



Samningur

um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á 31 almennum íbúðum við Dalbraut 6 á Akranesi

1. Samningsaðilar

- 1.1. Aðilar að samningi þessum eru Akraneskaupstaður, kt. 410169-4449, Stillholti 16-18, 300 Akranesi, og Leigufélag aldraðra hses., kt. 540918-0820, Nönnubrunni 1, 113 Reykjavík.

2. Gildissvið og lög og reglur

- 2.1. Samningurinn gildir um þær íbúðir, sem Bjarg íbúðafélag hses. hefur hlotið stofnframlög til að byggja, sbr. 3. gr. 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. 183/2020.

3. Samþykkt stofnframlag HMS

- 3.1. Með ákvörðun, dags. 30. júní 2020, samþykkti Húsnæði- og mannvirkjastofnun (hér eftir HMS) umsókn Leigufélags aldraðra hses., um stofnframlög til byggingar á 31 íbúðum við Dalbraut 6 á Akranesi fyrir 60 ára og eldri undir tekju- og eignamörkum samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

- 3.2. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og sundurliðast þannig:

- Stofnvirði samtals, krónur:	1.100.639.746,-
- 18% stofnframlag, krónur:	198.115.154,-
Stofnframlag samtals, krónur:	<u>198.115.154,-</u>

4. Samþykkt stofnframlags Akraneskaupstaðar

- 4.1. Með hliðsjón af samþykki úthlutunarnefndar HMS samþykkir Akraneskaupstaður úthlutun stofnframlags vegna verkefnisins til Leigufélags aldraðra hses., sbr. sömu umsókn., og á sömu forsendum og HMS.

- 4.2. Samþykkt stofnframlags reiknast sem hlutfall af stofnvirði og sundurliðast þannig:

- Stofnvirði samtals, krónur:	1.100.639.746,-
- 12% stofnframlag, krónur:	132.076.769,-
- Sérækt framlag, lóð og bílakjallari	59.202.000,-
Stofnframlag samtals, krónur:	<u>191.278.770,-</u>

Stofnframlag Akraneskaupstaðar er veitt með því skilyrði að Leigufélag aldraðra hses. endurgreiði framlagið samkvæmt almennum reglum laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 183/2020, sbr. 8. kafla samnings þessa.

O.O.J.
SAMS
SFR

4.3. Viðbótarstofnframlag / lóðaleigusamningur

Akraneskaupstaður veitir Leigufélagi Aldraðra viðbótarstofnframlag vegna óhagræðis við lóð og bílakjallara, samtals að fjárhæð kr. 59.202.000 og er það greitt út við útgáfu byggingarleyfis að frádregnum viðbótar gatnagerðagjöldum vegna stækkunar á byggingu leigufélags aldraðra við Dalbraut 6, sbr. 4. gr. og sundurliðun í 5. gr.

Gerð er endurgreiðslukrafa á viðbótarstofnframlagið samkvæmt sömu reglum og gildir um grunnstofnframlag Akraneskaupstaðar.

Akraneskaupstað er heimilt að gefa út lóðarleigusamning við útgáfu byggingarleyfis.

5. Sundurliðun stofnframlags Akraneskaupstaðar og greiðslur til Leigufélags aldraðra hses.

5.1. Stofnframlag Akraneskaupstaðar, samkvæmt umsókn að fjárhæð 132.076.769,-, viðbótar stofnframlag vegna óhagræðis við lóð og bílakjallara að fjárhæð 59.202.000,-, samtals að fjárhæð 191.278.770,-, sundurliðast með eftirfarandi hætti:

5.1.1. Gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld og þjónustugjöld, áætluð fjárhæð kr. 138.504.593.

Greiðsla þessa hluta stofnframlagsins verður innt af hendi með skuldajöfnun, annars vegar vegna greiðslu Leigufélags aldraðra hses. á staðfestingargjaldi vegna úthlutunar lóðarinnar Dalbraut 6 (áætlun 50% gatnagerðargjalda, tengigjalds fráveitu og þjónustugjalda) og hins vegar vegna lokagreiðslu Leigufélags aldraðra á gatnagerðargjaldi, tengigjaldi fráveitu og þjónustugjalda sem lóðarhafa ber að greiða fyrir útgáfu byggingarleyfis samkvæmt gjaldskrá Akraneskaupstaðar fyrir gatnagerðargjald á Akranesi nr. 11099/2020.

Ef haganlegra þykir er samningsaðilum heimilt að skuldajafna heildarfjárhæð þessa hluta stofnframlagsins í einu lagi.

5.1.2. Með beinu framlagi úr sjóð Akraneskaupstaðar, áætluð fjárhæð kr. 52.774.177 en endanleg fjárhæð þessa liðar ræðst af fjárhæðum samkvæmt liðum 5.1.1. og mun liggja fyrir í síðasta lagi við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmdarinnar.

00.7
SRH
SRH
5/26

Tafla með ítarlegri sundurliðun:

Áætlað uppgjör

Heildar stofnkostnaður utan kjallara	1.100.639.746
Stofnframlag Akraneskaupstaðar 12%	132.076.770
Stofnframlag Akraneskaupstaðar vegna lóðar og bílakjallara	59.202.000
Samtals stofnframlag	191.278.770
Lóða- og gatnagerðargjöld með öllu	138.504.593
Bein greiðsla úr sjóði Akraneskaupstaðar	52.774.177

Tímamark greiðslu þessa hlutar stofnframlagsins fer samkvæmt 7. kafla samningsins.

