



Reglur Sandgerðisbæjar um stofnframlög vegna leiguíbúða

1. gr.

Markmið og gildissvið

Samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum til þess að stuðla að framboði af leiguíbúðum á viðráðanlegu verði fyrir fólk sem fellur undir ákvæði laganna um tekju- og eignamörk.

Markmið Sandgerðisbæjar er að stuðla að fjölgun leiguíbúða sem uppfylla skilyrði laganna, koma til móts við þörf á húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur og vinna að uppbyggingu í samræmi við húsnæðisáætlun.

Um veitingu stofnframlaga Sandgerðisbæjar gildir auk laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir reglugerð nr. 555/2016 og reglur Sandgerðisbæjar um stofnframlög til leiguíbúða.

2. gr.

Ábyrgð og verkaskipting

Bæjarstjórn Sandgerðisbæjar staðfestir reglur um stofnframlög, ákveður fjármagn til úhlutunar og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga að fenginni tillögu bæjarráðs.

Bæjarstjóri ber ábyrgð á móttöku og afgreiðslu umsókna.

Matsnefnd skipuð fulltrúum félagsþjónustu, húsnæðis-, skipulags- og byggingasviði, fjármála- og stjórnsýslusviði auk bæjarstjóra fer yfir umsóknir og gerir tillögu til bæjarráðs um afgreiðslu þeirra.

3. gr.

Skilyrði til umsækjenda

Umsækjendur um stofnframlög skulu hafa áform um að byggja eða kaupa íbúarhúsnæði sem ætlað er til leigu þeim sem eru undir tekju- og eignamörkum sbr. 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Heimilt er að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila sbr. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir:

1. Húsnæðissjálfsseignastofnana sbr. 2. gr. laga um almennar íbúðir.
2. Lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga og Sandgerðisbæjar er aðili að.
3. Lögaðila sem voru starfandi fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði samkvæmt þágildandi 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.
4. Annarra lögaðila sem ráðherra hefur heimilað að verði veitt stofnframlag enda séu þeir ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Uppfylli umsækjandi ekki framangreind skilyrði skal umsókn hafnað.



4. gr.

Umsókn um stofnframlag

Sandgerðisbær auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög annað hvert ár nema annað sé ákveðið. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar.

Í umsókn um stofnframlög skal koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjenda ásamt staðfestingu ráðherra eða sjálfseignarstofnunarsskrár á félaginu ef við á.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við úthlutun íbúða/val á leigjendum.
4. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími ef við á.
5. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa með nákvæmri sundurliðun, staðfest af þar til bærum sérfræðingi ef við á.
6. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna ásamt upplýsingum um tekjudreifingu og áætlaðar meðaltekjur hópsins eftir því sem kostur er.
7. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði fyrir þann hóp sem húsnæðinu er ætlað að þjóna m.t.t. stærðar, gerðar og staðsetningar þess og hvernig áform umsækjanda um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þörfinni með hliðsjón af húsnæðisáætlun Sandgerðisbæjar.
8. Hvort sótt er um viðbótarframlag skv. 18. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
9. Greinargerð um hvort og hvernig hagkvæmar aðferðir við byggingu húsnæðis eru nýttar í því skyni að lækka byggingarkostnað og hvort og þá hvernig er lögð áhersla á skapandi og hugvittissamlegar lausnir og góða hönnun húsnæðisins.
10. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skulu jafnframt eftirfarandi gögn lögð fram:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting langtímafjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
3. Viðskiptaáætlun ásamt greinargerð sem gefa glögga mynd af afkomu, efnahag, fjárfestingahreyfingum og fjármögnunarhreyfingum verkefnisins sem og ráðstöfun eigna og sjóða bæði á framkvæmdatíma og vegna reksturs íbúðanna, þ.m.t. viðhaldsframkvæmda, til skemmri og lengri tíma. Í greinargerð skal vera:
 - a. Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld, þ.m.t. upplýsingar um leiguverð íbúða og áætlanir um þróun þess.
 - b. Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
 - c. Greinargerð um hvort og hvernig hönnun, hagkvæmar aðferðir og hugvittissamlegar lausnir við íbúðabyggingar eru nýttar í því skyni að lækka byggingar- og/eða rekstrarkostnað.
 - d. Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldsþörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.



