

REGLUGERÐ

um kaupleiguíbúðir.

I. KAFLI.

Framkvæmdaaðilar.

Almennar kaupleiguíbúðir.

1. gr.

Peir sem staðið geta að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum, ýmist einir sér eða með samvinnu sín á milli, eru eftirfarandi aðilar:

- a) Sveitarfélög.
- b) Félög, sbr. 9. gr.
- c) Fyrirtæki, sbr. 17. gr.

Félagslegar kaupleiguíbúðir.

2. gr.

Peir sem staðið geta að byggingu eða kaupum á félagslegum kaupleiguíbúðum, ýmist einir sér eða með samvinnu sín á milli, eru eftirfarandi aðilar:

- a) Sveitarfélög.
- b) Félög, sbr. 9. gr.

II. KAFLI.

Úthlutun á kaupleiguíbúðum.

3. gr.

Framkvæmdaaðili sér um úthlutun á kaupleiguíbúðum.

A. Almennar kaupleiguíbúðir.

Framkvæmdaaðili skal setja sérstakar úthlutunarreglur. Í reglunum komi m.a. fram að tekið sé tillit til húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustærðar umsækjanda. Reglurnar skulu birtar á opinberum vettvangi.

Sömu reglur eiga við þegar endurúthlutun á íbúðum á sér stað.

B. Félagslegar kaupleiguíbúðir.

Peir einir koma til greina við úthlutun er uppfylla lagaskilyrði um rétt til kaupa á íbúðum í verkamannabústöðum.

Sömu reglur gilda við endurúthlutun á íbúðum.

Húsnæðisstofnun ríkisins skal hafa eftirlit með því að reglum skv. B. lið sé fylgt.

III. KAFLI. Framsal réttar.

4. gr.

Við gerð leigusamnings með kauprétti, samnings um kaup á eignarhluta í íbúð eða við kaupsamning á íbúð, stofnast persónulegur réttur leigutaka/kaupanda. Réttur þessi erfist ekki.

Framkvæmdaaðili getur þó heimilað framsal í eftirfarandi tilvikum:

1. Að maki yfirtaki leiguíbúð með kauprétti við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.
2. Að réttur til afnota af íbúð með eignarhluta færist yfir til maka í þeim tilfellum er greinir í lið nr. 1.
3. Að nafnaskipti verði gerð á íbúð, án sölu, við andlát leigutaka, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna, setu í óskiptu búi, arftöku eða önnur áþekk tilfelli.

IV. KAFLI.

Stærðarreglur. Byggingarkostnaður.

5. gr.

Ekki skulu veitt lán til nýbygginga sem eru stærri en 130 m² brúttó.

Um stærðarútreikning fer eftir þeim reglum sem gilda hverju sinni um útreikning á íbúðarstærð í verkamannabústöðum.

6. gr.

Lán til almennra og félagslegra kaupleiguíbúða nema að hámarki 85% af þeim kostnaðargrundvelli sem húsnæðismálastjórn hefur samþykkt og liggur til grundvallar lánveitingum úr Byggingarsjóði verkamanna.

Verði byggingarkostnaður meiri eða kaupverð íbúðar hærra en nemur kostnaðargrundvelli skv. 1. mgr., greiðir hlutaðeigandi framkvæmdaaðili þann kostnað sem umfram er.

V. KAFLI.

Ákvörðun húsaleigu í kaupleiguíbúðum.

Almennar kaupleiguíbúðir.

7. gr.

Leiga má aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi lánum hjá Byggingarsjóði ríkisins.
2. Vaxtakostnaði af framlagi framkvæmdaaðila.
3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni.
4. Kostnaði við umsjón og viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss.

Leigan greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum.

Félagslegar kaupleiguíbúðir.

8. gr.

Leiga má aldrei nema hærri fjárhæð en sem svarar samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi láni Byggingarsjóðs verkamanna.
2. Vaxtakostnaði af 15% framlagi á vegum framkvæmdaaðila, þó að hámarki sömu vextir og eru á hverjum tíma af lánum til nýrra eða notaðra íbúða hjá Byggingarsjóði ríkisins.

3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni, ef framkvæmdaaðili ákvæður að þau gjöld falli undir leigu.
4. Kostnaði við umsjón og viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjölbýlishúss. Leigan greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum.

VI. KAFLI.

Sérstök skilyrði fyrir lánnum til félaga vegna almennra eða félagslegra kaupleiguíbúða.

9. gr.

