Reglur Skagafjarðar um stofnframlög

1. gr.
Markmið og gildissvið

Reglur þessar taka til veitingar stofnframlaga sveitarfélagsins Skagafjarðar samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga í sveitarfélaginu Skagafirði, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Veitingu stofnframlaga er ætlað að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir í sveitarfélaginu Skagafirði á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Til að ná þessum markmiðum skal lögð sérstök áhersla á nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og reglna þessara.

2. gr.
Ábyrgð og verkaskipting

Byggðarráð staðfestir reglur sveitarfélagsins Skagafjarðar um stofnframlög og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga enda séu fjárheimildir fyrir þeim.

Sveitarstjóri sveitarfélagsins Skagafjarðar ber ábyrgð á stjórnsýslulegri framkvæmd.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum fjölskyldusviðs, skipulags- og byggingafulltrúa og stjórnsýslu- og fjármálasviðs fer yfir umsóknir og gerir tillögu til sveitarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 555/2016 og reglna þessara. Í því tilviki sem um getur í 2. mgr. 9. gr. staðfestir matsnefnd kaup á almennum íbúðum sem byggðarráð hefur samþykkt með fyrirvara á grundvelli áætlunar. Matsnefnd er heimilt að leita faglegrar ráðgjafar.

3. gr.
Skilyrði til umsækjenda

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila:

a) Húsnæðissjálfseignarstofnana og lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélagsins Skagafjarðar.

b) Lögaðila sem starfandi voru fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði skv. þágildandi 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

c) 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.

Skilyrði um markmið umsækjenda

Umsækjendur þurfa að hafa uppi áform um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem tilgreind eru í 10. gr. laga nr. 52/2016. Áformin skulu vera í samræmi við markmið húsnæðisstefnu sveitarfélagsins Skagafjarðar og samræmast húsnæðisáætlun sveitarfélagsins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

5. gr.

Umsókn um stofnframlag

Sveitarfélagið Skagafjörður auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög a.m.k. einu sinni á ári í samræmi við heimildir í fjárhagsáætlun hverju sinni. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar. Umsóknum skal skilað skriflega til sveitarfélagsins Skagafjarðar.

Í umsókn um stofnframlög skal koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjenda. Stofngögn félagsins, staðfesting ráðherra á félaginu og staðfesting sjálfseignarstofnunarskrár ef við á.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa með nákvæmri sundurliðun, staðfest af þar til bærum sérfræðingi ef við á.
5. Greinargerð um hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna ásamt upplýsingum um tekjudreifingu og áætlaðar meðaltekjur hópsins eftir því sem kostur er á.
6. 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 sveitarfélagsins Skagafjarðar og markmiðum um félagslega blöndun eins og þau eru sett fram í húsnæðisáætlun á hverjum tíma.
7. Greinargerð um hvort og hvernig hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar eru nýttar í því skyni að lækka byggingarkostnað og hvort og þá hvernig er lögð áhersla á skapandi og hugvitssamlegar lausnir og góða hönnun íbúðanna.
8. 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 sem innheldur m.a. leiguverð niður á hverja íbúð og áætlanir um þróun þess. Viðskiptaáætlun skal fylgja greinargerð skv. nánari útlistun þar sem m.a. kemur fram eftirfarandi:

- Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld.
- Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
- Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldsþörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
- 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. Viðskiptaáætlun ásamt greinargerð skal 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.
5. Kaupsamningur, áætlanir um endurbætur og verksamningur ef við á. Þrátt fyrir 1. málsg. er félagi sem sinnir lögbundnu hlutverki sveitarfélagsins Skagafjarðar vegna reksturs félagslegs leiguhúsnæðis skv. samningi við félagsþjónustu sveitarfélagsins Skagafjarðar ekki skylt að leggja fram kaupsamning heldur heimilt að leggja fram áætlun um kaup.
6. Vilyrði um lóð eða staðfesting á eignarhaldi á lóð þegar það á við.
7. Skilalýsing með uppdráttum af tegundum íbúða og lýsingum á sameign og bílastæðum þegar það á við.
8. Staðfesting skipulagsfulltrúa á því að áform umsækjanda séu í samræmi við gildandi skipulag þegar það á við.
9. 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.
10. 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.
11. Staðfesting frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
12. Staðfesting frá lífeyrissjóði/sjóðum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
13. Skriflega yfirlýsingu þess efnis að:
- 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.
- umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans hafi ekki verið sektaðir eða dæmdir til refsingar með endanlegum dómi fyrir brot í atvinnustarfsemi, s.s. vegna bókhaldsbrota, skattalagabrota o.fl.

14. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Nánari upplýsingar um þau gögn og áætlanir sem skila ber með umsókn og það form sem gögnum og áætlunum skal skilað á má finna á vefsíðu sveitarfélagsins Skagafjarðar.

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

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

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

Heimilt er að veita undanþágu frá því að staðfesting fjármögnunar skv. 2. tölul. 3. mgr. fylgi með umsókn, enda berist staðfestingin í síðasta lagi á þriðja fimmtudegi eftir að umsóknarfrestur sveitarfélagsins Skagafjarðar rennur út.