- e. Greinargerð um innri og ytri áhættuþætti verkefnisins á framkvæmdatíma, á fyrstu rekstrarárum og til lengri tíma og hvernig umsækjandi hyggst bregðast við mögulegum frávikum frá viðskiptaáætlun.
4. Sérstakan rökstuðning fyrir þörf á viðbótarframlagi ef við á.
 5. Kaupsamningur, áætlanir um endurbætur og verksamningur ef við á.
 6. Vilyrði um lóð eða staðfesting á eignarhaldi á lóð þegar það á við. Skilalýsing með uppdráttum af tegundum íbúða og lýsingum á sameign og bílastæðum þegar það á við.
 7. Staðfesting skipulagsfulltrúa á því að áform umsækjanda séu í samræmi við gildandi skipulag þegar það á við.
 8. Upplýsingar um reynslu umsækjanda og/eða stofnaðila/stjórnenda/lykilstarfsmanna af verklegum framkvæmdum, s.s. hvað varðar áætlanagerð, skipulag og utanumhald, af svipaðri gerð og stærðargráðu og sótt er um stofnframlög vegna.
 9. Upplýsingar um viðeigandi reynslu þeirra aðila sem komu að vinnslu áætlana, s.s. áætlunar um stofnvirði og viðskiptaáætlunar, og þeirra aðila sem eiga að fylgja áætlunum eftir.
 10. Staðfesting frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
 11. Staðfesting frá lífeyrissjóði/sjóðum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
 12. Skriflega yfirlýsingu þess efnis að:
 - a. umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans séu ekki í gjaldþrotaskiptum eða í slitameðferð, hafi fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða uppfylli skilyrði þess að vera í slíkri meðferð.
 - b. umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans hafi ekki verið sektaðir eða dæmdir til refsingar með endanlegum dómi fyrir brot í atvinnustarfsemi, s.s. vegna bókhaldsbrot, skattalagabrot o.fl.
 13. Annað það sem nauðsynlegt er talið til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Sandgerðisbær getur óskað eftir frekari gögnum ef þörf er á til að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Heimilt er að synja umsókn ef umsókn fullnægir ekki framangreindum skilyrðum, hafi nauðsynleg gögn ekki borist innan auglýsts umsóknarfrests eða ef umsækjandi veitir rangar eða villandi upplýsingar.

Geti umsækjandi ekki sýnt fram á skil á gjöldum sbr. 10. og 11. lið veitir Sandgerðisbær ekki stofnframlag.

Staðfesting frá Íbúðalánasjóði um að umsókn hafi jafnframt borist sjóðnum skal berast eigi síðar en 7 dögum eftir að auglýstur umsóknarfrestur Sandgerðisbæjar rennur út. Berist staðfestingin ekki innan þess tíma er heimilt að hafna umsókn.

Heimilt er að veita undanþágu frá því að staðfesting fjármögnunar skv. 2. tölulið 3. mgr. fylgi með umsókn, enda berist staðfestingin í síðasta lagi 14 dögum eftir að umsóknarfrestur rennur út.

Sandgerðisbær áskilur sér rétt til að ganga úr skugga um að veittar upplýsingar séu réttar hjá þar til bærum aðilum.

Hafi umsækjandi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir mútur, svik, peningaþvætti eða þátttöku í skipulagðri brotastarfsemi veitir Sandgerðisbær ekki stofnframlag. Sama gildir ef forráðamenn og/eða stofnendur eru í sömu stöðu.



5. gr.

Krafa um endurgreiðslu og aðild að stjórn

Áður en umsókn um stofnframlag er samþykkt skal lagt mat á hvort krefjast skuli endurgreiðslu á stofnframlögum í samræmi við

Stofnframlag er veitt með því skilyrði að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem um ræðir hafa verið greitt upp, sbr. 5. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016.

Endurgreidd stofnframlög skulu nýtt til fjármögnunar á frekari stofnframlögum, enda sé þörf fyrir fleiri almennar íbúðir í sveitarfélaginu, sbr. 4. mgr. 16. gr. laganna.

Heimilt er að binda stofnframlag öðrum skilyrðum til að tryggja að markmið húsnæðisáætlunar Sandgerðisbæjar nái fram að ganga með hliðsjón af upplýsingum um umsækjanda og áætlanir hans, enda séu þau málefnaleg og feli ekki í sér mismunun gagnvart öðrum umsækjendum sem sækja um á sama tíma eða við sambærilegar aðstæður.

Áður en umsókn um stofnframlag er samþykkt skal lagt mat á hvort krefjast skuli aðildar að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði umsækjanda í samræmi við 4. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016.

6. gr.

