



LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI - ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Sandgerðisbær, sem umráðandi að skipulögðu byggingarlandi, kynnir hér með neðangreinda skilmála (hér eftir nefndir úthlutunarskilmálar) fyrir lóðir undir íbúðahúsnæði í Sandgerðisbæ.

1. Almenn ákvæði

Úthlutunarskilmálarnir gilda gagnvart öllum þeim sem úthlutað fá byggingarlóð í Sandgerðisbæ undir íbúðahúsnæði. Af hálfu Sandgerðisbæjar er það forsenda fyrir lóðarúthlutun, að hver sá er úthlutun hlýtur skuli samþykkja skilmálana og þær skuldbindingar sem þar kveður á um og hlíti þeim að öllu leyti. Þar sem skipulagsskilmála og almenna úthlutunarskilmála greinir á, gilda skipulagsskilmálar. Lóðin er afhent í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar.

2. Lóðarhafi

Hver sá, sem fær úthlutað byggingarrétti á lóð er hér eftir nefndur lóðarhafi. Lóðarhafi hefur skyldum að gegna og ber ábyrgð á lóðinni, framkvæmdum á henni og frágangi, gagnvart Sandgerðisbæ.

3. Ýmis gjöld

a. Staðfestingargjald lóðar.

Hver sá, er fær lóð úthlutað (lóðarhafi), skal greiða óafturkræft staðfestingargjald. **150.000 kr.** af hverri lóð eða hverri íbúðareiningu innan tveggja mánaða frá því að lóð var úthlutað, ella fellur úthlutunin úr gildi. Staðfestingargjald gengur upp í leyfisveitinga- og þjónustugjöld við samþykkt byggingaráforma, sjá lið c.

b. Gatnagerðargjald og sala byggingarréttar

Hver sá, er fær lóð úthlutað (lóðarhafi), skal greiða gatnagerðargjald af lóðinni sem ákveðin eru við samþykkt byggingaráforma samkvæmt lögum nr. 153/2006 og samþykktu gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Sandgerðisbæ. Við útgáfu byggingarleyfis skal byggingarleyfishafi hafa staðið skil á greiðslu gatnagerðargjalds eða hafa gengið frá greiðslufyrirkomulagi við sveitarfélagið með viðunandi tryggingum. Byggingarleyfishafi skal þó hafa staðið fullnaðarskil á greiðslu gatnagerðargjalda eigi síðar en við fokheldi.

Byggingarréttur er ekki framseljanlegur.

c. Leyfisveitinga- og þjónustugjöld

Lóðarhafa ber að greiða gjöld fyrir leyfisveitingar og þjónustu skipulags- og byggingarfulltrúa Sandgerðisbæjar, samkvæmt gildandi gjaldskrá þar um.

Gjöld þessi eru ákveðin við samþykkt byggingaráforma og skulu greidd samhliða endanlegum útreikningi á gatnagerðargjöldum.

Heimlagnagjöld:

Lóðarhafa ber að greiða stofngjald fráveitu og heimæðargjald vatnsveitu til Sandgerðisbæjar, samkvæmt gildandi gjaldskrá þar um. Frárennslislagnir eru lagðar allt að 1 metra inn fyrir lóðarmörk og heimæð fyrir kalt vatn er lögð inn í inntaksrými húss.

Heimlagnagjöld vegna rafmagns og heits vatns eru samkvæmt skilmálum og gjaldskrá HS Veitna.

d. Skipulagsgjald:

Skipulagsgjald er 0,3% af brunabótarmati og er innheimt af tollstjóra.

4. Fylgigögn lóðarúthlutunar og gildistími.

Auk þessara skilmála skal lóðarhafi fá afhent lóðarblað (hæðar- og mæliblað) ásamt gildandi deiliskipulagi og skilmálum þess.

