

SAMÞYKKT

um byggingargjöld í Hveragerði.

Gildir fyrir gatnagerðargjald, sölu byggingarréttar á lóðum, stofngjöld vatnsveitu og fráveitu, byggingar- og framkvæmdaleyfisgjöld og þjónustugjöld tæknideildar.

I. Almenn.

1. gr.

Lagaheimildir.

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum við eldri byggingar, hvort sem eru á eignar- eða leigulóðum í Hveragerði skal greiða gatnagerðargjald til sveitarfélagsins skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006. Einnig skal greiða stofngjöld vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur nr. 81/1991 og holræsa skv. vatnalögum nr. 15/1923 og byggingarleyfis- og framkvæmdaleyfisgjöld og þjónustugjöld tæknideildar skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

2. gr.

Ráðstöfun gjalda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna gatnagerðargjalda skal varið til gatnagerðar í sveitarfélaginu og til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja s.s. til greiðslu kostnaðar við undirbyggingu götu með tilheyrandi lögnum þ.m.t. vegna götulýsingar, við lagningu bundins slitlags og gangstétta, gerð umferðareyja, gangstíga og opinna svæða.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds vatnsveitu skal varið til vatnsveituframkvæmda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds holræsa skal varið til holræsaframkvæmda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna byggingarleyfis-, framkvæmdaleyfis- og þjónustugjalda tæknideildar skal varið til að standa straum af kostnaði sveitarfélagsins við þjónustu skipulags- og byggingarfulltrúa við lóðarhafa og byggingaraðila.

II. Gatnagerðargjald.

3. gr.

Gjaldstofn og útreikningur.

Stofn til álagningar gatnagerðargjaldsins er fermetrafjöldi byggingar á tiltekinni lóð sem ákveðinn er með eftirfarandi hætti:

- a. Þegar Hveragerðisbær úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð er lagt á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- b. Verði ekki lagt á gatnagerðargjald skv. a-lið eða veitt byggingarleyfi fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, skal við útgáfu byggingarleyfis leggja á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.

Gatnagerðargjald er tvíþætt. Annars vegar er það vegna nýrra lóða og hins vegar vegna bygginga á þegar byggðum lóðum eða eldri lóðum. Gatnagerðargjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987, um vísitölu byggingarkostnaðar sem í desember 2007 var kr. 117.832.

Af hverjum fermetra (m²) húss, sem byggja má á nýrri eða óbyggðri lóð, skv. samþykktu deiliskipulagi, greiðist gatnagerðargjald eftir húsgerðum. Fermetrafjöldinn (m²), sem lagður er til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu er margfeldið af lóðarstærð og nýtingarhlutfalli lóðar eins og viðkomandi deiliskipulag segir fyrir um. Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili þ.e. að gefið sé upp lágmarks- og hámarks-nýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks- og lágmarksnýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu.

Af viðbyggingum við eldri hús þar sem deiliskipulag er ekki til staðar eru fermetrar (m²) viðbyggingar lagðir til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu. Þó skal einungis innheimta gatnagerðargjald af einbýlishúsi fyrir fermetra umfram 200 fermetra og að hámarki 250 fermetra, af parhúsi fyrir fermetra umfram 150 fermetra og að hámarki 188 fermetra pr. íbúð og af raðhúsi fyrir fermetra umfram 125 fermetra og að hámarki 156 fermetra pr. íbúð á viðkomandi lóð.

<i>Húsgerð</i>	<i>%</i>	<i>kr. pr. m²</i>
Einbýlishús	12,5	14.729
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	10,0	11.783
Fjölbýlishús	6,5	7.695
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús	6,0	7.070
Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	5,5	6.481
Aðrar byggingar, s.s. gripahús, gróðurhús o.fl.	3,0	3.535

Fyrir rými í lokunarflokki B, s.s. fyrir lagnakjallara, bílakjallara, svalaskýli 20 m² að flatarmáli eða minni og óeinangruð garðhús minni en 6,0 m² að flatarmáli greiðist ekki gatnagerðargjald.

4. gr.

Sérstök heimild til lækkunar eða niðurfellingar.

Bæjarstjórn er heimilt að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar, lítillar ásóknar í viðkomandi lóð eða eftirspurnar eftir leiguhúsnæði.

