

Verklagsreglur Fljótsdalshéraðs vegna umsókna um gistirekstur innan sveitarfélagsins

Markmið þessara reglna er:

...að verklag sveitarfélagsins við veitingu umsagna um rekstrarleyfi til sölu gistingar verði skýrt og aðgengilegt öllum.

...að tryggja sem best jafnræði milli þeirra sem selja gistingu í sveitarfélaginu.

...að festa í sessi eins og framast er kostur þann rétt sveitarfélagsins að skipuleggja landnýtingu og umhverfi innan þess.

...að leitast við að tryggja að vöxtur ferðaþjónustu hafi ekki neikvæð áhrif á framboð á íbúðarhúsnæði til búsetu í sveitarfélaginu.

Reglur þessar taka annars vegar mið af skyldum sveitarfélagsins í málaflokknum, og er þá einkum miðað við fyrirmæli reglugerðar nr. 1277/2016.

Hins vegar taka reglurnar mið af þeim valdheimildum sem sveitarfélagið hefur til stefnumótunar innan sveitarfélagsins, og er þá til dæmis litið til skipulagslaga nr. 123/2010 og fleiri laga og reglugerða.

Fyrsti hluti

Hver sá sem vill hefja gistirekstur á Fljótsdalshéraði þarf að gera það í samræmi við gildandi lög og reglur. Um veitingu rekstrarleyfa til sölu gistingar gildir reglugerð nr. 1277/2016.

- A) Heimagisting (flokkur I): Ekki þarf að sækja um rekstrarleyfi til heimagistingar en það er skylda að skrá alla heimagistingu á þar til gerðri heimasíðu hjá Sýslumanninum á Höfuðborgarsvæðinu. *Vakin er athygli á því að það þarf eftir sem áður að sækja um starfsleyfi heilbrigðisnefndar hjá Heilbrigðiseftirliti Austurlands.* Um skilyrði þess að gistiþjónusta teljist vera heimagisting er fjallað í 13. gr. reglugerðarinnar. Þar kemur meðal annars fram að aðeins má selja slíka gistingu á lögheimili einstaklings og/eða í einni annarri fasteign sem viðkomandi á til persónulegra nota. Útleiga má að hámarki nema 90 gistináttum (ein gistinátt samsvarar einum gesti í eina nótt) samanlagt á hverju almanaksári og tekjur af sölu gistingar á sama tímabili mega ekki vera meiri en kveðið er á um í 3. tl. 4. gr. laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988 (nú kr. 2.000.000).

Sé með einhverjum hætti farið út fyrir þau mörk sem getið er hér að framan er gisting ekki heimagisting og skal þá sækja um leyfi sbr. B-lið hér að neðan.

- B) Önnur gisting (flokkar II, III og IV): Sækja þarf um rekstrarleyfi til sölu gistingar til Sýslumannsins á Austurlandi. **Þegar sótt er um rekstrarleyfi þarf annað hvort þegar að hafa fengið útgefið starfsleyfi heilbrigðisnefndar eða sækja um bæði leyfin samhliða samkvæmt heimild í 23. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.**

Fljótshérað mælir jafnframt eindregið með því að þeir sem vilja hefja sölu gistingar hafi kynnt sér allar gildandi reglur og verklagsreglur sveitarfélagsins áður en sótt er um starfsleyfi. Rétt er að gaumgæfa hvort að fyrirhugaður rekstur standist allar kröfur sem uppfylla þarf til þess að hljóta bæði starfsleyfi frá HAUST og rekstrarleyfi frá Sýslumanninum á Austurlandi, sem veitt er samkvæmt umsögn sveitarfélagsins og fleiri aðila.

Annar hluti

Þegar umsókn um rekstrarleyfi hefur borist sýslumanni ber að senda hana til bindandi umsagnar til nokkurra aðila. Sveitarfélagið leitast við að samþætta umsagnir þriggja þessara aðila, byggingarfulltrúa, sveitarstjórnar og heilbrigðisnefndar, sbr. 3. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Ferli við gerð hinnar samþætту umsagnar er eftirfarandi.

