

Samningur

um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á 3 almennum íbúðum við Bakkahvamm 8a-c í Dalabyggð

Tilvísun: 1900422

1. Samningsaðilar

Aðilar að samningi þessum eru Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, kt. 581219-1480, Borgartúni 21, 105 Reykjavík og Bakkahvammur hses., kt. 591219-1700, Miðbraut 11, 370 Búðardalur.

2. Gildissvið og lög og reglur

Samningurinn gildir um þær íbúðir, sem Bakkahvammur hses. hefur hlotið stofnframlag til byggingar á og eru þar af leiðandi almennar íbúðir. Samningurinn byggir á lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

3. Samþykkt stofnframlag

Með ákvörðun, dags. 28. október 2019, samþykkti Íbúðalánasjóður (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) umsókn Dalabyggðar f.h. óstofnaðrar hses. um veitingu stofnframlags vegna byggingar á 3 íbúðum sem verða við Bakkahvamm 8a-c í Dalabyggð, fastanúmer 250-8066 og landnúmer 229377. Um er að ræða tvær þriggja herbergja íbúðir sem hver verður 77 m² að stærð og eina fjögurra herbergja íbúð sem verður 94 m² að stærð. Íbúðirnar eru ætlaðar leigjendum undir tekju- og eignamörkum laga um almennar íbúðir. Samþykkt var að veita 18% stofnframlag og 6% viðbótarframlag á grundvelli svæðisbundinna aðstæðna.

Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og sundurliðast þannig:

- Stofnvirði samtals, krónur:	82.797.961,-
- 18% grunnframlag, krónur:	14.903.633,-
- 6% viðbótarframlag, krónur:	4.967.878,-

Stofnframlag samtals, krónur: 19.871.511,-

4. Fjármögnun

- 4.1. Lán sem tekin eru til kaupa eða byggingar á almennri íbúð mega ekki vera til lengri tíma en að hámarki 50 ára. Ekki má lengja lánstíma umfram 50 ár með framlengingum eða endurfjármögnun lána eða með öðrum hætti.
- 4.2. Stofnframlagshafi skal upplýsa Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um fjármögnun almennra íbúða skv. samningi þessum eins og hún er á hverjum tíma.

5. Útgreiðsla stofnframlags

- 5.1. Helmingur stofnframlags skal greiddur út þegar samkomulag þetta hefur verið undirritað.

Éjs
SA
RP
EIB
X

- 5.2. Seinni helmingur stofnframlags skal greiddur út þegar kvöð skv. 7. gr. samnings þessa hefur verið þinglýst á hinar almennu íbúðir og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur borist afrit af þinglýstum leigusamningi um viðkomandi íbúð. Þó nægir að afhenda afrit af skriflegum leigusamningi, ef Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur veitt heimild til undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings skv. 16. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Síðari útgreiðsla tekur mið af staðfestingu á endanlegu stofnvirði.
- 5.3. Ef um byggingu almennra íbúða er að ræða skal stofnframlagshafi m.a. skila samþykktum teikningum vegna framkvæmdarinnar og skráningartöflum, áður en útgreiðsla á síðari hluta stofnframlags fer fram. Útgreiðsla síðari hluta fer fram á grundvelli uppgjors á stofnvirði sem tekur mið af raunverulegri framkvæmd.

6. Endurgreiðsla stofnframlags

- 6.1. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar lán sem tekin voru til að fjármögnunar byggingar á þeim almennu íbúðum sem veitt eru stofnframlög til hafa verið greidd upp. Þetta á þó ekki við um viðbótarframlög sem veitt hafa verið vegna aðstæðna sem greinir í 8. og 9. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
- 6.2. Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og viðkomandi sveitarfélags. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna, auk viðbótarframlaga, skv. 8., 9. og 18. gr. reglugerðar nr. 555/2016
- 6.3. Sé notkun almennra íbúða breytt að verulegu leyti án samþykkis Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, eða íbúðirnar leigðar öðrum en leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum við upphaf leigutíma, ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sveitarfélag geta þá krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið, ef önnur skilyrði úthlutunar almennrar íbúðar eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar víkur frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar, sbr. 8. lið, eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

7. Kvaðir

- 7.1. Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni.
- 7.2. Almenna íbúð er aðeins heimilt að nýta í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir og reglur sem gilda um stofnframlög að öðru leyti.
- 7.3. Þinglýsa skal kvöð um framangreint á allar almennar íbúðir.

8. Ákvörðun leigufjárhæðar

- 8.1. Leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og eigandi geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að greiða við rekstur íbúða og á grundvelli laga um almennar íbúðir, þar með talið greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Við leigu skulu bætast 2% af árlegu endurstofnsverði almennrar íbúðar, sem standa á undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þeirrar fjárhæðar renna í viðhaldssjóð.

