

REGLUR

Mosfellsbæjar um stofnframlög.

1. gr.

Gildissvið.

Heimilt er að veita stofnframlög skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum í Mosfellsbæ til að stuðla að því að í boði í sveitarfélaginu verði leigu-íbúðir á viðráðanlegu verði fyrir leigjendur sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem kveðið er á um í lögnum.

Um veitingu stofnframlaga gilda lög um almennar íbúðir, reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsveigunarstofnanir og almennar íbúðir og reglur þessar.

2. gr.

Ábyrgð og verkaskipting.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum fjölskyldusviðs, umhverfissviðs og fjármálastjóra fer yfir umsóknir um stofnframlög og gerir tillögu til bæjarráðs um afgreiðslu þeirra á grundvelli gildandi laga og reglna. Matsnefnd er heimilt að leita faglegrar ráðgjafar innan og utan Mosfellsbæjar.

Bæjarráð afgreiðir tillögur matsnefndar um veitingu stofnframlaga. Einungis er heimilt að veita stofnframlög séu fjárheimildir fyrir þeim. Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu bæjarráðs.

3. gr.

Skilyrði til umsækjenda.

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinnna aðila:

1. Húsnæðissjálfsveigunarstofnana skv. lögum um almennar íbúðir.
2. Sveitarfélaga og lögaðila sem eru alfarið í eigu Mosfellsbæjar.
3. Lögaðila sem voru starfandi 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.
4. 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.

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til umsækjenda sem hafa uppi áform um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem tilgreind eru í lögum um almennar íbúðir og sem skila inn fullnægjandi umsókn með þeim fylgigögnum sem kveðið er á um í 4. gr. reglna þessara.

Mosfellsbær veitir einungis stofnframlög vegna áforma sem eru í samræmi við markmið Mosfellsbæjar um húsnæðisuppbyggingu/húsnæðisáætlun að teknu tilliti til þarfar fyrir slíkt húsnæði í sveitarfélaginu.

Ekki verður veitt stofnframlag til umsækjanda sem er í vanskilum með opinber gjöld eða lífeyrissjóðsþjóf gjöld á umsóknardegi. Þá verður ekki veitt stofnframlag til umsækjanda ef umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans eru í gjaldþrotaskipta- eða slitameðferð, hafa fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða uppfylla skilyrði þess að vera í slíkri meðferð, eða ef umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans hafa verið sektaðir eða dæmdir til refsingar með endanlegum dómi fyrir brot í atvinnustarfsemi, s.s. bókhaldsbrot, skattalagabrot eða sambærileg brot.

Uppfylli umsækjandi ekki framangreind skilyrði skal umsókn hans hafnað.

4. gr.

Umsókn um stofnframlag.

Mosfellsbær auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar. Umsóknum skal skilað á rafrænu formi á vefsíðu Mosfellsbæjar.

Í umsókn skal a.m.k. koma fram eftirfarandi:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda. Stofngögn félagsins, staðfesting ráðherra á félaginu og staðfesting sjálfseignarstofnunaraskrár 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 sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna ásamt upplýsingum um tekjudreifingu og áætlaðar meðaltekjur hópsins eftir því sem kostur er.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar.
7. Hvort sótt sé um viðbótarframlag.
8. 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.
9. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasta ársreikning umsækjanda.
2. Staðfestingu fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, upplýsingar um láns tíma, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfestingu brúarfjármögnunar ef við á.
3. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, með upplýsingum um leiguverð og áætlun um þróun þess, lýsingu á forsendum um tekjur og gjöld og viðhaldspörf íbúða og önnur þau atriði sem nauðsynleg eru til að hægt sé að taka afstöðu til umsóknar.
4. Sérstakan rökstuðning fyrir þörf á viðbótarframlagi, ef við á.
5. Kaupsamning, áætlanir um endurbætur eða verksamning, ef við á.
6. Vilyrði um lóð eða staðfestingu á eignarhaldi á lóð, þegar við á.
7. Skilalýsingu með upprætti af tegund íbúða og lýsingu á sameign og bílastæðum, þegar við á.
8. Staðfestingu skipulagsfulltrúa á því að áform umsækjanda séu í samræmi við gildandi skipulag, þegar við á.
9. Staðfestingu frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, dagsett innan 30 daga frá dagsetningu umsóknar.
10. Staðfestingu frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans séu ekki í gjaldþrotaskiptum eða slitameðferð, hafi fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða uppfylli skilyrði þess að vera í slíkri meðferð.
11. Staðfestingu frá lífeyrissjóði/-sjóðum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
12. Skriflega yfirlýsingu þess efnis að 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 eða sambærilegra brota.
13. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