1. Byggingarfulltrúi fær umsóknina fyrst til umsagnar. Skipulags- og byggingarfulltrúi Fljótshérað sinnir hlutverki byggingarfulltrúa hjá sveitarfélaginu.
 - a. Skipulags- og byggingarfulltrúi gengur úr skugga um að umsókninni fylgi öll þau gögn sem tilgreind eru í 25. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. – Ef ekki þá skal umsóknin endursend til sýslumanns, þó með vísan til 23. gr. sömu reglugerðar. Frestur til að skila umsögn um umsóknina sbr. 2. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 byrjar ekki að líða fyrir en að umsókn hefur borist sveitarfélaginu með fullnægjandi gögnum, eins og segir í 1. mgr. sömu greinar reglugerðarinnar.
 - b. Skipulags- og byggingarfulltrúi kannar hvort að leyfisumsækjandi hefur forræði á þeirri fasteign sem viðkomandi hyggst hefja rekstur í, komi það ekki fram í meðfylgjandi gögnum. Sé ekki unnt að staðreyna það með opinberum upplýsingum og án útgjalda fyrir sveitarfélagið, skal skipulags- og byggingarfulltrúi beina því til umsækjanda sjálfs að leggja fram slíka staðfestingu innan tiltekins frests, ellegar verði lagst gegn veitingu leyfis sbr. 5. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Komi ekki fram fullnægjandi staðfesting skilar skipulags- og byggingarfulltrúi, þegar af þeirri ástæðu, neikvæðri umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis og kemur þá ekki til frekari vinnu við umsögn af hálfu sveitarfélagsins.
 - c. Skipulags- og byggingarfulltrúi kannar hvort viðkomandi mannvirki er skráð sem atvinnuhúsnæði, eins og gerð er krafa um sbr. 4. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Sé ekki svo skal skipulags- og byggingarfulltrúi gefa umsækjanda kost á að sækja um breytta skráningu húsnæðis til sveitarfélagsins innan tiltekins frests, ellegar verði lagst gegn veitingu leyfis sbr. 5. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Sæki umsækjandi um breytta skráningu á húsnæði skal skipulags- og byggingarfulltrúi sækja um frest til að skila umsögn til sýslumanns þar til búið er að afgreiða umsókn um breytta skráningu, sbr. 4. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Veiti sýslumaður ekki slíkan frest skal skipulags- og byggingarfulltrúi skila neikvæðri umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis, með vísan til skráningar húsnæðisins, og kemur þá ekki til frekari vinnu við umsögn af hálfu sveitarfélagsins.
 - d. Skipulags- og byggingarfulltrúi kannar hvort viðkomandi mannvirki uppfyllir kröfur laga um mannvirki, svo og annarra laga, reglugerða og samþykka er byggingarmál varða. Komi í ljós, hvort sem er við yfirferð gagna eða úttekt á húsnæðinu, einhverjir

þeir annmarkar sem leiða myndu til þess að skipulags- og byggingarfulltrúi legðist gegn veitingu leyfisins skal umsækjanda tilkynnt um það og gefinn viðeigandi frestur til að skila inn athugasemdum. Leiði slíkar athugasemdir ekki til þess að breyta fyrri afstöðu skilar skipulags- og byggingarfulltrúi, þegar af þeirri ástæðu, neikvæðri umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis og kemur þá ekki til frekari vinnu við umsögn af hálfu sveitarfélagsins.

