



# Almennir skilmálar Reykhólahrepps um lóðaúthlutun og lóðagjöld

## 1. Almennar reglur

- 1.1. Sveitarstjórn Reykhólahrepps ákveður hverju sinni um úthlutun lóða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjóri annast samskipti við umsækjendur og afgreiðslu umsókna og leggur fram tillögur um úthlutun til sveitarstjórnar.
- 1.2. Allar skipulagðar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn. Lóðir sem koma til endurúthlutunar vegna þess að lóðarhafi hefur hætt við byggingu eða ekki staðið við skuldbindingar sínar skulu auglýstar á sama hátt. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist.
- 1.3. Lóð skal tilgreind að flatarmáli og lögun hennar vera samkvæmt uppdrætti eða deiliskipulagi.

## 2. Umsóknir

- 2.1. Skriflegar umsóknir skulu sendar á skrifstofu sveitarfélagsins á eyðublöðum sem þar fást og á heimasíðu sveitarfélagsins. Séu ekki veittar tilskyldar upplýsingar í umsókninni telst hún ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar eða villandi upplýsingar vegna lóðarumsóknar er heimilt að afturkalla úthlutun.
- 2.2. Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og umsókna:
  - a) Umsókn telst því aðeins gild að hún hafi borist á rétt útfylltu þar til gerðu eyðublaði, ásamt staðfestingargjaldi, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
  - b) Umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í vanskilum við sveitarfélagið.
  - c) Umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánaþingreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbýggingar. Í auglýsingum um byggingarlóðir eru tilgreind þau lágmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignarmat sambærilegs húsnæðis.
- 2.3. Umsókn hjóna og sambýlisfólks skal vera sameiginleg.
- 2.4. Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 50/1996 gilda þó um þau efnisatriði sem löggin heimila að séu upplýst. Við alla afgreiðslu umsókna skal gæta ákvæða 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, sbr. þó 2. mgr. 9. gr.

## 3. Úthlutun

- 3.1. Alla jafna skal beita útdrætti um lóðir. Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru skal dregið um umsækjendur. Útdráttur skal fara fram á fundi sveitarstjórnar að viðstöddum fulltrúa frá embætti sýslumanns. Í útdrætti skal annars vegar ákveða hverjum úthluta skuli lóð og hins vegar tilgreina einn aðila til vara. Dregið er um í hvaða röð umsækjendur velja sér lóð.
- 3.2. Við úthlutun lóða skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hafi staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið hvort eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið fram-

kvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum nema allir aðrir umsækjendur hafi fengið úthlutað lóð. Lóðum er úthlutað á nafn eða nöfn umsækjenda. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

- 3.3. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur takmarkast þó af því að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun á síðustu 5 árum. Þeim einbýlishúsalóðum, sem ekki ganga út til forgangsaðila, verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir.
- 3.4. Lóðum fyrir parhús, raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til lögaðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila. Hjón, sambýlisfólk og starfsmenn lögaðila skoðast sem einn umsóknaraðili. Heimilt er að úthluta parhúsalóðum til einstaklinga ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni.
- 3.5. Við úthlutun annarra lóða en íbúðarhúsalóða skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða og ber þá að hafa hliðsjón af ákvæðum skilmála þessara. Leggja ber mat á þarfir umsækjanda til lóðar en verði ekki hægt að greina á milli umsækjenda og fleiri en einn um sömu lóð, skal dregið um umsækjendur.
- 3.6. Hver sá, sem fær úthlutaða lóð, kaupir byggingarrétt á lóð eða yfirtekur lóð eða hluta lóðar eftir gerð lóðarleigusamnings er hér eftir nefndur lóðarhafi.
- 3.7. Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.
- 3.8. Lóðarhafar á sameiginlegri lóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykhólahreppi á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á henni. Auk þess ber hver lóðarhafi ábyrgð á frágangi síns sérnotahluta, þar sem um slíkt er að ræða. Viðurlög við vanefndum eiga við hvern einstakan lóðarhafa, ef um sérnotahluta er að ræða, en að öðrum kosti alla lóðarhafa sem heild.
- 3.9. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu. Ekki má hefja framkvæmdir á lóð fyrr en gefið hefur verið út byggingarleyfi.
- 3.10. Almennt telst lóð byggingarhæf við úthlutun nema annað sé tekið fram. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar Reykhólahrepps til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf. Reykhólahreppi er heimilt að setja sem skilyrði fyrir byggingarhæfi lóðar að fyrir liggi samningur milli væntanlegs lóðarhafa og veitustofnana/veitufélaga.
- 3.11. Á lóðum er almenn kvöð um lagnir og umferðarrétt veitustofnana og fjarskiptafyrirtækja eftir því sem þörf er á. Í þessum skilmálum er ekki fjallað um fjarskiptalagnir en lóðarhafar skulu gera ráð fyrir fjarskiptalögnum við hverja lóð. Farið skal eftir reglum þess fjarskiptafyrirtækis sem lóðarhafi velur að skipta við. Sjá einnig gr. 3.7.5. c í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

