíma sem tilgreindur var í útboðsskilmálum áskilur Kópavogsbær sér rétt til að útiloka viðkomandi frá úthlutun nýrra lóða.

V. Úthlutun lóða

11. gr. Almenn

Lóðum er úthlutað með þrennum hætti nema annað sé sérstaklega ákveðið af bæjarráði: Útdrætti umsókna skv. 12. gr., með útboði skv. 13. gr. eða með valfundarleið skv. 14. gr. Bæjarráð tekur ákvörðun um úthlutunarleið og úthlutunarskilmála hverju sinni.

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

12. gr. Útdráttur umsókna

Sæki fleiri en einn um lóð sem auglýst er á föstu verði skal dregið úr gildum umsóknum. Útdrátturinn skal fara fram í bæjarráði að viðstöddum fulltrúa sýslumanns. Heimilt er að draga út annan umsækjanda til vara.

Lóð telst ekki úthlutað fyrir en við staðfestingu bæjarstjórnar.

13. gr. Útboðsleið

Útboðsskilmálar fyrir lóðir skulu útfærðar hverju sinni sem útboð fer fram. Tilgreina skal lágmarkstilboð í byggingarrétt og frest til greiðslu kaupverðs byggingarréttar frá samþykki kaupatilboðs. Lágmarkstilboð skal ákveðið í hverju útboði fyrir sig, 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, nema annað sé ákveðið í útboðsskilmálum.

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

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

Commented [ÁK8]: Kemur úr gömlu reglunum - óska eftir leiðbeiningum bæjarráðs hvort eigi að halda inni eða skoða við hverja úthlutun fyrir sig með hliðsjón af þeim markmiðum sem stefnt er að hverju sinni.

Commented [ÁK9]: Gert skýrara að um valið er um þrjár leiðir til úthlutunar - eftir beiðni bæjarfulltrúa þar um. Sum sveitarfélög hafa fjórðu leið sem er hugmyndasamkeppni - opið orðalag.

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 tilskildum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins sem úthlutar lóðinni til þess bjóðanda sem næstur var á eftir.

14. gr. Valfundarleið

Heimilt er að haga útdrætti þannig að úr gildum umsóknum séu dregnar umsóknir í númeraröð jafn margar og lóðir sem til úthlutunar eru hverju sinni. Jafn margar umsóknir er síðan dregnar jafnmargar umsóknir. Útdráttur skal fara fram í bæjarráði að viðstöddum fulltrúa sýslumanns. Því næst skal 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.

15. gr. Almenn

Umsækjandi sem hefur fengið úthlutun lóðar, skal ganga frá greiðslu lóðagjalda í samræmi við úthlutunarskilmála innan 30 daga frá dagsetningu tilkynningar um úthlutun. Að öðrum kosti fellur úthlutun niður og heimilt er að auglýsa lóð til úthlutunar að nýju eða eftir atvikum úthluta henni til þeim sem átti næsta tilboð eða var dreginn til vara.

Önnur gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki á henni eru greidd með venjubundnum hætti við samþykkt byggingaráform eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni nema annað sé tekið fram í úthlutunarskilmálum.

16. 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

17. gr. Framsal

Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarétt fyrir 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 fyrirgera nýir eigendur lögaðila rétti til að óska eftir frekari tímafrestum.

Commented [ÁK10]: Þetta er nýmæli og kann að ganga á eignarrétt lögaðila.

18. gr. Skil lóða til Kópavogsbæjar.

Heimilt er að skila lóð með samþykki bæjarráðs.. 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.

Fallist bæjarráð á að lóð sé skilað er gatnagerðargjald og byggingarréttargjald endurgreitt við endurúthlutun lóðarinnar en þó eigi síðar en að liðnum 90 dögum frá tilkynningu um að heimilt sé að skila lóð. Fjárhæð endurgreiðslu er án vaxta eða verðbóta. Kópavogsbær mun halda eftir 2% af greiddu byggingarréttargjaldi vegna sölu og umsýslukostnaðar við úthlutun lóðar.

Commented [ÁK11]: Aths HJ. - Er heimilt að hafna því að greiða vexti og verðbætur þegar lóðarverð er endurgreitt.

Í frumvarpi með breytingum á lögum um gatnagerðargjald frá 2009 var felld úr gildi skylda sveitarfélaganna til að verðbæta gjaldið við endurgreiðslu.

VIII. Framkvæmdatími og afturköllun lóðarúthlutunar

19. gr. Framkvæmdarfrestir

Ef ekki er kveðið á um annað í úthlutunarskilmálum skal lóðarhafi leggja 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.

Virði lóðarhafi ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda getur komið til afturköllunar lóðarúthlutunar.

20. 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.

Hafi framkvæmdir ekki hafist er metið hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun.

21. 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.

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 uppdættir 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, er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.

Lóðarhafa skal með sannanlegum send viðvörðun um hina fyrirhuguðu afturköllun og veita 14 daga andmælafrest áður en málið er lagt fyrir bæjarráð.

Um endurgreiðslu gatnagerðargjalds og byggingarréttargjalds fer skv. ákvæði 18. gr. reglna þessara.

...

Reglur þessar voru samþykktar á fundi bæjarstjórnar þann xx.xxx.2024. 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.