Bæjarstjórn er enn fremur heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, svo sem sambýla fyrir fatlaða, þjónustuíbúða fyrir aldraða og félagslegs leiguhúsnæðis enda sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Þinglýsa skal kvöð á umrætt húsnæði um að greiða skuli gatnagerðargjald af því ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði þetta. Stafi það af breytttri notkun, sem er háð samþykki byggingaryfirvalda, fellur gjaldið í gjalddaga við veitingu byggingarleyfis en að öðrum kosti er gjalddaginn 30 dögum eftir að forsendur lækkunar eða niðurfellingar gatnagerðargjalds eru ekki lengur fyrir hendi, svo sem vegna sölu húsnæðis, og eindagi einum mánuði síðar.

5. gr.

Áfangaskipti framkvæmda.

Í þeim tilvikum að lóðarhafi hyggist byggja hús, annað en íbúðarhús, í áföngum, getur bæjarstjórn heimilað slíka áfangaskiptingu og þá skal gatnagerðargjald hverju sinni vera skv. gjaldskrá sem í gildi er þegar byggingarleyfi hvers áfanga er útgefið.

Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í lóðarumsókn að hann ætli að reisa fyrirhugað mannvirki í áföngum og hvenær hann hyggst hefja framkvæmdir á sérhverjum byggingaráfanga.

Verði heimiluð áfangaskipti falla áætluð gjöld í gjalddaga við upphaf hvers byggingar-áfangi í samræmi við áform lóðarhafa við úthlutun lóðarinnar. Þinglýsa skal slíkri áfangaskiptingu sem kvöð á lóðina.

III. Byggingarréttur.

6. gr.

Sala á byggingarrétti.

Bæjarstjórn er heimilt að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðum í Hveragerði.

Söluverð byggingarréttar skal vera ákveðið hlutfall af gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út skv. 3. gr. samþykktar þessarar. Bæjarstjórn ákveður framangreint hlutfall, sem þó skal að jafnaði ekki vera lægra en 0,3 og ekki hærra en 0,7. Bæjarstjórn getur með sérstakri samþykkt ákveðið að hlutfallið skuli vera hærra en 0,7 séu verðmæti byggingarréttar viðkomandi lóðar óvenju mikil að hennar mati. Leiti bæjarstjórn eftir tilboðum í byggingarrétt lóðar þá skal tilgreina í tilboðsgögnum bæði lágmarks- og hámarksverð fyrir byggingarrétt hvorrar lóðar. Tilboð sem falla utan uppgefins verðdramma teljast ógild.

Við sölu byggingarréttar á lóð skal gerður samningur við handhafa byggingarréttar um að hann skuli sækja um byggingarleyfi og hefja framkvæmdir á lóðinni innan tveggja ára. Hefji handhafi byggingarréttar ekki framkvæmdir á lóðinni innan tilskilins frests þá getur bæjarstjórn ákveðið dagsektir þar til framkvæmdir hefjast. Hámark dagsekta eru kr. 1.000.000 á dag.

IV. Stofngjöld.

7. gr.

Stofngjald vatnsveitu.

Stofngjald vatnsveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

<i>Gerð heimæðar</i>	<i>%</i>	<i>kr. pr. heimæð</i>
32 mm heimæð	70	82.482
40 mm heimæð	100	117.832
50 mm heimæð	150	176.748
63 mm heimæð	300	353.496
75 mm heimæð	450	471.328
90 mm heimæð	550	589.160

Semja skal sérstaklega um stofngjald vatnsveitu á stöðum fjarri dreifikerfislögnum vatnsveitu eða þar sem lengd heimæðar er yfir 50 m.

8. gr.

Stofngjald fráveitu.

Stofngjald fráveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987:

<i>Húsgerð</i>	<i>%</i>	<i>kr.</i>
Einbýlishús	100	117.832 pr. íbúð.
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	85	100.157 pr. íbúð.
Fjölbýlishús	50	58.916 pr. íbúð.
Mannvirki önnur en íbúðir	0,6	707 pr. m ²

Fermetrafjöldinn (m²), sem lagður er til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu fyrir önnur mannvirki en íbúðir er margfeldið af lóðarstærð og nýtingarhlutfalli lóðar eins og viðkomandi deiliskipulag segir fyrir um. Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili þ.e. að gefið sé upp lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks- og lágmarksnýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu.

Af viðbyggingum við eldri hús, önnur en íbúðarhús, þar sem deiliskipulag er ekki til staðar, eru fermetrar (m²) viðbyggingar lagðir til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu kalli viðbyggingin á stofnframkvæmdir við fráveitulagnir.

Semja skal sérstaklega um stofngjald holræsa á stöðum fjarri dreifikerfislögnum holræsa eða þar sem lengd heimæðar er yfir 50 m.

V. Leyfis- og þjónustugjöld.

9. gr.

Byggingarleyfisgjald.

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða byggingarleyfisgjald fyrir útgáfu á byggingarleyfi sem bæjarstjórn hefur veitt.

Innifalið í byggingarleyfisgjaldi er útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdráttu, útmæling fyrir greftri, útmæling og hæðarsetning fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingareftirlit og úttektir, útgáfa foheldisvottorðs og útgáfa lokaúttektarvottorðs. Byggingarleyfisgjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Upphæð byggingarleyfisgjalds skal vera:

a) Af íbúðarhúsnæði:			kr.
Einbýlishús	pr. lóð	100%	117.832
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	pr. íbúð	85%	100.157
Fjölbýlishús	pr. íbúð	50%	58.916

b) Af atvinnu- og þjónustuhúsum og stofnunum:

Gólfplötur allt að 500 m ²		100%	117.832
Gólfplötur á bilinu 500-1.000 m ²		200%	235.664
Gólfplötur á bilinu 1.000-2.000 m ²		300%	353.496
Gólfplötur yfir 2.000 m ²		400%	471.328

c) Af öðrum húsum og hvers konar viðbyggingum, bílgeymslum og gripahúsum:

Gólfplötur allt að 40 m ²		40%	47.133
Gólfplötur 40 – 100 m ²		60%	70.699

Af viðbyggingum stærri en 100 m² greiðist fullt byggingarleyfisgjald sbr. liði a og b.

d) Annað:

Af minni háttar breytingum á útliti og innra skipulagi húsa án stækkunar og endurnýjun utanhússklæðningar		10%	11.783
Af meiri háttar breytingum á útliti og innra skipulagi húsa án stækkunar, s.s. meiri háttar breyting á veggjum, lögnum o.fl.		50%	58.916

10. gr.

Framkvæmdaleyfisgjald.

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða framkvæmdaleyfisgjald fyrir útgáfu á framkvæmdaleyfi sem bæjarstjórn hefur veitt.

Bæjarstjórn ákveður upphæð framkvæmdaleyfisgjalds fyrir sérhverja leyfisskylda framkvæmd og skal upphæðin nema áætluðum kostnaði bæjarins vegna útgáfu og undirbúnings leyfisins og eftirlits. Framkvæmdaleyfisgjald af minni háttar framkvæmdum er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Upphæð framkvæmdaleyfisgjalds skal vera:

- a) Af minni háttar framkvæmdum: 10% = kr. 11.783
 b) Af öðrum framkvæmdum; 0,75% af áætluðum framkvæmdakostnaði.

Framkvæmdaleyfisgjaldi fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð þar sem við getur átt og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárnámi án undangengins dóms eða réttarsáttar.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan tveggja ára frá útgáfu þess. Framkvæmdaleyfisgjald er ekki endurkræft þó framkvæmdaleyfi falli úr gildi eða ef ekki verður af framkvæmd.

11. gr.

Þjónustugjöld tæknideildar.

Greiða skal eftirtalin þjónustu- og leyfisgjöld fyrir þjónustu sem byggingarfulltrúi veitir. Þjónustugjöld eru ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Upphæð þjónustugjalda skal vera:		kr.
Yfirferð séruppdráttar pr. stk.	1%	1.178
Hver endurskoðun aðaluppdráttar	5%	5.892
Afgreiðslugjald og endurnýjun leyfis án breytinga	5%	5.892
Aukavottorð um byggingarstig og stöðuúttekt	15%	17.675
Eignaskiptayfirlýsingar, hver umfjöllun	15%	17.675
Fyrir grenndarkynningu, minni háttar	10%	11.783
Fyrir grenndarkynningu, umfangsmikla	30%	35.350
Fyrir breytingu á lóðarsamningi	30%	35.350
Húsaleiguúttektir	10%	11.783
Útkall byggingarfulltrúa að óþörfu	10%	11.783
Stöðuleyfi	5%	5.892
Fyrir hverja auka útsetningu lóðar/húss; pr. mælingu	25%	29.458
Staðbundin viðurkenning iðnmeistara	5%	5.892
Vottorð vegna vinnveitingaleyfa	10%	11.783
Ljósritun A4, pr. eintak	0,05%	59
Ljósritun A3, pr. eintak	0,10%	118

Fyrir breytingar á samþykktu deiliskipulagi ber viðkomandi hagsmunaaðili allan kostnað af breytingunum, þó að undanskildum auglýsingakostnaði.