- e. Gefi enginn af ofangreindum þáttum tilefni til að skila neikvæðri umsögn skal skipulags- og byggingarfulltrúi taka saman jákvæða umsögn og leggja hana fyrir bæjarstjórn, sem bætir við umsögnina þeim þáttum sem sveitarstjórn er ætlað að veita umsögn um.
2. Sveitarstjórn fær umsóknina næst til umsagnar – Skipulags- og byggingarfulltrúi kannar þá þætti sem sveitarstjórn ber að taka afstöðu til og gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu.
- a. Bæjarstjórn tekur eftir atvikum afstöðu til afgreiðslutíma sbr. 2. mgr. 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 og gerir tillögu um hann ef þurfa þykir. Áformi bæjarstjórn að leggja til takmarkaðan afgreiðslutíma skal fresta afgreiðslu umsagnar, umsækjanda tilkynnt um það og veittur viðeigandi frestur til að skila inn athugasemdum áður en bæjarstjórn gengur frá endanlegri umsögn, með vísan til meginreglu 5. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.
 - b. Bæjarstjórn kannar hvort að staðsetning gististaðar sé í samræmi við gildandi reglur og skipulag sbr. 2. mgr. 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Telji bæjarstjórn svo ekki vera og áformi þess vegna að skila neikvæðri umsögn skal fresta afgreiðslu umsagnar, umsækjanda tilkynnt um það og veittur viðeigandi frestur til að skila inn athugasemdum áður en bæjarstjórn gengur frá endanlegri umsögn sbr. 5. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Leiði slíkar athugasemdir ekki til breytinga á fyrri afstöðu skilar sveitarstjórn neikvæðri umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis og tekur ekki afstöðu til annarra þátta.
 - c. Bæjarstjórn tekur afstöðu til þess hvort að næg bílastæði fylgi gististað sbr. 2. mgr. 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Bæjarstjórn miðar við að hverjum gististað skuli fylgja eitt bílastæði fyrir hver tvö gistirými. Gert er ráð fyrir að bílastæði geti tilheyrt viðkomandi eign, að umsækjandi geti staðfest heimild til að nýta bílastæði sem tilheyra nærliggjandi eignum, eða hafi samið við sveitarfélagið um nýtingu almenningsbílastæða í nágrenninu. Séu bílastæði ekki tilgreind í fylgigögnum með umsókn, eins og kveðið er á um í h-lið 1. og 2. mgr. 25. gr. reglugerðar nr. 1277/2016, skal skipulags- og byggingarfulltrúi beina því til umsækjanda sjálfs að leggja fram upplýsingar um bílastæði innan tiltekins frests, ellegar verði lagst gegn veitingu leyfis sbr. 5. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Komi ekki fram fullnægjandi gögn um bílastæði sem uppfylla framangreind viðmið, en að öðru leyti kemur ekki neitt fram sem gefi tilefni til að skila neikvæðri umsögn, skilar bæjarstjórn jákvæðri umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis, en aðeins fyrir þeim fjölda gistirýma sem fjöldi bílastæði gefur tilefni til með vísan til framangreinds viðmiðs.
 - d. Gefi enginn af ofangreindum þáttum tilefni til að skila neikvæðri umsögn samþykkir bæjarstjórn jákvæða umsögn um veitingu rekstrarleyfis, að viðbættum þeim þáttum sem heilbrigðisnefnd er ætlað að veita umsögn um sbr. lið 3 hér að neðan.

3. Heilbrigðisnefnd er ætlað að veita umsögn um tilgreinda þætti svo sem kemur fram í 3. mgr. 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. – Skipulags- og byggingarfulltrúi hefur samskipti við Heilbrigðiseftirlit Austurlands, sem fulltrúa heilbrigðisnefndar, eftir því sem þörf krefur.
 - a. Heilbrigðisnefnd hefur staðfest þann skilning að allir þeir þættir sem tilgreindir eru í framangreindu ákvæði séu teknir til skoðunar við veitingu starfsleyfis. Sé umsókn um rekstrarleyfi í samræmi við útgefið starfsleyfi sem fylgir umsókninni, þá skuli gera ráð fyrir að umsögn heilbrigðisnefndar sé jákvæð.
 - b. Skipulags- og byggingarfulltrúi sannreynir við yfirferð umsóknar að hún sé í samræmi við meðfylgjandi starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sé svo skal við afgreiðslu umsagnar í bæjarstjórn tilgreina að fyrir liggja jákvæð umsögn heilbrigðisnefndar með vísan til a-liðar. Sé svo ekki skal skipulags- og byggingarfulltrúi óska eftir sérstakri umsögn heilbrigðisnefndar sem fylgi umsögn sveitarfélagsins sbr. 3. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Í slíku tilfalli skal skipulags- og byggingarfulltrúi sækja um frest til að skila umsögn til sýslumanns þar til heilbrigðisnefnd hefur skilað sinni umsögn, sbr. 4. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Veiti sýslumaður ekki slíkan frest skal sveitarstjórn skila umsögn vegna veitingar rekstrarleyfis, en tilgreina að umsögn heilbrigðisnefndar fylgi ekki ásamt ástæðum fyrir því. Jafnframt skal því beint til heilbrigðisnefndar að skila sinni umsögn beint til sýslumanns þegar hún liggur fyrir.
 - c. Hafi umsækjandi sótt samhliða um rekstrarleyfi til sýslumanns og starfsleyfi til heilbrigðisnefndar, svo sem heimilt er skv. 23. gr. reglugerðar nr. 1277/2016, þá skal ekki aflað sérstakrar umsagnar heilbrigðisnefndar um umsókn um rekstrarleyfi, heldur vísa til þess að heilbrigðisnefnd taki afstöðu til þeirra þátta sem umsögn hennar á að taka til, við veitingu starfsleyfis.