Með félagi er átt við skipulagsbundin samtök er vinna að sameiginlegu langtímamarkmiði að húsnæðismálum sem samræmist ákvæðum reglugerðar þessarar.

Reki félag atvinnustarfsemi, gilda ákvæði VII. kafla.

10. gr.

Hyggist félag koma á fót almennum eða félagslegum kaupleiguíbúðum og sækja til þess um lán frá Húsnæðisstofnun ríkisins, skal félagið senda samþykktir/lög sín til félagsmálaráðherra til staðfestingar.

11. gr.

Skilyrði þess að félag hljóti staðfestingu félagsmálaráðherra, er að eftirfarandi atriði komi fram í samþykktum/lögum þess:

1. Tilgangur félagsins sé m.a. sá að koma á fót og reka almennar og/eða félagslegar kaupleiguíbúðir í þágu félagsmanna sinna. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Fram komi hvert sé stofnfé félagsins, hver sé fjárhagsleg ábyrgð þess gagnvart íbúum og hvernig sú ábyrgð skiptist á stofnendur ef þeir eru margir. Uppfylli félög í upphafi skilyrði 13. gr. gagnvart hverri húseiningu/framkvæmd, er Húsnæðisstofnun ríkisins heimilt að gera undanþágu frá skilyrðinu um sjálfstætt stofnfé.
3. Eignar- og afnotaréttur á almennum og félagslegum kaupleiguíbúðum sé með eftirfarandi hætti:
 - Leiga með kauprétti
 - Leiga með kaupum á eignarhluta í íbúð.
 - Kaup á íbúðinni.

Fram komi að íbúar eigi val um einn af ofangreindum kostum.

4. Sé um félagslegar kaupleiguíbúðir að ræða, komi fram að til greina við úthlutun þeirra komi þeir einir sem uppfylli lagaskilyrði um rétt til kaupa á íbúð í verkamannabústað.
5. Í samþykktum félagsins komi fram að hver húseining/framkvæmd verði sjálfstæð rekstrareining.
6. Tilgreint sé hvernig fari með eigur félagsins við félagsslit.

12. gr.

Auk þeirra atriða, sem greind eru í 11. gr., er ráðherra heimilt að setja það skilyrði að stofnaður sé varasjóður um hverja rekstrareiningu er gegni því hlutverki að mæta áföllum sem verða vegna byggingargalla. Framlag sjóðsins nemi a.m.k. ½% af samþykktum byggingarkostnaði.

13. gr.

Félög skulu sýna fram á það, við lánsúmsókn, að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að greiða lögbundin 15% af kostnaðarverði íbúða. Því til staðfestingar skulu félögin leggja fram ábyrgð af hálfu banka, ábyrgð sveitarfélags í samræmi við ákvæði 89. gr. sveitarstjórnarlaga, eða annars ábyrgs aðila.

14. gr.

Húsnæðisstofnun ríkisins er heimill aðgangur að bókhaldi þeirra rekstrareininga, sem ná til kaupleiguíbúða, á meðan lán frá Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna hvíla á hlutaðeigandi húsnæði.

15. gr.

Standi félag að verkefninu, án samvinnu við viðkomandi sveitarfélag, skulu framkvæmdirnar hljóta samþykki sveitarfélagsins. Skriflegt samþykki þar að lútandi skal fylgja lánsúmsókn til Húsnæðisstofnunar ríkisins.

16. gr.

Að öðru leyti gilda almenn ákvæði laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins um þau skilyrði sem framkvæmdaaðili skal uppfylla til að öðlast rétt á lánum til almennra eða félagslegra kaupleiguíbúða.

VII. KAFLI.

Sérstök skilyrði fyrir lánum til fyrirtækja vegna almennra kaupleiguíbúða.

17. gr.

Með fyrirtæki er átt við einstaklinga, félög eða aðra aðila sem reka sjálfstæða starfsemi.

18. gr.

Skilyrði fyrir lánveitingu til fyrirtækja vegna almennra kaupleiguíbúða er að fyrirtæki sýni fram á að brýn nauðsyn sé á því að koma upp íbúðarhúsnæði vegna starfsemi sinnar.

Því til sönnunar skulu fyrirtæki leggja fram eftirfarandi gögn:

- a. Umsögn sveitarstjórnar um skort á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og ástand atvinnumála.
- b. Greinargerð fyrirtækisins um það að íbúðarhúsnæði á vegum þess sé grundvallaratriði þess að nægilegt vinnuafli fái.