Mat á umsóknum

Við afgreiðslu umsókna skal m.a. lagt mat á eftirfarandi atriði:

1. Hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða.
2. Hvort verkefnið rúmist innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Sandgerðisbæjar og hvort áhrif veitingar stofnframlaga á rekstur, efnahag og sjóðstreymi sveitarfélagsins sé í samræmi við forsendur áætlunar.
3. Hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé.
4. Hvort þörf er á leiguhúsnæði af þeirri stærð og gerð og í því hverfi sem húsnæðið er fyrirhugað fyrir þann hóp sem húsnæðinu er ætlað að þjóna, með hliðsjón af húsnæðisáætlun sveitarfélagsins.
5. Hvort áætlað leiguverð sé í samræmi við greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps.
6. Hvort fjármögnun útgjalda vegna verkefnisins, m.a. vegna framkvæmda, rekstrar, reglulegs viðhalds, endurbóta og endurgreiðslu lána og stofnframlaga, sé traust og hvort fjármögnun hafi verið tryggð með fullnægjandi hætti.
7. Hvort fyrirbyggjandi gögn, s.s. áætlun um stofnvirði, viðskiptaáætlun og áætlað leiguverð, séu traust og raunhæf og hvort líklegt sé að þessar áætlanir gangi eftir þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga og húsnæðisáætlunar Sandgerðisbæjar.
8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir og húsnæðisáætlunar Sandgerðisbæjar.

Heimilt er að taka mið af efnahagslegum aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

Sandgerðisbær áskilur sér rétt til að hafna öllum umsóknum.



7. gr.

Samþykki umsókna

Ef sótt er um stofnframlag vegna byggingar almennra íbúða á lóð í eigu Sandgerðisbæjar skal umsókn um stofnframlag ekki samþykkt fyrr en gengið hefur verið frá úthlutun lóðar.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðuna. Í samþykki skal greina hvort Sandgerðisbær muni gera kröfu um aðild að stjórn og/eða eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið. Jafnframt skal tilgreint með hvaða hætti stofnframlag verði lagt fram og hvaða skilyrðum stofnframlag er bundið.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Sandgerðisbæjar er að Íbúðalánasjóður veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins. Ákvörðun bæjarstjórnar um veitingu stofnframlags fellur niður án tilkynningar ef umsækjandi leggur ekki inn umsókn hjá Íbúðalánasjóði innan næsta auglýsta umsóknarfrests frá ákvörðun bæjarstjórnar.

8. gr.

Greiðsla stofnframlaga

Stofnframlag Sandgerðisbæjar getur falist í beinu framlagi til umsækjanda, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa Sandgerðisbæ skil á vegna almennra íbúða.

Sandgerðisbær greiðir að jafnaði stofnframlög í tvennu lagi með eftirfarandi hætti:

1. Helmingur skal greiddur við samþykkt Íbúðalánasjóðs á umsókn um stofnframlag ríkisins.
2. Eftirstöðvar skulu greiddar þegar almenn íbúð sem notið hefur stofnframlags hefur verið leigð út gegn afriti af þinglýstum leigusamningi um íbúðina.

Heimilt er að veita undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði í eigu ríkis, sveitarfélags eða félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags eða leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum sem tengjast viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis á Íslandi, sbr. 12. gr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur, enda liggi fyrir skriflegur leigusamningur.

Um endurgreiðslu stofnframlaga fer skv. ákvæðum laga um almennar íbúðir, einkum 16. gr., sbr. einnig V. kafla reglugerðar nr. 555/2016.

9. gr.

Kvaðir

Þinglýsa skal kvöðum á hvert fastanúmer sem hlýtur stofnframlag. Kvaðirnar skulu fela í sér:

1. Bann við veðsetningu til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á fasteigninni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
2. Bann við sölu á íbúð og á lóð ásamt byggingarrétti nema með leyfi Sandgerðisbæjar og Íbúðalánasjóðs.
3. Kvöð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um stofnframlög.
4. Kvöð um að eiganda sé skylt að láta þinglýsa veðskuldabréfi vegna endurgreiðslu skilyrts stofnfjár og stofnframlags þegar til endurgreiðslu þeirra kemur.

Kvöðum verður ekki aflýst nema með samþykki Sandgerðisbæjar.



10. gr.

Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs

Sandgerðisbær sendir Íbúðalánasjóði árlega upplýsingar um fjölda umsókna um stofnframlög, afgreiðslu þeirra og úthlutanir stofnframlaga.

11. gr.

Lagaheimild

Reglur þessar eru settar skv. heimild í 8. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, sbr. 2. mgr. 17. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs-eignarstofnana og almennar íbúðir.

Reglurnar voru samþykktar á 668. fundi bæjarráðs Sandgerðisbæjar 25. apríl 2017 og staðfestar á 378. fundi bærstjórnar Sandgerðisbæjar 2. maí 2017.

Sandgerðisbæ, 3. maí 2017

Sigrún Árnadóttir, bærstjóri.