



Samningur

um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til uppbyggingar við Skógarlund 42 á Akranesi, á 6 íbúða kjarna fyrir fólk með fötlun.

1. Samningsaðilar

- 1.1. Aðilar að samningi þessum eru Akraneskaupstaður, kt. 410169-4449, Stillholti 16-18, 300 Akranesi, og Leigufélagið Brú hses., kt. 690323-1840, Lágmúla 5, 108 Reykjavík.

2. Gildissvið og lög og reglur

- 2.1. Samningurinn gildir um þær íbúðir, sem Leigufélagið Brú hses. hefur hlotið stofnframlög til að byggja, sbr. 3. gr. 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. 19.06.2023, samþykkti Húsnæði- og mannvirkjastofnun (hér eftir HMS) umsókn Leigufélagsins Brú hses., um stofnframlög til byggingar á 6 íbúða kjarna á Akranesi.

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

- Stofnvirði samtals, krónur:	315.357.229,-
- 18% stofnframlag, krónur:	56.764.302,-
- 4% viðbótarframlag, krónur	12.614.289,-
Stofnframlag samtals, krónur:	<u>69.378.591</u>

4. Samþykkt stofnframlags Akraneskaupstaðar

- 4.1. Með hliðsjón af samþykki úthlutunarnefndar HMS samþykkir Akraneskaupstaður úthlutun stofnframlags vegna verkefnisins til Leigufélagsins Brú 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:	315.357.229,-
- 12% stofnframlag, krónur:	37.842.868,-
- 4% viðbótarframlag, krónur:	12.614.289,-
Stofnframlag samtals, krónur:	<u>50.457.157,-</u>

Stofnframlag Akraneskaupstaðar er veitt með því skilyrði að Leigufélagið Brú hses., raðra 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.

4.3. Viðbótarstofnframlag/Lóðaleigusamningur

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 Leigufélagsins Brú hses.

5.1. Stofnframlag Akraneskaupstaðar, samkvæmt umsókn að fjárhæð **50.457.157-**, sundurliðast með eftirfarandi hætti:

5.1.1. Gatnagerðargjöld, [byggingarleyfisgjöld og þjónustugjöld], áætluð fjárhæð kr. **50.457.157-**,

Greiðsla þessa hluta stofnframlagsins verður innt af hendi með skuldajöfnun, annars vegar vegna greiðslu Leigufélagsins Brú hses. á staðfestingargjaldi vegna úthlutunar lóðarinnar skógarlundur 42 (áætlun, gatnagerðargjalda, tengigjalds fráveitu og þjónustugjalda) sem lóðarhafa ber að greiða fyrir útgáfu byggingarleyfis samkvæmt gjaldskrá Akraneskaupstaðar fyrir gatnagerðargjald á Akranesi nr. 1543/2022.

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. 0** 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.

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, [byggingarleyfisgjalds og þjónustugjalda] að fjárhæð **50.457.157** 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.

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 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 vísar frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar, 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 leigufjárhæðar

- 10.1. 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 fasteignamati almennrar íbúðar, sem standa á undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þeirrar fjárhæðar 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.

11. Ráðstöfun almennra íbúða

11.1. Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjanda 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 húsnæðissjálfsagnarstofnunum, 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.

Þrátt fyrir ákvæði 7.1 varðandi áskilnað um kvöð sbr. kafla 9 er heimilt að skuldajafna við leigufélagið Brú hses. þegar undirritun samningsaðila liggur fyrir og samþykki bæjarráðs á samningi þessum.

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

Akranesi, 11. september 2023

Með fyrirvara um samþykki bæjarráðs
og bæjarstjórnar Akraness.

f.h. Akraneskaupstaðar

f.h. Leigufélagsins Brú hses.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:
