



Reglur Akureyrarkaupstaðar um stofnframlög

1. gr.

Markmið og gildissvið

Reglur þessar taka til veitingar stofnframlaga Akureyrarkaupstaðar til byggingar á leiguíbúðum samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir auk reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir¹, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði 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 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 að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir.

2. gr.

Ábyrgð og verkaskipting

Bæjarráð staðfestir reglur Akureyrarbæjar um stofnframlög, ákveður fjármagn til úthlutunar og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga, enda séu fjárheimildir fyrir þeim.

Bæjarstjóri ber ábyrgð á móttöku og afgreiðslu umsókna.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum umhverfis- og mannvirkjasviðs, fjölskyldusviðs, búsetusviðs og fjármálasviðs fer yfir umsóknir og gerir tillögu til bæjarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 555/2016 og reglna þessara.

3. gr.

Skilyrði til 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 og 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Áformin skulu vera í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Akureyrarbæjar og samræmast húsnæðisáætlun sveitarfélagsins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

4. gr.

Skilyrði til umsækjenda

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila sbr. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir:

¹ Við gildistöku laganna árið 2016 skulu árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu ekki nema hærri fjárhæð en 4.749.000 kr. fyrir hvern einstakling en 6.649.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast 1.187.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Fjárhæðirnar eru endurskoðaðar árlega.



- a) Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
- b) Lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga og Akureyrarkaupstaður er aðili að.
- c) 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.
- d) Annarra lögaðila sem ráðherra hefur heimilað að verði veitt stofnframlag enda séu þeir ekki reknir í hagnaðarskygni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Uppfylli umsækjandi ekki framangreind skilyrði skal umsókn hafnað.

5. gr.

Umsókn um stofnframlag

Akureyrarkaupstaður auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög þegar ástæða þykir til. 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 sjálfsseignarstofnunarstjórnar á félaginu eftir því sem 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. 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.
7. Hvort sótt er um viðbótarframlag skv. 18. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skulu jafnframt eftirfarandi gögn lögð fram:

- a) Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
- b) Staðfesting langtímafjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
- c) 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:
 - i) Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld, þ.m.t. upplýsingar um leiguverð íbúða og áætlanir um þróun þess.



- ii) Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
 - iii) Greinargerð um hvort og hvernig hönnun, hagkvæmar aðferðir og hugvitssamlegar lausnir við íbúðabyggingar eru nýttar í því skyni að lækka byggingar- og/eða rekstrarkostnað.
 - iv) Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldspörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
 - v) 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.
- d) Kaupsamningur, áætlanir um endurbætur og verksamningur ef við á.
 - e) Vilyrði um lóð eða staðfesting á eignarhaldi á lóð þegar það á við.
 - f) Skilalýsing með uppráttum af tegundum íbúða og lýsingum á sameign og bílastæðum þegar það á við.
 - g) Staðfesting skipulagsfulltrúa á því að áform umsækjanda séu í samræmi við gildandi skipulag þegar það á við.
 - h) 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.
 - i) 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.
 - j) Staðfesting frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
 - k) Staðfesting frá lífeyrissjóði/sjóðum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
 - l) Skriflega yfirlýsingu þess efnis að:
 - i) 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.
 - ii) 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.
 - m) Annað það sem nauðsynlegt er talið til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Akureyrarkaupstaður 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.

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.



Akureyrarkaupstaður 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, peningabætti eða þátttöku í skipulagðri brotastarfsemi veitir Akureyrarkaupstaður viðkomandi ekki stofnframlag. Sama gildir ef forráðamenn og/eða stofnendur eru í sömu stöðu.

6. gr.

Skilyrðing stofnframlaga

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 greidd 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.

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.

Heimilt er að setja skilyrði um aðskilnað reksturs þeirra almennu íbúða sem stofnstyrkurinn er veittur til frá öðrum rekstri umsækjanda ef um slíkt er að ræða eða aðgreiningu í bókhaldi. Ákvæði um framkvæmd eftirlits skulu skráð í samning Akureyrarkaupstaðar við umsækjanda.

Heimilt er að binda stofnframlag öðrum skilyrðum til að tryggja að markmið húsnæðisáætlunar Akureyrarkaupstaðar 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..

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 Akureyrarkaupstaðar 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 Akureyrarkaupstaðar.



8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir og húsnæðisáætlunar Akureyrarkaupstaðar.

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

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

10. gr.

Greiðsla gatnagerðargjalds

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

Akureyrarkaupstaður áskilur sér rétt til að ráðstafa stofnframlagi upp í gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld.

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 íbúð hefur verið leigð út gegn afriti af þinglýstum leigusamningi um íbúðina. Heimilt er að veita undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings þegar um er að ræða:

- a) leigu á íbúðarhúsnæði í eigu ríkis, sveitarfélags
- b) félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags
- c) leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum, sbr. 12. gr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.

12. gr.

Kvaðir

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

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



- b) Bann við sölu á viðkomandi fasteign nema með leyfi Akureyrarkaupstaðar og Íbúðalánasjóðs.
- c) Kvöð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um almennar íbúðir nr. 52/2016.
- d) Kvöð um endurgreiðslu skilyrts stofnframlags þegar til endurgreiðslu kemur.

Kvöðum verður ekki aflýst nema með samþykki Akureyrarkaupstaðar.

13. gr.

Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs

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

Ákvæði til bráðbirgða

Heimilt er að veita frest til skila á umsóknum á réttu formi og fylgiskjölum skv. 5. grein vegna umsókna um stofnframlög vegna fyrstu úthlutunar Íbúðarlánasjóðs með umsóknarfresti til 15. október 2016.

Samþykkt á fundi bæjarráðs Akureyrar þann 24. nóvember 2016.