Þriðji hluti

Aðrir þættir sem koma til skoðunar vegna umsókna um rekstrarleyfi til sölu gistingar.

1. Óski eigandi fasteignar eftir að breyta skráningu hennar úr íbúðarhúsnæði í atvinnuhúsnæði skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirrar breytingar sbr. 1. og 2. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Skipulags- og byggingarfulltrúi skal taka umsóknina til meðferðar samkvæmt gildandi reglum og leggur málið eftir atvikum fyrir umhverfis- og framkvæmdareglum sveitarfélagsins. Um gjaldtöku vegna umsókna fer eftir almennum reglum um afgreiðslu á byggingarleyfi.
 - a. Sé viðkomandi fasteign á svæði sem eingöngu er skilgreint sem íbúðarsvæði samkvæmt aðalskipulagi skal að jafnaði, með vísan til markmiða reglna þessara, hafna því að breyta skráningu hennar í atvinnuhúsnæði.
 - b. Sé viðkomandi fasteign á svæði sem samkvæmt aðalskipulagi er ekki eingöngu íbúðarsvæði ræðst niðurstaðan af gildandi reglum og aðstæðum hverju tilfalli fyrir sig.
2. Eftirfarandi gildir um innheimtu fasteignagjalda af eignum þar sem gisting er seld.

- a. Sé um heimagistingu að ræða (flokkur I) sem er skráð en ekki leyfisskyld sbr. 13. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 hefur starfsemin ekki áhrif á álagningu fasteignagjalda á viðkomandi eign.
 - b. Eins og að framan greinir er það skilyrði fyrir sölu gistingar sem ekki telst heimagisting (flokkur II, III og IV) að viðkomandi húsnæði sé skráð atvinnuhúsnæði. Fasteignagjöld eru lögð á í C-flokki í samræmi við þá skráningu.
 - c. Um rekstrarleyfi sem gefin voru út fyrir gildistöku reglugerðar nr. 1277/2016 gildir að Fljótsdalshérað leggur fasteignagjöld í C-flokki á viðkomandi eignir. Sé um það að ræða að einungis hluti fasteignar er nýttur til sölu gistingar þá leggur sveitarfélagið fasteignagjöld í C-flokki á eignina í réttu hlutfalli við þann fermetrafjölda sem nýttur er til sölu gistingar.
3. Í samræmi við markmið þessara reglna mun Fljótsdalshérað leitast við að tryggja að öll sala gistingar innan sveitarfélagsins fari fram í samræmi við gildandi lög og reglur.
 - a. Bæjarstjóri getur að eigin frumkvæði falið starfsfólki að leita upplýsinga um sölu gistingar innan sveitarfélagsins og eftir atvikum að beina ábendingum eða athugasemdum til Sýslumannsins á Austurlandi, Sýslumannsins á Höfuðborgarsvæðinu eða HAUST ef tilefni er til.
 - b. Fljótsdalshérað tekur við ábendingum frá íbúum og öðrum um hugsanleg brot á lögum og reglum sem gilda um sölu gistingar innan sveitarfélagsins. Bæjarstjóri getur eftir atvikum annað hvort vísað þeim beint áfram til viðeigandi yfirvalda eða falið starfsfólki sveitarfélagsins að afla frekari upplýsinga um viðkomandi mál í samræmi við a-lið.