Ljósritun, A2, A3, A4 (skv. kostnaði).

VI. Greiðslu- og endurgreiðsluskilmálar.

12. gr.

Greiðsla gjalda.

Gatnagerðargjald, gjald fyrir byggingarrétt, stofngjald vatnsveitu og holræsa samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða innan eins mánaðar frá úthlutun lóðar.

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

Þjónustugjöld tæknideildar falla í gjalddaga við útgáfu reiknings fyrir veitta þjónustu.

Leyfisgjöld skal staðgreiða fyrir veitingu byggingar- og framkvæmdaleyfis.

13. gr.

Endurgreiðsluskilmálar.

Gatnagerðargjald og stofngjöld vatnsveitu og holræsa skal endurgreiða ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð án þess að hefja framkvæmdir á henni (sökklar steyptir) eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð.

Endurgreiðslunni er heimilt að fresta þar til lóð hefur verið úthlutað að nýju en þó ekki lengur en í sex mánuði.

Gjöld þessi skulu endurgreidd á nafnverði án verðbóta og vaxta og skuldaviðurkenningar skulu ógildar á sannanlegan hátt.

Sama gildir ef lóð er tekin af lóðarhafa vegna vanefnda hans á byggingar- og skipulags-skilmálum svo og úthlutunarskilmálum.

Ef lóðarhafi rifur hús/húshluta eða flytur hús af lóð og byggir annað hús á sömu lóð eða ef hús brennur og byggt er að nýju á sömu lóð, skal endurgreiða lóðarhafa það gatnagerðargjald sem áður var greitt vegna þessara mannvirkja. Endurgreiðslan skal vera í samræmi við gildandi gjaldskrá eins og hún er þegar endurgreiðslan er innt af hendi.

Lóðarhafi skal síðan greiða nýtt gatnagerðargjald af nýbyggingu á lóðinni samkvæmt gildandi gjaldskrá þegar nýtt byggingarleyfi er veitt.

Leyfisgjöld og þjónustugjöld tæknideildar endurgreiðast ekki.

VII. Ýmis ákvæði.

14. gr.

Lögveð.

Gatnagerðar- og leyfisgjöldum fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð og gengur það ásamt vöxtum og kostnaði fyrir öllum veðkröfum sem á eigninni hvíla. Innheimta má gjaldfallin gjöld með fjárnámi.

15. gr.

Breytingar á einingarverðum.

Einingarverð samkvæmt gjaldskrá þessari breytast fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhúss (1. desember 2007: 117.832 kr./m², byggingarvísitala 377,7 stig) og skal þá miðað við byggingarkostnað í desember árið áður en breytt einingarverð tekur gildi.

16. gr.

Gildistökuákvæði.

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 10. apríl 2008, skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006, skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og 11. gr. reglugerðar um gatnagerðargjald nr. 543/1996.

Samþykkt þessi öðlast gildi þegar í stað og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut eiga að máli. Með samþykkt þessari falla úr gildi eldri gjaldskrár fyrir stofngjald vatnsveitu og byggingarleyfisgjöld í Hveragerði.

17. gr.

Ákvæði til bráðabirgða.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald.

Þrátt fyrir ákvæði 2. málsl. 17. gr. skal 1. tölul. ákvæðis til bráðabirgða við lög um gatnagerðargjald, nr. 17/1996, gilda um innheimtu og álagningu gatnagerðargjalda vegna framkvæmda á grundvelli 3. og 4. gr. laga nr. 51/1974, um gatnagerðargjöld, sem lokið er við fyrir 31. desember 2009. Ákvæði þetta gildir aðeins um lóðir sem úthlutað var eða veitt var byggingarleyfi á fyrir 1. janúar 1997.

Samþykkt af bæjarstjórn Hveragerðis, 10. apríl 2008.

Aldís Hafsteinsdóttir bæjarstjóri.

B-deild – Útgáfud.: 5. maí 2008