#### **4. Lóðarleigusamningur**

- 4.1. Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrr en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:
  - a) Að öll gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins.
  - b) Lokið hafi verið við að steypa sökkla fyrir viðkomandi mannvirki eftir því sem við á og umræddir verkþættir teknir út af byggingarfulltrúa.

c) Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16.gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum og í samræmi við gildandi reglugerð.

- 4.2. Lóðarleigusamningur skal gerður til 50 ára.
- 4.3. Lóðarleiga miðast við fasteignamat lóðar. Árleg leiga er ákveðin af sveitarstjórn Reykhólahrepps og er nú 4,0% af fasteignamati lóðar.
- 4.4. Innheimta lóðarleigu hefst þremur mánuðum eftir úthlutun lóðar enda sé lóðin byggingarhæf. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun greiðist lóðarleiga frá þeim tíma er Reykhólahreppur tilkynnir hana byggingarhæfa.
- 4.5. Hafi lóðarleigusamningur af einhverjum ástæðum ekki verið gerður þegar greiðsla lóðarleigu skal hefjast, er lóðarhafi eftir sem áður skyldur til að greiða lóðarleigu í samræmi við reglur Reykhólahrepps þar um.
- 4.6. Óheimilt er að veðsetja eða framselja rétt til lóðar eða byggingarrétt á úthlutaða lóð áður en lóðarleigusamningur er gefinn út og þinglýst, nema í undantekningatilvikum og þegar sérstaklega stendur á, enda liggi þá fyrir skriflegt samþykki Reykhólahrepps.
- 4.7. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.
- 4.8. Nú reynast lóðarmörk ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur og er þá Reykhólahreppi heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð.
- 4.9. Nú rífur leigutaki hús á lóðinni eða þau brenna og fellur þá leiguréttur hans til lóðarinnar úr gildi ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin.