19. gr.

Fyrirtæki sem hyggst koma á fót almennum kaupleiguíbúðum, skal setja um það verkefni sérstakar samþykktir eða reglur er hljóta skulu staðfestingu félagsmálaráðherra.

Í framansegindum samþykktum/reglum komi eftirfarandi fram:

1. Markmið með framkvæmdum fyrirtækisins að húsnæðismálum sé að koma á fót og reka almennar kaupleiguíbúðir vegna starfsemi sinnar. Verkefnið sé langtímaverkefni.
2. Fram komi hvert sé stofnfé fyrirtækisins, hver sé fjárhagsleg ábyrgð þess gagnvart íbúum og hvernig sú ábyrgð skiptist á stofnendur ef þeir eru margir. Uppfylli fyrirtæki í upphafi skilyrði 21. gr. gagnvart hverri húseiningu/framkvæmd, er Húsnæðisstofnun ríkisins heimilt að gera undanþágu frá skilyrðinu um sjálfstætt stofnfé.
3. Eignar- og afnotaréttur á almennum kaupleiguíbúðum sé með eftirfarandi hætti:
 - Leiga með kauprétti
 - Leiga með kaupum á eignarhluta í íbúð.
 - Kaup á íbúðinni.

Fram komi að íbúar eigi val um einn af þremur ofangreindum kostum.

4. Stofnuð sé sjálfstæð rekstrareining um hverja húseiningu/framkvæmd.
5. Tekið sé fram hvernig fari með eigur fyrirtækisins verði það lagt niður.

20. gr.

Auk þeirra atriða er fram koma í 19. gr., er ráðherra heimilt að setja sem skilyrði að stofnaður verði varasjóður um hverja rekstrareiningu er gegni því hlutverki að mæta áföllum sem verða vegna byggingargalla. Framlag í sjóðinn nemi a.m.k. 1/2% af samþykktum byggingarkostnaði.

21. gr.

Fyrirtæki skulu sýna fram á það, við lánsúmsókn, að þau hafi fjárhagslegt bolmagn til þess að greiða lögbundin 15% af kostnaðarverði íbúða. Því til staðfestingar skulu fyrirtækin leggja fram ábyrgð af hálfu banka, ábyrgð sveitarfélags í samræmi við ákvæði 89. gr. sveitarstjórnarlaga, eða annars ábyrgs aðila.

22. gr.

Húsnæðisstofnun er heimill aðgangur að bókhaldi þeirra rekstrareininga, sem taka til almennra kaupleiguíbúða, á meðan lán frá Byggingarsjóði ríkisins hvílir á hlutaðeigandi húsnæði.

23. gr.

Standi fyrirtæki að verkefninu, án samvinnu við viðkomandi sveitarfélag, skulu framkvæmdirnar hljóta samþykki sveitarfélagsins. Skriflegt samþykki þar að lútandi skal fylgja lánsúmsókn til Húsnæðisstofnunar ríkisins.

24. gr.

Að öðru leyti gilda almenn ákvæði laga nr. 86/1988 um þau skilyrði sem framkvæmdaðili þarf að uppfylla til að öðlast rétt á lánum til almennra kaupleiguíbúða.

25. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 117. gr. laga nr. 86/1988, sbr. lög nr. 109/1988, sbr. 30. gr., 33. gr., 37. gr., 86. gr., 87. gr. og 92. gr., öðlast gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 20. febrúar 1989.

Jóhanna Sigurðardóttir.

Þorgerður Benediktsdóttir.

S A M Þ Y K K T

um stjórn og fundarsköp Nesjahrepps.

I. KAFLI

Um skipan hreppsnefndar og verkefni hennar.

1. gr.

Hreppsnefnd Nesjahrepps er skipuð 5 hreppsnefndarmönnum kjörnum skv. III. kafla sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986, sbr. 1. mgr. 10. gr. og 11. gr. sömu laga.

2. gr.

Starfstímabil hreppsnefndar hefst 15 dögum eftir kjördag í sveitarstjórnarkosningum og gildir til jafnlengdar að fjórum árum liðnum.

3. gr.

Hreppsnefnd fer með stjórn Nesjahrepps skv. ákvæðum sveitarstjórnarlaga og annarra laga. Jafnframt fer hreppsnefnd með yfirstjórn stofnana og fyrirtækja á vegum hreppsins, að svo miklu leyti sem hreppsnefnd hefur ekki falið öðrum slíka yfirstjórn.