Aðaluppdrættir, fullunnir án athugasemda og tilbúnir til samþykktar, skulu berast til skipulags- og byggingarfulltrúa **eigi síðar en 6 mánuðum** eftir undirritun þessara úthlutunarskilmála. **Eigi síðar en 6 mánuðum eftir samþykkt byggingaráforma skal byggingarleyfi vera útgafið.** Verði annað hvort þessara skilyrða ekki fullnægt getur Sandgerðisbær afturkallað lóðarúthlutun umsækjanda. Afturköllunin skal vera skrifleg og birt með sannanlegum hætti.

5. Umsókn um byggingarleyfi og fylgigögn

Umsókn um byggingarleyfi skal vera skrifleg og send hlutaðeigandi leyfisveitanda. Á fyrra stigi umsóknar, þ.e. vegna byggingaráforma, skal skila inn eftirfarandi gögnum:

- a. Aðaluppdráttum.
- b. Tilkypping um hönnunarstjóra mannvirkisins.
- c. Skráningartöflu vegna mannvirkisins.
- d. Önnur gögn sem leyfisveitandi telur nauðsynleg vegna afgreiðslu umsóknar, s.s. umsögn Minjastofnunar Íslands, Vinnueftirlits ríkisins, Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og Brunavarna Suðurnesja.

Leyfisveitandi tilkynnir umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans. Þessi tilkypping veitir umsækjanda **ekki** heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

Á seinna stigi, þ.e. vegna endanlegrar afgreiðslu byggingarleyfis, skal skila inn eftirfarandi gögnum til viðbótar ofangreindum gögnum í lið a-d:

- e. Sér- og deiliuppdráttum ásamt nauðsynlegum fylgiskjölum.
- f. Undirritaða yfirlýsingu byggingarstjóra um ábyrgð á viðkomandi framkvæmd.
- g. Undirritaða yfirlýsingu iðnmeistara um ábyrgð á einstökum verkþáttum.
- h. Yfirlit hönnunarstjóra um innra eftirlit við framkvæmd hönnunar.
- i. Yfirlit hönnunarstjóra um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða og áritun hans til staðfestingar á því að um tæmandi yfirlit sé að ræða.

ATH. að skráð skal í gagnasafn Mannvirkjastofnunar að viðkomandi hönnunarstjóri, byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 til að ábyrgðaryfirlýsing þeirra geti talist gild.

Heimilt er að samþykkja byggingaráform og gefa út byggingarleyfi samtímis hafi öllum gögnum verið skilað til leyfisveitanda.

6. Sérstakt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis

Umsækjandi skal sækja um eina lóð. Lögaðilum er heimilt að sækja um fleiri en eina lóð.

Skipulags- og byggingarfulltrúi getur óskað eftir að umsækjandi leggi fram yfirlýsingu frá viðurkenndri bankastofnun um að fjármögnun fyrirhugaðra framkvæmda sé tryggð samkvæmt fyrirhuguðum byggingaráformum áður en gefið er út byggingarleyfi.

Umsækjandi skal ekki vera í vanskilum við Sandgerðisbæ.

7. Gildistími byggingarleyfis

Byggingarleyfi fellur úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess. Sandgerðisbær getur þá afturkallað lóðarúthlutun án kostnaðar. Framkvæmd telst vera hafin við fyrstu áfangaúttekt.

Stöðvist byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur getur leyfisveitandi að undangenginni aðvörun fellt byggingarleyfið úr gildi og afturkallað lóðarúthlutun án kostnaðar. Það telst ekki nægjanleg framvinda verks að byggingarefni sé flutt á byggingarstað án þess að unnið sé frekar úr því.

Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur leyfisveitandi tekið ófullgert mannvirki, byggingarefni og lóð eignarnámi samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms.

Sandgerðisbær áskilur sér rétt til að fresta upphafstíma framkvæmda, ef nauðsyn krefur. Sandgerðisbær er ekki bótaskyldur gagnvart lóðarhafa, þótt framkvæmdir tefjist af orsökum sem leiða af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, s.s. vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

8. Útsetning, gröftur o.fl.

Ein útsetning á lóðarmörkum og staðsetningu húss er innifalin í leyfisveitinga- og þjónustugjöldum. Komi til endurmælinga greiðast þær sérstaklega. Áður en að útsetningu mannvirkis kemur, verða sérteikningar fyrir sökkulveggi og fráveitulagnir í grunnu að liggja fyrir.

