

Samþykkt um gatnagerðargjald og sölu byggingarréttar í Fjallabyggð.

1. gr.
Gildissvið.

Samþykkt þessi gildir um álagningu, innheimtu og endurgreiðslu gatnagerðargjalds og sölu byggingarréttar í þéttbýli í Fjallabyggð. Samþykktin er gerð á grundvelli laga nr. 153/2006. Lóðarhafar skulu greiða gatnagerðargjald af öllum nýbyggingum og viðbyggingum við eldri byggingar í þéttbýli í Fjallabyggð, hvort sem um er að ræða eignar- eða leigulóðir, eftir því sem nánar segir til um í samþykkt þessari. Um gatnagerðargjald fer að öðru leyti eftir lögum um gatnagerðargjald, nr. 153/2006. Stofngjald vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004, tengigjald vegna fráveitu skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, og byggingarleyfisgjald skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 eru innheimt sérstaklega skv. viðkomandi gjaldskrá og eru ekki innifalin í gatnagerðargjaldi.

2. gr.
Ráðstöfun gatnagerðargjalds.

Tekjum sveitarfélagsins vegna gatnagerðargjalda skal varið til gatnagerðar í Fjallabyggð og til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja sem sveitarfélaginu er skylt að sjá um skv. 4. mgr. 44. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

3. gr.
Gjaldskylda og lögveðsréttur vegna gatnagerðargjalds.

Lóðarhafi er gjaldskyldur samkvæmt reglum þessum og lögum um gatnagerðargjald og ber ábyrgð á greiðslu. Gatnagerðargjald, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

4. gr.
Gjaldstofn gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjald er tvíþætt. Annars vegar er það vegna nýrra bygginga og hins vegar vegna stækkunar á eldra húsnæði. Gatnagerðargjald skal innheimta af fasteignum í þéttbýli í samræmi við gildandi aðal- og/eða deiliskipulag á hverjum tíma. Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er fermetrafjöldi þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Gjaldstofninn er ákveðinn á eftirfarandi hátt:

- Þegar bæjarstjórn úthlutar eða selur lóð eða selur byggingarrétt á lóð skal leggja á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Ef ekki er kveðið á um leyfilegt nýtingarhlutfall á viðkomandi lóð í skipulagi skal miða við 40% lóðarstærðar.
- Þegar gatnagerðargjald verður ekki lagt á skv. a-lið, t.d. ef lóð er í einkaeign, eða ef byggingarleyfi er veitt fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, er við útgáfu byggingarleyfis lagt á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til. Skal þá miðað við stærð húss samkvæmt samþykktum uppráttum og ÍST 50 staðalinn.

Hafi gatnagerðargjald áður verið lagt á samkvæmt a-lið, skal gatnagerðargjald því aðeins lagt á skv. b-lið, vegna seinni tíma viðbóta, að heildarstærð bygginga á lóðinni fari yfir þá nýtingu sem miðað var við.

5. gr.

Útreikningur gatnagerðargjalds.

Af hverjum fermetra húss greiðist ákveðinn hundraðshluti byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis, eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987. Hundraðshluti byggingarkostnaðar ákvarðast eftir hústegund svo sem hér segir:

Flokkur bygginga	Hlutfall	Kr. á m ² *
Einbýlishús	6,50%	9.404,-
Rað-, par-, tvíbýlis- og keðjuhús	6,00%	8.681,-
Fjölbýlishús	4,00%	5.787,-
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði	5,20%	7.523,-
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði og annað atvinnuhúsnæði	4,50%	6.511,-
Aðrar byggingar	3,00%	4.340,-

*Grunnur m.v. vísitölu byggingarkostnaðar í nóvember 2008 (468,3). Uppreiknast mánaðarlega.

Fjárhæðir taka breytingum 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987. Við áfangaskiptingu gatnagerðargjalds skal miðað við vísitöluna eins og hún er á þeim tíma sem hver reikningur er gefinn út.

6. gr.

Áfangaskipting framkvæmda.

Í þeim tilvikum að lóðarhafi eða lóðareigandi ætla að byggja í áföngum, getur bæjarstjórn heimilað áfangaskiptingu gatnagerðargjalds og skal þá gatnagerðargjald hverju sinni vera skv. gjaldskrá sem í gildi er þegar byggingarleyfi hvers áfanga er útféið.

Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í umsókn um úthlutun lóðar að hann ætli að reisa fyrirhugað mannvirki í áföngum, og tilgreina verkáfangi og tímasetningar.

Verði áfangaskipting heimiluð falla áætluð gjöld í gjalddaga í samræmi við samþykka áfangaskiptingu eða samþykki bæjarstjórnar.

7. gr.

Undanþágur frá greiðslu gatnagerðargjalds.

Eftirtaldar byggingar eru undanþegnar greiðslu gatnagerðargjalds:

- Lagnakjallarar og aðrir gluggalausir kjallarar, sem aðeins er gengið í innan frá.
- Óeinöngruð smáhýsi, minni en 9 fermetrar.
-

8. gr.

Sérstök lækkunarheimild.

Heimilt er að lækka gatnagerðargjald við eftirfarandi aðstæður sbr. 6. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006:

- Þegar bregðast á við sérstökum aðstæðum, t.d. þegar um er að ræða aðgerðir til þéttingar byggðar, uppbyggingar atvinnulífs, aukningar á ásókn í lóðir eða eftirspurn eftir leiguhúsnæði.
- Þegar um er að ræða sérhæft félagslegt húsnæði, svo sem samþýli fyrir fatlaða, þjónustubúðir fyrir aldraða og félagslegt leiguhúsnæði.

Þegar lækkunarheimild skv. b-lið 1. mgr. er nýtt, skal þinglýsa kvöð á umrætt húsnæði um að greiða skuli gatnagerðargjald af því ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði hans. Stafi það af breytti notkun, sem er háð samþykki byggingaryfirvalda, skulu gjalddagi og eindagi fara eftir ákvæðum c-liðar 12. greinar. Að öðrum kosti er gjalddagi 30 dögum eftir að forsendur lækkunar eða niðurfellingar gatnagerðargjalds eru ekki lengur fyrir hendi, svo sem vegna sölu húsnæðis, og eindagi 30 dögum síðar.

Gatnagerðargjald fæst ekki endurgreitt ef bygging færast í lægri gjaldflokk við slíka breytingu.

9. gr.

Enduruppbygging á lóð.

Ef veitt er byggingarleyfi fyrir nýjum byggingum í stað annarra á sömu lóð, innan 5 ára frá niðurrifi eldri byggingar, skal leggja á gatnagerðargjald miðað við stærð nýbygginga umfram stærð þeirra eldri. Hafi áður verið greitt gatnagerðargjald á grundvelli nýtingarhlutfalls lóðar skv. a-lið 4. greinar skal gatnagerðargjald þó ekki lagt á nema byggingarleyfið sé veitt fyrir stærri byggingum en nýtingarhlutfallið sagði til um.

Við enduruppbyggingu er gatnagerðargjald ekki endurgreitt ef nýjar byggingar eru minni en þær byggingar sem áður stóðu á lóðinni.

Af byggingum sem byggingarleyfi er veitt fyrir meira en 5 árum eftir niðurrif eldri bygginga skal greiða full gatnagerðargjöld.

10. gr.

Greiðsluskilmálar gatnagerðargjalds.

Gjalddagar gatnagerðargjalds skulu vera sem hér segir:

- a. Við lóðarúthlutun, sölu lóðar eða byggingaréttar skv. A-lið 4. gr. eða við útgáfu byggingarleyfis skv. B-lið sömu greinar skal greiða staðfestingargjald sem nemur helmingi gatnagerðargjaldsins.
- b. Við útgáfu foheldisvottorðs, eða einu ári frá upphafi framkvæmda, greiðast eftirstöðvar gatnagerðargjalds.
- c. Við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda sem falla undir 6. gr. en eru ekki undanþegnar gatnagerðargjaldi, skal gjaldið greitt við útgáfu byggingarleyfis.

Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Af gjaldföllnu gatnagerðargjaldi skulu greiðast dráttarvextir, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Vextir reiknast frá gjalddaga.

11. gr.

Afturköllun lóðarúthlutunar.

Bæjarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma, enda sé kveðið á um það í úthlutunar- eða byggingarskilmálum. Lóðarhafa skal þá send viðvörðun um hina fyrirhuguðu afturköllun með 30 daga fyrirvara og með sannanlegum hætti áður en lóðarúthlutun er afturkölluð. Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi á viðkomandi lóð ekki borist skipulags- og umhverfisnefnd til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun lóðar, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi og endurgreiðist þá gatnagerðargjaldið.