- 8.2. Eiganda almennrar íbúðar er heimilt að leggja álag á leigu, sem ákvörðuð hefur verið eftir lið 8.1, hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum síðastliðin þrjú almanaksár. Við ákvörðun álags skal líta til tekna leigjanda á þeim tíma sem hann hefur verið yfir framangreindum tekju- og eignamörkum. Álag má þó ekki verða hærra en svo að leigugreiðslur fari yfir 25% af tekjum leigjanda. Álag samkvæmt þessari grein skal renna í Húsnæðismálasjóð skv. 22. gr. laga um almennar íbúðir.
- 8.3. Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

9. Ráðstöfun almennra íbúða

- 9.1. Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016, með síðari breytingum. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal honum þinglýst innan mánaðar frá því hann var undirritaður, nema Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi veitt heimild til undanþágu frá þinglýsingu, sbr. 16. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
- 9.2. Við úthlutun skal jafnan farið eftir því, hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista eftir íbúð hjá viðkomandi aðila. Eiganda almennra íbúða er þó heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu, sem getur þá grundvallast á fjölskyldustærð, fjárhagsstöðu eða félagslegum aðstæðum umsækjenda.
- 9.3. Ef ekki tekst að leigja almenna íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum, er eiganda íbúðarinnar heimilt að leigja hana til leigjanda sem er yfir mörkunum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu í slíkum tilvikum. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

10. Viðhaldsskylda eigenda almennra íbúða

Eigendur almennra íbúða skulu sjá til þess að þær fái eðlilegt viðhald og að nauðsynlegar endurbætur séu gerðar á þeim sem og fasteignum sem þær tilheyra.

11. Eftirlit og upplýsingaskylda eigenda almennra íbúða

- 11.1. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur eftirlit með húsnæðissjálfsseignarstofnunum, almennum íbúðum í eigu sveitarfélaga og almennum íbúðum í eigu annarra lögaðila samkvæmt ákvæðum laganna.
- 11.2. Eigendur almennra íbúða skulu árlega senda Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og því sveitarfélagi sem veitt hefur stofnframlög vegna íbúðanna, hafi þau ekki verið endurgreidd, ársreikning sinn, ásamt skýrslu stjórnar, áritun endurskoðenda og upplýsingum um hvenær ársreikningurinn var samþykktur, auk skýrslu um rekstur íbúðanna þar sem skal m.a. fjalla um kaup og byggingu almennra íbúða, úthlutun almennra íbúða og ákvörðun leigufjárhæðar. Í kjölfar skila á þessum gögnum heldur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fundi með eigendum almennra íbúða, hverjum fyrir sig, þar sem fjallað er um málefni er varða íbúðir í eigu aðilans.
- 11.3. Eigendur almennra íbúða skulu leggja fram endanlegt uppgjör stofnkostnaðar um leið og það liggur fyrir, ef byggt var á áætlun í umsókn.
- 11.4. Auk upplýsingaskyldu eigenda almennra íbúða skv. grein 11.2 og 11.3 hefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun frekari heimildir skv. 23. gr. laga um almennar íbúðir, til að kalla eftir bókhaldsgögnum og til að taka til þar greindra aðgerða, ef rekstur eigenda almennra íbúða fer í bága við ákvæði laganna og tilmæli stofnunarinnar.

12. Kæruheimild

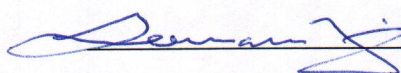
Öllum stjórnvaldsákvörðunum, sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur á grundvelli laga um almennar íbúðir og reglugerða settum á grundvelli laganna, er hægt að skjóta til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. lög um úrskurðarnefnd velferðarmála nr. 85/2015.

Stofnframlag skal lagt inn á reikning stofnframlagshafa: 0312-26-005912

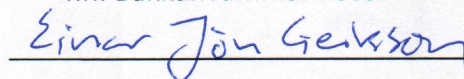
Með undirritun sinni skuldbindur stofnframlagshafi sig til að standa að rekstri almennra íbúða í samræmi við samkomulag þetta og lög og reglur sem gilda um almennar íbúðir.

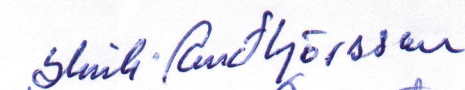
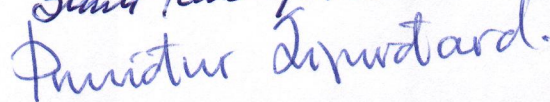
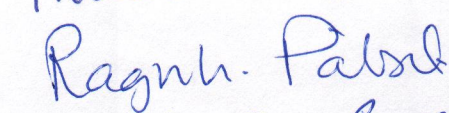
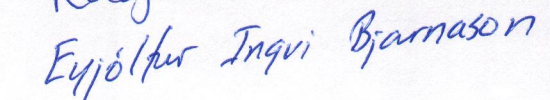
Reykjavík 20. janúar 2020

f.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

 **HÚSNÆÐIS- og mannvirkjastofnun**

f.h. Bakkahvammarr hses.

 Einar Jón Geirsson

 Slinki Rún Hjörsson
 Þuríður Árnadóttir
 Ragnh. Palsdóttir
 Eyjólfur Ingi Bjarnason