



Samningur

um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á 24 almennum íbúðum við Asparskóga 3 á Akranesi

1. Samningsaðilar

- 1.1. Aðilar að samningi þessum eru Akraneskaupstaður, kt. 410169-4449, Stillholti 16-18, 300 Akranesi, og Bjarg íbúðafélag hses., kt. 490916-0670, Kletthálsi 1, 110 Reykjavík.

2. Gildissvið og lög og reglur

- 2.1. Samningurinn gildir um þær íbúðir, sem Bjarg íbúðafélag hses. hefur hlotið stofnframlög 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. 183/2020.

3. Samþykkt stofnframlag ríkisins

Með ákvörðun, dags. 30. júní 2020, samþykkti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsókn Bjargs íbúðafélags hses. um stofnframlög til byggingar á 24 íbúðum að Asparskógum 3, 300 Akranes, fasteignanúmer lóðar 251-1469. Íbúðirnar eru ætlaðar tekjulágum leigjendum á vinnumarkaði. Samþykkt var að veita 18% stofnframlag.

Með ákvörðun dags. 14. júní 2022, samþykkti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsókn Bjargs íbúðafélags hses. um veitingu stofnframlags vegna byggingar á 24 íbúðum að Asparskógum 3 á Akranesi, fasteignanúmer lóðar 251-1469. Íbúðirnar eru ætlaðar tekjulágum leigjendum á vinnumarkaði. Samþykkt var að veita 18% stofnframlag. Í tilkynningu um ákvörðunina komu fram eftirfarandi skilmálar, umfram það sem leiðir af öðrum ákvæðum samnings þessa.

- 3.1. Mælt er til þess að umsækjandi fari í rýni á skipulagi byggingar með það að markmiði að minnka sameign, þar sem hlutfall sameignar af heildarstærð byggingar er herra en hagkvæmnisviðmið HMS fyrir hefðbundin fjölbýlishús.

Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og sundurliðast þannig:

- Stofnvirði samtals, krónur: 828.707.191,-
- 18% stofnframlag, krónur: 149.167.294,-

Stofnframlag samtals, krónur: 149.167.294,-¹

¹ Fjárhæð stofnframlags samkvæmt samningi þessum tekur breytingum í samræmi við verðtryggingu á síðari hluta stofnframlags ríkisins, sbr. 6. mgr. 11. gr. laga nr. 52/2016.



4. Samþykkt stofnframlags Akraneskaupstaðar

- 4.1. Með hliðsjón af samþykki úthlutunarnefndar Íbúðalánasjóðs samþykkir Akraneskaupstaður úthlutun stofnframlags vegna verkefnisins til Bjargs íbúðafélags hses, sbr. sömu umsókn., og á sömu forsendum og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
- 4.2. Samþykkt stofnframlags reiknast sem hlutfall af stofnvirðir og sundurliðast þannig:
- Stofnvirði samtals, krónur: 828.707.191,-
 - 12% stofnframlag, krónur: 99.444.863,-

Stofnframlag samtals, krónur: 99.444.863,-

Stofnframlag Akraneskaupstaðar er veitt með því skilyrði að Bjarg íbúðafélag 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. 180/2020, sbr. 12. kafla samnings þessa.

5. Sundurliðun stofnframlags Akraneskaupstaðar og greiðsla til Bjargs íbúðafélags hses.

- 5.1. Stofnframlags Akraneskaupstaðar, samtals að fjárhæð 99.444.863,-sundurliðast með eftirfarandi hætti:

5.1.1. Gatnagerðargjöld og þjónustugjöld.

Greiðsla þessa hluta stofnframlagsins verður innt af hendi með skuldajöfnun, annars vegar vegna greiðslu Bjargs íbúðafélags hses. á staðfestingargjaldi vegna úthlutunar lóðarinnar að Asparskógum 3 (áætlun 50% gatnagerðargjalda og þjónustugjalda), og hins vegar vegna lokagreiðslu gatnagerðargjalda og þjónustugjalda sem greiða ber fyrir útgáfu byggingarleyfis samkvæmt gjaldskrá Akraneskaupstaðar fyrir gatnagerðargjald nr. 1099/2020.

Áætluð fjárhæð gjaldanna er kr. 48.443.440 en þar af eru kr. 5.342.116 þjónustugjöld.