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

Heimilt er að synja umsókn ef umsókn fullnægir ekki framangreindum skilyrðum, 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 Mosfellsbæjar rennur út. Berist staðfestingin ekki innan þess tíma er heimilt að synja umsókn.

5. gr.

Krafa um endurgreiðslu og 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.

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.

6. 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 um veitingu stofnframlaga.
2. Hvort verkefnið rúmist innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Mosfellsbæjar og hvort áhrif veitingar stofnframlaga á rekstur, efnahag og sjóðstreymi Mosfellsbæjar 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.
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.
8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiði laga og húsnæðisáætlunar Mosfellsbæjar.

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

Mosfellsbær áskilur sér rétt til að hafna öllum umsóknum.

7. gr.

Samþykki umsókna.

Ef sótt er um stofnframlag vegna byggingar almennra íbúða á lóð í eigu Mosfellsbæjar 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 í hvaða formi stofnframlag er veitt, hvort Mosfellsbær 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 Mosfellsbær muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

Sé umsókn synjað skal synjunin rökstudd og jafnframt leiðbeint um kærueimild, kærufresti og kærugjöld, svo og hvert beina skuli kæru.

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

8. gr.

Greiðsla stofnframlaga.

Stofnframlag Mosfellsbæjar getur falist í beinu framlagi til umsækjanda, úthlutun lóðar eða lækun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa Mosfellsbæ skil á vegna almennra íbúða.

Mosfellsbær greiðir að jafnaði stofnframlög í tvennu lagi með eftirfarandi hætti:

1. Helmingur skal greiddur við samþykkt Íbúðalánasjóðs á umsókn um stofnframlag ríkisins.
2. Eftirstöðvar skulu greiddar þegar almenn íbúð sem notið hefur stofnframlags 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.

Um endurgreiðslu stofnframlaga fer skv. ákvæðum laga um almennar íbúðir, einkum 16. gr., sbr. einnig V. kafla reglugerðar nr. 555/2016.

9. gr.

Kvaðir.

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

1. Bann við veðsetningu til tryggingar öðrum skuldum en lánnum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á fasteigninni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
2. Bann við sölu á íbúð og á lóð ásamt byggingarrétti nema með leyfi Mosfellsbæjar og Íbúðalánasjóðs.
3. Kvöð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um stofnframlög.
4. 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 Mosfellsbæjar.

10. gr.

Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs.

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

11. gr.

Kæruheimild.

Málsaðili getur skotið stjórnvaldsákvörðunum sem teknar eru á grundvelli laga og reglna um stofnframlög til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. lög um úrskurðarnefnd velferðarmála.

12. gr.

Lagaheimild.

Reglur þessar eru settar skv. heimild í 8. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, sbr. 2. mgr. 17. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs-eignarstofnana og almennar íbúðir.

Reglurnar voru samþykktar á 1280. fundi bæjarráðs Mosfellsbæjar 3. nóvember 2016 og staðfestar á 681. fundi bæjarstjórnar Mosfellsbæjar 9. nóvember 2016.

Mosfellsbæ, 9. nóvember 2016.

Haraldur Sverrisson bæjarstjóri.