Gröftur innan sem utan lóðarmarkna er óheimill án samþykkis skipulags- og byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi skal gefa Sandgerðisbæ kost á að nýta uppgröft úr lóð, sem að öðrum kosti er fluttur burt af svæðinu, án endurgjalds.

Vakin er athygli á, að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

9. Lóðarleiga, skattar og önnur gjöld.

Lóðarleigusamningur skal gefinn út við greiðslu gatnagerðargjalds Lóðarhafi skal greiða lóðarleigu til Sandgerðisbæjar í samræmi við lóðarleigusamning. Lóðin er leigð til 50 ára.

Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.

10. Veðsetning.

Lóðarhafa er heimilt að veðsetja lóðarréttindi sem nemur greiddum hluta gatnagerðargjalds lóðarinnar. Ekki eru leyfðar frekari veðheimildir fyrr en við þinglýsingu á yfirlýsingu Sandgerðisbæjar um úttekt á fokheldi eignar. Lóðarhafi getur sótt um undanþágu frá þessari reglu til bæjarráðs vegna sérstakra aðstæðna.

11. Vanefndir.

Ef lóðarhafi skilar lóð, eða ef skilmálum þessum verður eigi fullnægt í samræmi við framangreinda fresti, greiðslur, gjalddaga eða önnur ákvæði, fellur lóðarúthlutunin niður.

Skal gatnagerðargjald þá endurgreitt og verðbætt, miðað við vísitölu byggingarkostnaðar, eftir því sem kveðið er á um í gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Sandgerðisbæ. Heimilt er að fresta endurgreiðslu uns lóðin hefur verið úthlutað að nýju, þó almennt ekki lengur en í 90 daga frá því að lóðinni var skilað, eða hún afturkölluð vegna vanefnda.

Leyfisveitinga- og þjónustugjöld endurgreiðist ekki.

12. Sala á lóðarréttindum

Lóðinni er úthlutað til viðkomandi lóðarhafa til íbúðarhúsnæðis. *Er honum óheimilt að ráðstafa lóðinni eða tilheyrandi mannvirkjum til annarra aðila eða breyta um nafn á lóðarúthlutun og/eða byggingarrétti fyrr en að loknu byggingarstigi 4, sbr. ÍST 51:2001 4. útg., nema fyrir liggja samþykki bæjarráðs.*

Brot á ákvæðinu varða því, að bæjarráði er heimilt að afturkalla lóðarúthlutunina og fellur lóðin þá aftur til bæjarins með tilheyrandi mannvirkjum og endurgreiðist þá gatnagerðargjald og kaupverð byggingarréttar miðað við gildandi byggingarvísitölu, en fyrir mannvirkin skal þá lóðarhafa einungis greiddur sannanlegur útlagður byggingarkostnaður, enda reynist mannvirkin nothæf fyrir þann, sem síðar fær lóðinni úthlutað. Greiðslur bæjarsjóðs skulu inntar af hendi innan 90 daga frá því Sandgerðisbær yfirtók lóðina að nýju. Vextir reiknast ekki af slíkum endurgreiðslum.

Skilmálar þessir gilda sem skilyrði Sandgerðisbæjar gagnvart hverjum þeim er fær úthlutaða lóð undir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

Sandgerðisbæ, 17. febrúar 2017
Skipulags- og byggingarfulltrúi Sandgerðisbæjar

Lóðarhafi staðfestir með undirritun sinni að hafa kynnt sér úthlutunarskilmála þessa.

Ég undirritaður rétthafi lóðarinnar nr. _____ við _____,
lýsi hér með yfir, að ég hefi kynnt mér ofanritaða úthlutunarskilmála fyrir lóðir í
Sandgerðisbæ og skuldbind mig til að hlíta þeim að öllu leyti.

Sandgerðisbæ, dags. 2017

Nafn

Nafn

Kennitala

Sími

Kennitala

Sími

Heimilisfang

Heimilisfang