## 5. Gjöld

- 5.1. Lóðarhafi ber að standa skil á eftirtöldum gjöldum. Upptalning gjalda er ekki tæmandi.
  - a) Gatnagerðargjald er lagt á samkvæmt lögum nr. 153/2006 og er miðað við brúttóflatar-mál húsa sbr. ÍST 50:1998. Við úthlutun lóðar er að jafnaði lagt á lágmarks gatnagerðar-gjald og er það ákveðið með hliðsjón af nýtingarmöguleikum á lóð sbr. 2. gr. samþykktar nr. 1056/2013 um gatnagerðargjald og miðað við tiltekinn fermetrafjölda í væntanlegri húsbyggingu og þá gjaldskrá sem gildir þegar úthlutun fer fram. Viðbótargatnagerðar-gjald er það gjald kallað, sem þarf að greiða ef samþykktir aðaluppdrættir gera ráð fyrir stærra húsi en lágmarksgatnagerðargjaldið var miðað við. Viðbótargatnagerðargjaldið fer eftir þeirri gjaldskrá, sem gildir þegar aðaluppdrættir eru samþykktir. Þegar byggt er við eldra hús og þegar byggt er á eignarlóðum, er gjaldið einnig nefnt viðbótargatna-gerðargjald. Gatnagerðargjald og viðbótargatnagerðargjald er tryggt með lögveði í viðkomandi fasteign. Byggingarframkvæmdir mega ekki hefjast fyrr en gatnagerðargjöld eru að fullu greidd eða um þau hefur verið samið.
  - b) Heimlagnagjöld. Lögn frá lagnakerfi í götu, gangstétt eða opnu svæði að húsi kallast heimlögn nema þegar um lögn fráveitu er að ræða þá kallast lögnin að lóðamörkum tenging. Í nýbyggingarhverfum eru framangreindar lagnir yfirleitt lagðar um leið og götur eru gerðar og ná u.þ.b. 1-2 m inn fyrir lóðarmörk. Heimlagnagjöld vegna kalds vatns eru ákveðin í gjaldskrá Reykhólahrepps ef sveitarfélagið rekur vatnsveitu, en ella í gjaldskrá viðkomandi veitufélags ef rekin er vatnsveita á svæðinu. Heimlagnagjöld vegna fráveitu eru ákveðin í gjaldskrá Reykhólahrepps. Tengigjald fráveitu tekur mið af gerð, stærð og lengd tenginga í viðkomandi hverfi og er lagt á lóðir samhliða úthlutun eða sölu bygg-

ingaréttar. Heimlagjöld vegna rafmagns og hitaveitu eru ákveðin í verðskrá Orkubús Vestfjarða.

- c) Tengd gjöld. Ef í úthlutunarbréfi er kveðið svo á, að Reykhólahreppur muni annast tilteknar framkvæmdir á viðkomandi lóð á kostnað lóðarhafa er sá kostnaður nefndur tengd gjöld, þ.e.a.s. gjöld, sem tengjast úthlutun lóðarinnar. Hér er yfirleitt um að ræða gerð bifreiðastæða, aðkeyrslna, stoðveggja eða annað, sem nauðsynlegt og hagkvæmt þykir að framkvæma samhliða gatnagerð.
  - d) Byggingarleyfisgjald o.fl. gjöld til byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi innheimtir byggingarleyfisgjald, sem greiða skal áður en byggingarleyfi er gefið út. Þá skal greiða sérstök gjöld fyrir úttektir samkvæmt byggingarreglugerð, yfirferð séruppráttu, raflagna-teikninga, foheldisvottorð, skilmálavottorð og önnur vottorð sem óskað verður eftir. Byggingarframkvæmdir mega ekki hefjast fyrr en byggingarleyfi hefur verið veitt.
  - e) Mælingagjöld. Byggingarfulltrúi annast staðsetningu mannvirkja og lóðamarka. Fyrir þessar mælingar greiðist samkvæmt gjaldskrá.
  - f) Skipulagsgjald er 0,3% af brunabótamati húss og er innheimt af Skipulagsstofnun.
  - g) Lóðargjald reiknast á fermetra lóðar þannig að miðað er við að nýting lóðar sé 0,5 og húshæð samkvæmt skilgreindri hæð í skipulagsskilmálum. Lóðargjöld eru mismunandi eftir staðsetningu og tilgreinir Reykhólahreppur fjárhæð þeirra sérstaklega.
- 5.2. Í því tilviki að deiliskipulagi lóðar eða svæðis er breytt, samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar eða beiðni lóðarhafa, þannig að nýtingarhlutfall bygginga á lóð verði umfram 0,6 eða að heimiluð er önnur landnotkun en til frístundanota áskilur Reykhólahreppur sér rétt til að leggja á lóðarhafa viðbótarlóðargjald hlutfallslega.
- 5.3. Staðfestingargjald, sem er 50% af heildarlóðargjaldi, ber að greiða innan mánaðar frá úthlutun. Eftirstöðvar greiðast innan 6 mánaða.
- 5.4. Hafi staðfestingargjald ekki verið greitt innan tveggja mánaða frá tilkynningu um greiðslu fellur úthlutunin úr gildi án sérstakrar tilkynningar þar um.
- 5.5. Ef lóðarhafi óskar að skila lóð og á það fallist af hálfu Reykhólahrepps skal lóðargjald endurgreitt á sama hátt og með sömu skilmálum og greitt var eftir í upphafi, að frádreginni umsýsluþóknun sem nemur 1% af álögðu lóðargjaldi. Þannig yrði 50% staðfestingargjald endurgreitt innan mánaðar frá því að lóð er skilað, en aðrar greiðslur með sama fresti og veittur var til greiðslu þeirra til Reykhólahrepps. Endurgreiðslur miðast við byggingarvísitölu á þeim tíma sem endurgreiðsla á sér stað, en bera ekki vexti. Skilyrt er að við skil lóðar eða hluta lóðar verði um nýtanlega lóð eða lóðarhluta að ræða til endurúthlutunar.

## 6. Tímamörk

- 6.1. Lóðarhafa er skylt að hlíta eftirfarandi tímamörkunum:
- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar og verkfræðiteikningar skulu hafa borist Reykhólahreppi eða skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 2 mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.
  - b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 6 mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.
  - c) Eigi síðar en einu ári eftir að lóðar varð byggingarhæf skal lóðarhafi hafa gert hús fohelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
  - d) Eigi síðar en tveimur árum eftir að lóðar varð byggingarhæf skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykta aðal- og sérupprætti.

- e) Eigi síðar en þremur árum eftir að lóðar varð byggingarhæf skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkt aðal- og sér-  
upprætti.
- 6.2. Tímamörk verða ekki framlengd á íbúðarhúsalóðum, nema sterk rök mæli með slíku, enda berist beiðni um það áður en frestur rennur út.
- 6.3. Verði tímamörk vegna liða a, b eða c ekki virt er Reykhólahreppi heimilt að afturkalla lóðar-  
úthlutun. Verði tímamörk vegna liða d eða e ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkja-  
stofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um  
dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.
- 6.4. Reykhólahreppi er heimilt að afturkalla úthlutun sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála  
þessa eða tilheyrandi skipulagsskilmála eða ef fyrir hendi eru riftunarástæður samkvæmt  
lögum um fasteignakaup nr. 40/2002.
- 6.5. Tilkynna skal lóðarhafa bréflega ef úthlutun er felld úr gildi. Allar framkvæmdir á lóð eru  
óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi.
- 6.6. Sé úthlutun felld úr gildi verður lóðarhafa greitt fyrir það sem framkvæmt kann að hafa  
verið á lóðinni og ætla má að nýtist næsta lóðarhafa. Náist ekki samkomulag um fjárhæð  
greiðslu getur lóðarhafi óskað eftir mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Lóðarhafi greiðir  
matskostnað allan nema það sé bersýnilega ósanngjarnt miðað við niðurstöðu matsins. Þá á  
lóðarhafi rétt á að fá endurgreitt það sem hann hefur greitt af gatnagerðargjaldi skv.  
gildandi reglum á hverjum tíma. Hönnunarkostnaður, fjármagnskostnaður og annar  
kostnaður sem lóðarhafi kann að hafa lagt í en sem ekki kemur næsta lóðarhafa til góða  
verður ekki endurgreiddur.
- 6.7. Reykhólahreppur er ekki skuldbundinn til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa  
þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni.
- 6.8. Reykhólahreppur ber ekki ábyrgð á töfum sem kunna að verða á framkvæmdum lóðarhafa  
vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir  
eru ófullgerðar. Tímafrestrir skv. 1. mgr. lengjast sem nemur sannanlegum töfum af þessum  
sökum.
- 6.9. Við endurúthlutun lóðar verður ákveðið með hliðsjón af því sem lokið er af framkvæmdum  
á lóðinni eða sérnotahlutum hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því sem skilmálar  
þessir kveða á um.