Geti umsækjandi ekki sýnt fram á skil á gjöldum sbr. 11. og 12. tölul. 3. mgr. veitir sveitarfélagið Skagafjörður viðkomandi ekki stofnframlag.

Heimilt er að synja umsókn ef umsækjandi, forráðamenn hans og/eða stofnendur leggja ekki fram skriflegar yfirlýsingar sbr. 13. tölul. 3. mgr.

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

Sé sveitarfélaginu Skagafirði kunnugt um að umsækjandi hafi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir mútur, svik, peningaþvætti eða þátttöku í skipulagðri brotastarfsemi

veitir sveitarfélagið Skagafjörður viðkomandi ekki stofnframlag. Sama gildir ef forráðamenn og/eða stofnendur eru í sömu stöðu.

6. gr.

Krafa um endurgreiðslu

Áður en umsókn um stofnframlag er samþykkt skal lagt mat á það hvort krefjast skuli endurgreiðslu stofnframlaga í samræmi við 5. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016.

7. gr.

Krafa um aðild að stjórn

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

8. 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 sveitarfélagsins Skagafjarðar og hvort áhrif veitingar stofnframlaga á rekstur, efnahag og sjóðstreymi sveitarfélagsins Skagafjarðar 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 staðsett 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 fyrirliggjandi 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 sveitarfélagsins Skagafjarðar.
8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiði laga og húsnæðisáætlunar sveitarfélagsins Skagafjarðar.

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

Sveitarfélagið Skagafjörður áskilur sér rétt til að hafna öllum umsóknum.

9. gr.

Samþykki umsókna

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

Byggðarráð getur samþykkt með fyrirvara umsókn um stofnframlag á grundvelli áætlunar um kaup á almennum íbúðum ef umsækjandi er félag sem sinnir lögbundnu hlutverki sveitarfélagsins Skagafjarðar vegna reksturs félagslegs leiguhúsnæðis skv. samningi við félagsþjónustu. Í slíkum tilvikum fellur fyrirvari vegna hverrar og einnar íbúðar ekki úr gildi fyrr en fullnægjandi gögnum vegna íbúðarinnar skv. 5. gr. hefur verið skilað og matsnefnd sveitarfélagsins Skagafjarðar hefur staðfest að kaupin séu í samræmi við samþykkta áætlun. Samþykki með fyrirvara fellur niður 12 mánuðum eftir að það er veitt.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðuna. Í samþykki skal greina hvort sveitarfélagið Skagafjörður nýtir heimild sína til að binda veitingu stofnframlags skilyrði um að það verði endurgreitt þegar lán tekin til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem veitt hefur verið stofnframlag hafa verið greidd upp og hvort sveitarfélagið Skagafjörður muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélagsins Skagafjarðar er að Íbúðalánasjóður veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins innan sex mánaða frá samþykki byggðarráðs á umsókn um stofnframlag. Ákvörðun um veitingu stofnframlags sveitarfélagsins Skagafjarðar fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt.

10. gr.

Lóðaverðmæti og greiðsla fyrir lóð.

Ef umsækjandi sækir um að byggja almennar íbúðir á lóð í eigu sveitarfélagsins Skagafjarðar skal viðkomandi greiða gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld skv. almennum reglum þar um og greiða skal markaðsverð fyrir byggingarrétt.

Um greiðslu fyrir lóð, þ.e. gatnagerðargjöld og markaðsverð byggingarréttar, skal nánar kveðið á um í samningi við umsækjanda vegna lóðaúthlutunar. Sveitarfélagið Skagafjörður áskilur sér þann rétt að ráðstafa stofnframlagi upp í kaupverð lóðar.

Ef kaupverð lóðar er hærra en sem nemur þeim helmingi stofnframlags sem er til útborgunar þegar skilyrði 4. mgr. 9. gr. er fullnægt skal umsækjandi greiða það sem uppá vantar innan tilskilins gjaldfrests.

Ef kaupverð lóðar er lægra en sem nemur helmingi stofnframlags kemur mismunur til greiðslu þegar skilyrði 4. mgr. 9. gr. er fullnægt.

11. gr.

Greiðsla stofnframlaga

Ef skilyrði skv. 4. mgr. 9. gr. er uppfyllt og önnur atriði standa ekki í vegi skal greiða helming stofnframlags sbr. þó 10. gr.

Seinni helming stofnframlags vegna almennrar íbúðar skal greiða þegar íbúðin 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.

12. gr.

Kvaðir

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

Bann við veðsetningu til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á fasteigninni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

Bann við sölu á íbúð og á lóð ásamt byggingarrétti nema með leyfi sveitarfélagsins Skagafjarðar og Íbúðalánasjóðs.

Kvöð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um stofnframlög.

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 sveitarfélagsins Skagafjarðar.

13. gr.

Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs

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

Samþykkt í sveitarstjórn 10. október 2022 Málsnúmer 2208273