Byggingarfrestur er 12 mánuðir, þ.e. að lóð fellur aftur til bæjarsjóðs hafi framkvæmdir ekki hafist innan þess tíma frá veitingu byggingarleyfis, nema leyfið hafi verið háð öðrum skilmálum um byggingarfrest.

12. gr.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjald skal endurgreitt í eftirfarandi tilvikum:

- a. Ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð án þess að hefja framkvæmdir á lóðinni (þ.e. sökklar steiptir) eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð. Skal þá endurgreiða gatnagerðargjald innan 30 daga frá því lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt eða lóð er skilað.
- b. Ef gatnagerðargjald hefur verið greitt í tengslum við útgáfu byggingarleyfis skv. b-lið 4. greinar, en leyfið fellur úr gildi eða leyfishafi fellur frá áformum um framkvæmdir og skilar inn byggingarleyfi. Skal þá endurgreiða gatnagerðargjaldið innan 30 daga frá því að byggingarleyfishafi hefur skilað inn byggingarleyfi eða krafist greiðslu með sannanlegum hætti.

Við endurgreiðslu skal fjárhæð gatnagerðargjalds endurgreidd verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs frá greiðsludegi til endurgreiðsludags. Við greiðsludrátt reiknast dráttarvextir á fjárhæðina samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga.

Um endurgreiðslu fer að öðru leiti skv. 9. grein laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006

13. gr.

Sala byggingarréttar.

Bæjarstjórn getur ákveðið selja byggingarrétt á ákveðnum lóðum eða lóðum á ákveðnum svæðum í Fjallabyggð á verði sem ákveðið skal áður en viðkomandi lóðir eru auglýstar lausar til umsóknar eða þeim úthlutað. Við verðlagningu byggingarréttar getur bæjarstjórn tekið mið af stærð lóðar, staðsetningu eða öðrum málefnalegum verðlagsþáttum.

Bæjarstjórn getur einnig ákveðið að bjóða út lóðir í almennu útboði án undangenginnar verðlagningar.

14. gr.

Greiðsluskilmálar gjalda fyrir byggingarrétt.

Gjald fyrir byggingarrétt skv. 13. grein skal innt af hendi áður en lóð er afhent þeim aðila sem viðkomandi lóð er úthlutað til. Hafi það ekki verið greitt innan 30 daga frá tilkynningu um lóðarúthlutun fellur lóðarúthlutunin sjálfkrafa úr gildi.

15. gr.

Endurgreiðsla gjalda fyrir byggingarrétt.

Ef úthlutaðri lóð er skilað eða ef lóðarúthlutun fellur úr gildi skal endurgreiða byggingarréttargjald hafi það verið greitt. Skal þá gjalddagi vera 30 dagar eftir að lóð er skilað eða lóðarúthlutun er felld úr gildi.

16. gr.

Greiðslufrestir.

Heimilt er að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalds og hluta gjalds vegna sölu byggingarréttar til allt að eins árs með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setur. Vextir skulu miðast við almenna óverðtrygga skuldabréfavexti viðskiptabanka á hverjum tíma.

17. gr.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjöld.

Um samninga um gatnagerðargjöld af lóðum, sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við Fjallabyggð fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar varðandi gatnagerðargjöld, sem sveitarstjórn hefur sett fyrir sömu tímamörk og lóðarhafi og lóðareigandi hefur undirgengist, fer eftir þeim gjaldskrá og samþykktum sem í gildi voru þegar samningur var undirritaður.

18. gr.

Kæruheimild.

Aðili máls getur skotið ákvörðun bæjarstjórnar samkvæmt samþykkt þessari til úrskurðar félagsmálaráðherra í samræmi við lög um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

19. gr.

Gildistaka.

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Fjallabyggðar þann 26. janúar 2009, skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006, skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og 11. gr. reglugerðar um gatnagerðargjald nr. 543/1996.

Samþykktin öðlast gildi við birtingu og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut kunna að eiga að máli. Jafnframt falla úr gildi eldri samþykktir og gjaldskrár fyrir gatnagerðargjald í Fjallabyggð.

Samþykkt í Skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar þann 17. desember 2008

Samþykkt í bæjarstjórn Fjallabyggðar þann 26. janúar 2009

Fjallabyggð, 20. mars 2009

Þórir Kr. Þórisson, bæjarstjóri.