## **7. Mælingar**

- 7.1. Þegar lóð hefur verið afhent og byggingarstjóri og iðnmeistarar staðfest ábyrgð sína hjá  
byggingarfulltrúa má óska eftir mælingu á staðsetningu húss eða lóðamarka. Byggingar-  
fulltrúi annast þessar mælingar og skal greiða fyrir þær samkvæmt gjaldskrá.
- 7.2. Komi til endurmælinga greiðast þær sérstaklega. Reynist óhjákvæmilegt að fjarlægja fast-  
eða hæðarmerki skal það tilkynnt til byggingarfulltrúa áður en framkvæmdir hefjast. Verði  
fast- eða hæðarmerki fyrir skemmdum, sem rekja má til hirðuleysis húsbýggjanda, getur  
slíkt leitt til bóta krafna frá Reykhólahreppi.

## **8. Notkun lóðar**

- 8.1. Leigutaka er óheimilt að breyta skilgreindri notkun lóðar nema að undangengnu skriflegu  
samþykki Reykhólahrepps.
- 8.2. Lóðarhafi skal gæta þess að umgengni á byggingartíma sé eins góð og kostur er og að ekki  
sé geymt á lóðinni annað en við kemur framkvæmdunum. Lóðarhafi skal ætíð ganga svo frá

lóðinni á byggingartíma að ekki sé hætt á að aðliggjandi lóðarhöfum verði valdið tjóni vegna foks eða af öðrum ástæðum. Vanræksla lóðarhafa á að uppfylla þetta ákvæði heimilar Reykhólahreppi að grípa til viðeigandi ráðstafana á kostnað lóðarhafa án sérstakrar tilkynningar þar um.

- 8.3. Lóðarhafa er óheimilt að nota annað en lóð sína undir byggingarefni, vinnuskúra eða annað, sem að framkvæmdum hans lýtur. Starfsmenn Reykhólahrepps veita upplýsingar um hvar losa má uppgröft af lóðum.
- 8.4. Eftir að götur og stígar hafa verið malbikuð er óheimilt að aka á þeim á beltavélum og öðrum tækjum sem geta valdið skemmdum á malbikinu.
- 8.5. Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Leigutaka er ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt hluta af lóðinni til einstaklinga, stofnana eða félaga.

## **9. Leyfi til framkvæmda**

- 9.1. Gröftur innan lóðamarka er háður samþykki byggingarfulltrúa. Gröftur utan lóðamarka er óheimill án samþykkis byggingarfulltrúa. Þurfi að grafa utan lóðar skal sækja um leyfi til þess.

## **10. Lok leigutíma**

- 10.1. Vilji sveitarstjórn Reykhólahrepps að loknum leigutímanum ekki endurnýja leigusamning skal sveitarfélagið greiða leigutaka sannvirði húss eða húsa eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
- 10.2. Hafi leigutími lóðarleigusamnings runnið út án þess að nýr leigusamningur hafi verið gerður helst greiðsluskylda og ábyrgð lóðarhafa á meðan hann hefur umráð lóðarinnar.

## **11. Önnur ákvæði**

- 11.1. Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur af lóðinni og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni Reykhólahreppi að kostnaðarlausu.
- 11.2. Greiðsla áætlaðs gatnagerðargjalds eða eftir atvikum kaupverðs byggingarréttar telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim.
- 11.3. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins og annarra nauðsynlegra skjala, en starfsmenn sveitarfélagsins sjá um að koma skjölunum til þinglýsingar.

Þannig samþykkt í sveitarstjórn Reykhólahrepps

13. nóvember 2014.