5.1.2. Framlag úr sjóði.

Með beinu framlagi úr sjóð Akraneskaupstaðar, áætluð fjárhæð kr. 51.001.423 en endanleg fjárhæð þessa liðar ræðst af fjárhæð samkvæmt gr. 5.1.1. sem mun liggja fyrir í síðasta lagi við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmdarinnar.

Tímamark útgreiðslu þessa hlutar stofnframlagsins fer samkvæmt 6. kafla samningsins.



6. Útgreiðsla stofnframlags

- 6.1. Skýra þarf eftirfarandi ákvæði 6. kafla með hliðsjón af því að sveitarfélagi er heimilt að inna af hendi stofnframlag sitt með/við úthlutun lóðar. Endanlegar fjárhæðir samkvæmt lið 6.3. og lið 6.4. ráðast af fjárhæðum samkvæmt 5. kafla samnings þessa
- 6.2. Stofnframlag skal greitt út í tvennu lagi.
- 6.3. Fyrri hluti greiðslunnar er inntur af hendi með úthlutun lóðar vegna þeirra gjalda sem lóðarhafa ber að greiða í gatnagerðar og þjónustugjöld sbr. lið nr. 5.1.1.
- 6.4. Síðari hluti stofnframlags sbr. lið 5.1.2 skal greiddur út þegar kvöð skv. 11. kafla hefur verið þinglýst á hina almennu íbúð og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur borist vottorð vegna öryggisúttektar íbúðar, þegar um byggingu almennra íbúða er að ræða, eða gegn afriti af leigusamningi, þegar um kaup almennra íbúða er að ræða.
- 6.5. Greiðslur fyrri og seinni hluta stofnframlags miðast jafna hvor um sig við helming samþykktis stofnframlags. Þó er heimilt að greiða 75% af stofnframlaginu út sem fyrri hluta og 25% þess sem seinni hluta, ef stofnframlagshafi uppfyllir þau skilyrði sem lýst er í 1. og 2. tölulið 1. mgr. 17. gr. reglugerðar nr. 183/2020.
- 6.6. Ef um byggingu almennra íbúða er að ræða skal stofnframlagshafi m.a. skila samþykktum teikningum og skráningartöflum vegna framkvæmdarinnar, áður en útgreiðsla síðari hluta stofnframlags fer fram. Útgreiðsla síðari hluta fer fram á grundvelli uppgjörðs á stofnvirði sem tekur mið af raunverulegri framkvæmd. Ef uppgjör leiðir til nýrrar ákvörðunar um lækkingu stofnvirðis og um leið stofnframlags er slík ákvörðun send stofnframlagshafa, ásamt leiðbeiningum um kærueheimild, sbr. 12. kafla samnings þessa. Útgreiðsla skal fara fram í samræmi við ákvörðunina, sem stendur nema ef úrskurðarnefnd velferðarmála fellir hana úr gildi.

7. Ákvörðun leigufjárhæðar

- 7.1. Leiguverð almennra íbúða skal að jafnaði ekki fara umfram fjórðung af tekjum leigjanda.
- 7.2. 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. Ákvæðið á ekki við um sveitarfélög og lögaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags.
- 7.3. Eiganda almennrar íbúðar er heimilt að leggja álag á leigu, sem ákvörðuð hefur verið eftir lið 7.2 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



Akraneskaupstaður

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. Ráðstöfun almennra íbúða

- 8.1. Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjanda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. reglugerðar nr. 183/2020, með síðari breytingum. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal afrit af honum send Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.

9. Viðhaldsskylda eigenda almennra íbúða

- 9.1. 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.

10. Fjármögnun almennra íbúða

- 10.1. Mat á fjármögnun almennra íbúða byggir á því að stofnframlagshafi geti tryggt að rekstur þeirra verði sjálfbær og að leiguverð nemi að jafnaði ekki hærra hlutfall en fjórðungi af tekjum leigjanda.
- 10.2. Þau langtímalán sem tekin eru vegna byggingar almennra íbúða skulu vera í samræmi við samþykktu umsókn um stofnframlag. Ef byggingarkostnaður reynist hærra en gert var ráð fyrir í samþykktu umsókn er þó heimilt að bæta þeirri hækkun við lánsfjárhæð samkvæmt framangreindu, þó þannig að slík viðbót miðist að hámarki við þá hækkun sem orðið hefur á hámarksbyggingarkostnaði skv. 12. gr. reglugerðar nr. 183/2020 frá samþykki umsóknar. Ef við á skal hámarksfjármögnun miðast við framangreint, en að frádreginni hækkun á síðari hluta stofnframlags vegna verðtryggingar skv. 17. gr. reglugerðar nr. 183/2020 og verðlagsuppfærslu skv. bráðabirgðaákvæði V. í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.
- 10.3. 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. Ef lánsfjármögnun nemur lægri fjárhæð en 30% af stofnvirði almennrar íbúðar, skal hámarksláns tími vera 20 ár.