6. Fjármögnun

- 6.1. 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.
- 6.2. Stofnframlagshafi skal upplýsa Íbúðalánasjóð og Akraneskaupstað um fjármögnun almennra íbúða skv. samningi þessum eins og hún er á hverjum tíma.

7. Útgreiðsla stofnframlags

- 7.1. Áætlað stofnframlag í formi gatnagerðargjalds, byggingarleyfisgjalda og þjónustugjalda að fjárhæð 138.504.593,-, telst endanlega hafa verið innt af hendi þegar samkomulag þetta hefur verið undirritað og kvöð samkvæmt 9. kafla samnings þessa hefur verið þinglýst á eignina, sbr. kafla 5.1.1. og kafla 9.3.
- 7.2. Áætluð fjárhæð stofnframlags með beinu framlagi úr sjóði Akraneskaupstaðar, að fjárhæð 52.174.177,-, skal greidd út þegar fyrir liggja þinglýstir leigusamningar um viðkomandi íbúðir. Þó nægir að afhenda afrit af skriflegum leigusamningi, ef íbúðarlánasjóður hefur veitt heimild til undanþágu frá þinglýstum leigusamningi skv. ákvæðum reglugerðar nr. 183/2020.

8. Endurgreiðsla stofnframlags

- 8.1. Stofnframlag ríkis og Akraneskaupstaðar skal endurgreitt þegar lán sem tekin voru til 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. 183/2020.
- 8.2. Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði HMS og Akraneskaupstaðar. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og Akraneskaupstað

ÓD-J
SFP
SFP

í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna, auk viðbótarframlaga, skv. 8., 9. og 18. gr. reglugerðar nr. 183/2020.

- 8.3.** Sé notkun almennra íbúða breytt að verulegu leyti, eða íbúðirnar leigðar öðrum en leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum við upphaf leigutíma, ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og Akraneskaupstað í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna. HMS og Akraneskaupstaður 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 leigufjánhæðar, sbr. 7. gr. samningsins, eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

9. Kvaðir

- 9.1.** Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni. Þó er heimilt að veðsetja húsnæðið til tryggingar á lánum sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánum, enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lækki og endurfjármögnun verður ekki til þess að lánstími verði lengri en 50 ár frá upphaflegri lántöku.
- 9.2.** Almenna íbúð er aðeins heimilt að nýta í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir og reglur sem gilda um stofnframlög að öðru leyti.
- 9.3.** Þinglýsa skal kvöð um framangreint á fasteignina. Eftir því sem hinar almennu íbúðir verða veðhæfar, verður kvöðinni þinglýst á hverja eign fyrir sig.

10. Ákvörðun leigufjánhæðar

- 10.1.** Leigufjánhæð 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 fasteignamati almennrar íbúðar, sem standa á undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þeirrar fjánhæðar renna í viðhaldssjóð.
- 10.2.** 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.
- 10.3.** Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags og lögaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags.

O.O.-J
S.M.
S.K.

11. Ráðstöfun almennra íbúða

- 11.1.** Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum, eins og þau eru skilgreind á hverjum tíma skv. 6.-7. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016, sbr. og þær breytingar sem kunna að verða gerðar á umræddum mörkum með reglugerð ráðherra, sbr. 8. mgr. 10. gr. laganna. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal honum þinglýst innan mánaðar frá því hann var undirritaður.
- 11.2.** 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.
- 11.3.** 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.

12. Viðhaldsskylda eigenda almennra íbúða

- 12.1.** 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.

13. Eftirlit og upplýsingaskylda eigenda almennra íbúða

- 13.1.** HMS hefur eftirlit með húsnæðissjálfsseignarstofnunum, almennum íbúðum í eigu sveitarfélaga og almennum íbúðum í eigu annarra lögaðila samkvæmt ákvæðum laganna.
- 13.2.** Eigendur almennra íbúða skulu árlega senda HMS 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, er fundur með þar sem fjallað er um málefni er varða íbúðir í eigu aðilans.
- 13.3.** Eigendur almennra íbúða skulu leggja fram endanlegt uppgjör stofnkostnaðar um leið og það liggur fyrir, ef byggt var á áætlun í umsókn, sem og endanlegan verksamning og teikningar ef hönnun íbúða hefur tekið breytingum í kjölfar samþykkis umsóknar.

13.4. Auk upplýsingaskyldu eigenda almennra íbúða skv. grein 11.2 hefur HMS frekari heimildir skv. 23. gr. laga um almennar íbúðir, til að kalla eftir bókhaldsgögnum og til að grípa til þar tilgreindra aðgerða, ef rekstur eigenda almennra íbúða fer í bága við ákvæði laganna og tilmæli sjóðsins.

14. Kæruheimild

14.1. Öllum stjórnvaldsákvörðunum, sem HMS 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.

14.2. Ákvarðanir bæjarráðs og bæjarstjórnar Akraneskaupstaðar sæta ekki kæru.

Stofnframlag samkvæmt grein 7. skal lagt inn á reikning Leigufélags aldraðra: 0358-26-366, kt. 540918-0820.

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


Akranesi, 5. febrúar 2021

Með fyrirvara um samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar Akraness.

f.h. Akraneskaupstaðar



f.h. Leigufélags aldraðra hses.



Svein Hannes Pálmarsson
Jón Guðmundsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila

Atalh. Anna Einarsd.

