REGLUR UM ÚTHLUTUN LÓÐA TIL EINBÝLISHÚSABYGGINGA Í GARÐABÆ

I.
Umsóknir um lóðir

Umsækjendur um lóðir í Garðabæ skulu skila til bæjarskrifstofu umsókn sinni um lóð á útfylltu umsóknareyðublaði, sem þar fæst afhent. Jafnframt er hægt að sækja um lóð með því að nálgast umsóknareyðublað á heimasíðu Garðbæjar, www.gardabaer.is, og senda umsókn með rafrænum pósti.

Bæjarráð Garðabæjar annast afgreiðslu umsókna og gerir tillögu til bæjarstjórnar um úthlutun lóða.

Hver umsækjandi getur einungis fengið úthlutað einni lóð og teljast hjón og sambýlisfólk einn umsækjandi í þessu sambandi.

II.
Almenn skilyrði

Þeir einir, sem sem uppfylla eftirfarandi almenn skilyrði, koma til greina við úthlutun lóða:

1. Íslenskir ríkisborgarar svo og þeir aðrir sem uppfylla skilyrði laga nr. 19/1966, um eignarétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Ríkisborgarar EES landa eiga rétt á sækja um lóð með sama hætti og Íslendingar.
2. Leggja skal fram skriflegt mat (greiðslumat) banka eða annarra fjármálastofnunar sem staðfestir að viðkomandi umsækjandi hafi fjárhagslega getu til að byggja einbýlishús að kostnaðarverðmæti [25 milljónir króna].
3. Leggja skal fram staðfestingu innheimtumanns ríkissjóðs í viðkomandi umdæmi um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld. Nemi vanskil í þessu sambandi lægri fjárhæð en kr. 50.000 hafa þau ekki áhrif.
4. Umsækjandi skal vera í skilum við bæjarsjóð Garðabæjar og fyrirtæki hans.

III.
Forgangsröðun umsókna

Í þeim tilvikum sem fjöldi umsækjenda um lóðir sem uppfyllir almenn skilyrði, sbr. I. hér að framan, er meiri en fjöldi lóða sem til úthlutunar eru mun bæjarráð leggja eftirfarandi atriði til grundvallar við forgangsröðun umsókna:

A. Umsækjandi hefur átt lögheimili í Garðabæ a.m.k. eitt ár fyrir auglýsingu lóðaúthlutunar.

B. Umsækjandi stundar atvinnu í Garðabæ og hefur gert a.m.k. í 3 ár fyrir auglýsingu lóðaúthlutunar.
C. Umsækjandi sýnir fram á sérstaka þörf fyrir lóðaúthlutun að teknu tilliti til stærðar fjölskyldu, núverandi húsnæðis, eða annarra aðstæðna fjölskyldu.
D. Umsækjandi hafi áður sótt um lóð í íbúðahverfinu, en ekki fengið.

Við forgangsröðun innbyrðis skulu þeir sem falla undir A lið að öllu jöfnu njóta forgangs og skal þá hafa hliðsjón af lengd búsetu í bænum.

Bæjarstjórn er heimilt að víkja frá forgangsröðun skv. lið A - D í einstaka tilvikum þegar sérstaklega stendur á enda sé gætt málsmeðferðarreglna stjórnsýslulaga og úthlutunin rökstudd.

Hafi umsækjandi áður fengið úthlutað lóð í sama hverfi skal hann ekki njóta forgangs við síðari úthlutanir.

Telji bæjarstjórn, s.s. vegna fjölda umsókna, að lóðaúthlutun verði ekki ákveðin með tilliti til forgangsröðunar umsækjenda samkvæmt liðum A - D er heimilt að láta hlutkesti/útdrátt ráða lóðaúthlutun milli umsækjenda sem teljast njóta sama forgangs.

Í þeim tilvikum fá umsækjendur valnúmer. Dráttur fer fram að viðstöddum fulltrúa sýslumanns. Þeim umsækjendum sem fá valnúmer skal tilkynnt hvar og hvenær val á lóðum fer fram. Tilkynning þess efnis verður jafnframt birt á heimasíðu Garðabæjar ásamt upplýsingum valréttarhafa. Ef umsækjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur þegar val lóða fer fram, fellur valréttur hans niður og næsti umsækjandi í valnúmeraröð fær valrétt.

SKILMÁLAR VEGNA BYGGINGARRÉTTAR FYRIR RAÐ- OG PARHÚS

I
Kauptilboð í byggingarrétt

Garðabær auglýsir eftir kauptilboði í byggingarrétt á fjórum parhúsalóðum og einni raðhúsalóð.

Tiboðsfjárhæð skal miðast við að hver íbúð í húsi verði 190 m^2. Fyrir byggingarmagn umfram það skal greiða viðbótargatnagerðargjöld að fjárhæð kr. 10.383,- fyrir hvern m^2 miðað við byggingavísitölu í ágúst 2002.

Um er að ræða eftirfarandi lóðir

	Lágmarks-verð á lóð	**Fjöldi íbúða**
Brekkuás 2-4	kr. 4.000.000	2
Brekkuás 6-8	kr. 4.000.000	2
Brekkuás 10-12	kr. 4.000.000	2
Brekkuás 12-14	kr. 4.000.000	2
Borgarás 6-10	kr. 6.000.000	3

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki lóðunum sjálfum og verður gerður leigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um.

II
Bjóðendur

Allir íslenskir lögaðilar og ríkisborgarar, svo og aðrir, sem uppfylla skilyrði laga nr. 19/1966 með síðari breytingum geta gert kauptilboð.

Bjóðandi skal vera fjár síns ráðandi og í þeim tilvikum sem bjóðendur eru tveir eða fleiri saman, bera þeir óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum og framkvæmdum á lóð.

Um er að ræða kauptilboð í byggingarrétt. Innifalið í kaupverðinu er gatnagerðargjald vegna þess mannvirkis sem skipulag gerir ráð fyrir á viðkomandi lóð.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum í útboðinu, ef bjóðandi er í vanskilum með opinber gjöld eða við bæjarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki, eða ef bæjarráð metur hann að öðrum ástæðum ekki hæfan enda sé gætt málsmeðferðarreglna stjórnsýslulaga og úthlutunin rökstudd. Um leið og bjóðandi skilar tilboði, skal hann

greiða tilboðstryggingu, kr. 100.000,- án tillits til hversu mörgum tilboðum hann skilar. Bjóðandi er bundinn af tilboði sínu, en skili hann tveimur eða fleiri tilboðum og reynist vera hæstbjóðandi í byggingarrétt á fleiri en einni lóð, er hann aðeins bundinn af einu slíku tilboði. Er honum þá frjálst að falla frá öðrum tilboðum, enda sé það gert með skriflegum hætti innan þriggja virkra daga frá því að tilboð voru opnuð. Verði tilboði tekið gengur tryggingargreiðslan upp í kaupverð byggingarréttarins, en verður ella endurgreidd gegn framvísun kvittunar. Hæstbjóðandi sem fellur frá tilboði sínu umfram það sem að framan segir, fær ekki endurgreidda tilboðstryggingunna.

III
Opnun tilboða – samþykki tilboða

Kauptilboð í byggingarrétt fyrir raðhús og parhús verða opnuð að viðstöddum þeim bjóðendum, sem þess óska. Verði tvö eða fleiri tilboð í sömu lóð jafn há, ræður hlutkesti.

Hæstbjóðendur þurfa að að vera reiðubúnir til að skila inn ítarlegum upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína. Misbrestur á því getur leitt til þess að tilboði verði hafnað.

Komi í ljós að einn eða fáir bjóðendur eigi hæsta boð í margar eða allar lóðir, áskilur bæjarráð sér rétt til að samþykkja aðeins eitt eða hluta slíkra boða, en hafna öðrum. Bæjarráð áskilur sér rétt við slíkar aðstæður til að samþykkja lægri tilboð í því skyni að tryggja fleirum byggingarrétt.

IV
Greiðsluskilmálar

Innan eins mánaðar frá því að bæjarráð hefur samþykkt tilboð bjóðanda í byggingarrétt tiltekinnar lóðar, skal lóðarhafi (bjóðandi) ganga frá greiðslu kaupverðsins hjá fjármálastjóra Garðabæjar.

Lóðarhafa býðst að greiða kaupverð byggingarréttarins með eftirfarandi hætti:

1/3 hluti kaupverðsins skal staðgreiddur,

2/3 hlutar kaupverðsins, en þó að hámarki sú fjárhæð sem er lágmarksfjárhæð samkvæmt staflið I, skal greiddur með skuldabréfi til allt að 4 ára með 1. veðrétti í viðkomandi eign. Skuldabréfið skal verðtryggt með vísitölu neysluverðs og bera vexti samkvæmt vaxtaflokki 2 hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar.

V
Almennir úthlutunarskilmálar

Almennir úthlutunarskilmálar lóða í Garðabæ gilda um lóðir sem byggingarréttur er seldur á. Í því sambandi gilda ákvæði um önnur gjöld, framkvæmdahraða og almennir byggingaskilmálar svo dæmi séu nefnd.

VI
Framsal

Kaupandi byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, en Garðabær skal eiga forkaupsrétt. Ef lóðarhafi hyggst selja byggingarrétt sinn, skal kaupsamningur gerður með fyrirvara um samþykki Garðabæjar. Hafni Garðabær forkaupsrétti telst kaupandi þá samþykktur sem lóðarhafi og gilda allir sömu skilmálar gagnvart honum og fyrri lóðarhafa.
Lóðarleigusamningur verður alltaf gerður við þann aðila einan sem Garðabær hefur samþykkt sem lóðarhafa.

VII
Vanefndir

Ef ekki er staðið við greiðslur kaupverðs byggingarréttar, (útborgun eða greiðslu afborgana skuldabréfs), eða framkvæmdafrestir samkvæmt úthlutunarsamningum eru ekki virtir, getur bæjarráð rift samningi um sölu byggingarréttarins. Það sem þá kann að hafa verið greitt af kaupverðinu verður endurgreitt lóðarhafa að frádreginni tilboðstryggingu, þegar um hana hefur verið að ræða, en að öðrum kosti að frádregnum 2% af kaupverði byggingarréttarins, að teknu tilliti til breytinga á byggingavísitölu.

Stöðvist byggingarframkvæmdir og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarnefnd beitt þvingunarúrræðum samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar
19. sepember 2002

Guðjón Erling Friðriksson
bæjarritari