10.4. Stofnframlagshafi skal upplýsa Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um fjármögnun almennra íbúða skv. samningi þessum eins og hún er á hverjum tíma.

11. Kvaðir

11.1. Óheimilt er að selja almennar íbúðir eða þinglýsa skuldbindingum á þær án samþykkis Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Akraneskaupstaðar.

11.2. Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni eða til tryggingar á lánum sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánum, enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lækki.

11.3. Þrátt fyrir lið 11.2. getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að fengnu samþykki Akraneskaupstaðar veitt stofnframlagshafa heimild til að veðsetja fleiri en eina almenna íbúð til tryggingar almennu skuldabréfi sem gefið er út á markaði, enda sé útgáfan til þess fallin að lækka fjármagnskostnað stofnframlagshafa vegna almennra íbúða. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Akraneskaupstaður og stofnframlagshafi skulu gera samkomulag um hvenær endurgreiðsla stofnframlaga skuli hefjast í stað þess að endurgreiðslan hefjist þegar áhvílandi lán sem tekin voru til fjármögnunar hlutaðeigandi íbúða hafi verið greidd upp.

11.4. Almenna íbúð er aðeins heimilt að nýta í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir og reglur sem gilda um stofnframlög að öðru leyti.

11.5. Þinglýsa skal kvöð um framangreint á allar almennar íbúðir.

12. Endurgreiðsla stofnframlags

12.1. 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 eða í samræmi við tímamark endurgreiðslu samkvæmt samkomulagi sbr. lið 11.3. Þetta á þó ekki við um viðbótarframlög sem veitt hafa verið vegna aðstæðna sem greinir í 8. og 9. gr. reglugerðar nr. 183/2020.

12.2. Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Akraneskaupstaðar. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og Akraneskaupstað í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna, auk viðbótarframlaga, skv. 8. og 9. gr. reglugerðar nr. 183/2020, nema ef Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Akraneskaupstaður hafi veitt frest til endurgreiðslu á slíkri kröfu, sbr. 2. og 3. málsl. 1. mgr. 16. gr. laga 55/2016.

12.3. 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 endurgreiðsla ríkissjóði og Akraneskaupstað í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna.



Akraneskaupstaður

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 vikir frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar, sbr. 7. kafla samningsins, eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

13. Eftirlit og upplýsingaskylda eigenda almennra íbúða

- 13.1. Húsnæðis- og mannvirkjasjóður 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Akraneskaupstað, hafi stofnframlög 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 fund með eigendum almennra íbúða, hverjum fyrir sig, þar sem fjallar er um málefni er varða íbúðir í eigu aðilans. Akraneskaupstaður, sem stofnframlagsveitandi, skal eiga kost á að sitja hlutaeigandi fundi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og eigenda almennra íbúða.
- 13.3. Eigendur almennra íbúða skulu leggja fram endanlegt uppgjör stofnkostnaðar um leið og það liggur fyrir, ef byggt var á áætlun í umsókn.
- 13.4. Auk upplýsingaskyldu eigenda almennra íbúða skv. gr. 13.2 og 13.3 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.

14. Kæruheimild

- 14.1. 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.
- 14.2. Ákvarðanir bæjarráðs og bæjarstjórnar Akraneskaupstaðar sæta ekki kæru.
- 14.3. Stofnframlag samkvæmt grein 5.1.2 skal lagt inn á reikning stofnframlagshafa: 0526-26-000789.

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



Akranesi, 12. september 2023
Með fyrirvara um samþykki bæjarráðs
og bæjarstjórnar Akraness og stjórnar Bjargs íbúðafélags hses.

f.h. Akraneskaupstaðar

f.h. Bjargs íbúðafélags hses.

Haraldur Benediktsson,
bæjarstjóri

Björn Traustason,
framkvæmdastjóri

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:
