

## REGLUR

### Múlaþings um stofnframlög samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016.

#### 1. gr.

##### *Markmið og gildissvið.*

Reglur þessar taka til veitingar stofnframlaga Múlaþings samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerðar, nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðis-sjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga í Múlaþingi, 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 Múlaþingi á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk, öryrkja og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Þessi markmið falla vel að öðrum húsnæðisúrræðum Múlaþings.

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

#### 2. gr.

##### *Ábyrgð og verkaskipting.*

Sveitarstjórn, samkvæmt tillögu byggðarráðs, staðfestir reglur Múlaþings um stofnframlög og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga, einnig samkvæmt tillögu byggðarráðs, enda séu fjárheimildir fyrir þeim.

Sveitarstjóri ber ábyrgð á stjórnarsýslulegri framkvæmd.

Sérstök matsnefnd skipuð sveitarstjóra, fjármálastjóra, fulltrúa félagsþjónustu og fulltrúa eignasjóðs, fer yfir umsóknir og gerir tillögu til byggðarráðs um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 183/2020 og reglna þessara. Nefndinni er heimilt að leita faglegrar ráðgjafar innan og utan sveitarfélagsins.

#### 3. gr.

##### *Skilyrði til umsækjenda.*

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinnna aðila:

- a. Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
- b. Lögaðila sem eru alfarið eða að hluta til í eigu Múlaþings og uppfylla skilyrði laga nr. 52/2016 til að fá stofnframlög.
- c. Lögaðila sem voru starfandi fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Ekki verður veitt stofnframlag til umsækjenda ef umsækjandi, forráðamenn, og/eða stofnendur þeirra 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, dæmdir til refsingar með endanlegum dómi fyrir brot í atvinnustarfsemi, s.s. bókhaldsbrot, skattalagabrot eða sambærileg brot.

Uppfylli umsækjandi ekki öll 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 Múlaþings og samræmast áformum sveitarfélagsins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

### 5. gr.

#### *Umsókn um stofnframlag.*

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sér um að auglýsa eftir stofnframlögum.

Í umsókn um stofnframlög skal koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda. Stofngögn félagsins, staðfesting ráðherra á félaginu og staðfesting sjálfseignarstofnunarsskrár 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 tekju-dreifingu og áætlaðar meðaltekjur hópsins eftir því sem kostur er.
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 húsnæðis-áætlun Múlaþings 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 hugvittissamlegar 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 lögð fram eftirfarandi gögn:

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 inniheldur m.a. leiguverð niður á hverja íbúð og áætlanir um þróun þess. Viðskiptaáætlun skal fylgja greinargerð þar sem m.a. kemur fram eftirfarandi:
  - a. Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld.
  - b. Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
  - c. Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldsþörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
  - d. 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, fjárfestinga-hreyfingum 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. másl. er félagi sem sinnir lögbundnu hlutverki Múlaþings vegna reksturs félagslegs leiguhúsnæðis skv. samningi við sveitarfélagið 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 skipu-lag þegar það á við.
9. Upplýsingar um reynslu umsækjanda og/eða stofnaðila/stjórnenda/lykilstarfsmanna af verk-

legum 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.

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

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

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

#### 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 Múlaþings og hvort áhrif veitingar stofnframlaga á rekstur, efnahag og sjóðstreymi Múlaþings 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 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 Múlaþings.
8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiði laga og húsnæðisáætlunar Múlaþings.

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

Múlaþing 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 Múlaþings skal umsókn um stofnframlag ekki samþykkt fyrr en gengið hefur verið frá úthlutun lóðar.

Sveitarstjórn getur samþykkt með fyrirvara umsókn um stofnframlag á grundvelli áætlunar um kaup á almennum íbúðum ef umsækjandi er félag sem sinnir lögbundnu hlutverki Múlaþings vegna reksturs félagslegs leiguhúsnæðis skv. samningi við velferðarsvið. Í slíkum tilvikum fellur fyrirvari vegna hvernar og einnar íbúðar ekki úr gildi fyrr en fullnægjandi gögnum vegna íbúðarinnar skv. 5. gr. hefur verið skilað og byggðarráð hefur staðfest að kaupin séu í samræmi við samþykkt 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 Múlaþing 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 Múlaþing muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Múlaþings er að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins innan sex mánaða frá samþykki sveitarstjórnar á umsókn um stofnframlag. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Múlaþings 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 Múlaþings skal viðkomandi greiða gatnagerðargjald og önnur opinber gjöld skv. almennum reglum þar um.

Um greiðslu fyrir lóð, skal nánar kveðið á um í samningi við umsækjanda vegna lóðaúthlutunar. Múlaþing 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 upp á 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 liggja 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 Múlaþings og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

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 Múlaþings.

13. gr.

*Upplýsingar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.*

Múlaþing sendir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun árlega upplýsingar um fjölda umsókna um stofnframlög, afgreiðslu þeirra og úthlutanir stofnframlaga.

14. gr.

*Kæruheimild.*

Málsaðili getur skotið stjórnvaldsákvörðunum sem teknar eru á grundvelli laga og reglna um stofnframlög til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. 24. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

15. gr.

*Lagaheimild.*

Reglur þessar eru samdar af sveitarstjórn Múlaþings og settar með heimild í 9. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, sbr. 2. mgr. 20. gr. reglugerðar nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

*Samþykkt í sveitarstjórn Múlaþings, 10. mars 2021.*

**Björn Ingimarsson** bæjarstjóri.