

Reglur Hafnarfjarðarkaupstaðar um stofnframlög

1. gr.

Markmið og gildissvið

Reglur þessar taka til veitingar stofnframlaga Hafnarfjarðarkaupstaðar samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga í Hafnarfirði, 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 Hafnarfirði á viðráðanlegu verði 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. Þessi markmið falla vel að húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar.

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

2. gr.

Ábyrgð og verkaskipting

Bæjarstjórn staðfestir reglur Hafnarfjarðarkaupstaðar um stofnframlög. Bæjarráð staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga enda séu fjárheimildir fyrir þeim.

Bæjarstjóri ber ábyrgð á stjórnarsýslulegri framkvæmd.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum fjölskylduþjónustu, umhverfis- og skipulagsþjónustu, fjármálasviðs og stjórnarsýslusviðs 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. Í því tilviki sem um getur í 1. mgr. 9. gr. staðfestir matsnefnd kaup á almennum íbúðum sem bæjarráð hefur samþykkt með fyrirvara á grundvelli áætlunar. Matsnefnd er heimilt að leita faglegrar ráðgjafar innan og utan bæjarkerfisins.

Bæjarráð setur matsnefnd erindisbréf þar sem m.a. skal tilgreina þær verklagsreglur sem matsnefndinni ber að fylgja.

3. gr.

Skilyrði til umsækjenda

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila:

- a) Húsnæðissjálfseignarstofnana og lögaðila sem eru alfarið í eigu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

b) 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.

c) 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.

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 húsnæðisstefnu Hafnarfjarðarkaupstaðar og samræmast húsnæðisáætlun bæjarins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

5. gr.

Umsókn um stofnframlag

Hafnarfjarðarkaupstaður auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög a.m.k. einu sinni á ári eftir ákvörðun bæjarráðs. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar. Umsóknum skal skilað á rafrænu formi á vefsíðu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Í umsókn um stofnframlög skal koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjenda. 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 tekjudreifingu og áætlaðar meðaltekjur hópsins eftir því sem kostur er 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 Hafnarfjarðarkaupstaðar 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 hugvitssamlegar 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 eftirfarandi gögn lögð fram:

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 innheldur m.a. leiguverð niður á hverja íbúð og áætlanir um þróun þess. Viðskiptaáætlun skal fylgja greinargerð skv. nánari útlistun á vefsíðu Hafnarfjarðarkaupstaðar þar sem m.a. kemur fram eftirfarandi:
 - Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld.
 - Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
 - Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldspörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
 - 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, 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.
5. Kaupsamningur, áætlanir um endurbætur og verksamningur ef við á. Þrátt fyrir 1. málsl. er félagi sem sinnir lögbundnu hlutverki Hafnarfjarðarkaupstaðar vegna reksturs félagslegs leiguhúsnæðis skv. samningi við velferðarsvið 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 skipulag þegar það á við.
9. 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.
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.
13. Skriflega yfirlýsingu þess efnis að:
 - 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.

- 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.

14. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Nánari upplýsingar.

Nánari upplýsingar um þau gögn og áætlanir sem skila ber með umsókn og það form sem gögnum og áætlunum skal skilað á má finna á vefsíðu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Hafnarfjarðarkaupstaður 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.

Staðfesting frá Íbúðalánasjóði um að umsókn hafi jafnframt borist sjóðnum skal berast eigi síðar en 7 dögum eftir að auglýstur umsóknarfrestur Hafnarfjarðarkaupstaðar rennur út. Berist staðfestingin ekki innan þess tíma er heimilt að synja umsókn.

Heimilt er að veita undanþágu frá því að staðfesting fjármögnunar skv. 2. tölul. 3. mgr. Fylgi með umsókn, enda berist staðfestingin í síðasta lagi á þriðja fimmtudegi eftir að umsóknarfrestur Hafnarfjarðarkaupstaðar rennur út.

Geti umsækjandi ekki sýnt fram á skil á gjöldum sbr. 11. og 12. tölul. 3. mgr. Veitir Hafnarfjarðarkaupstaður viðkomandi ekki stofnframlag.

Heimilt er að synja umsókn ef umsækjandi, forráðamenn hans og/eða stofnendur leggja ekki fram skriflegar yfirlýsingar sbr. 13. tölul. 3. mgr.

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

Sé Hafnarfjarðarkaupstað kunnugt um að umsækjandi hafi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir mútur, svik, peningabætti eða þátttöku í skipulagðri brotastarfsemi veitir Hafnarfjarðarkaupstaður viðkomandi ekki stofnframlag. Sama gildir ef forráðamenn og/eða stofnendur eru í sömu stöðu.

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

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

Hafnarfjarðarkaupstaður 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 Hafnarfjarðarkaupstaðar skal umsókn um stofnframlag ekki samþykkt fyrir en gengið hefur verið frá úthlutun lóðar.

Bæjarráð getur samþykkt með fyrirvara umsókn um stofnframlag á grundvelli áætlunar um kaup á almennum íbúðum ef umsækjandi er félag sem sinnir lögbundnu hlutverki

Hafnarfjarðarkaupstaðar vegna reksturs félagslegs leiguhúsnaðis skv. samningi við fjölskylduþjónustu. Í slíkum tilvikum fellur fyrirvari vegna hvernar og einnar íbúðar ekki úr gildi fyrir en fullnægjandi gögnum vegna íbúðarinnar skv. 5. gr. hefur verið skilað og matsnefnd Hafnarfjarðarkaupstaðar hefur staðfest að kaupin séu í samræmi við samþykktu 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 Hafnarfjarðarkaupstaður 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 Hafnarfjarðarkaupstaður muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Hafnarfjarðarkaupstaðar er að Íbúðalánasjóður veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins innan sex mánaða frá samþykki bæjarráðs á umsókn um stofnframlag. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Hafnarfjarðarkaupstaðar 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 Hafnarfjarðarkaupstaðar skal viðkomandi greiða gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld skv. almennum reglum þar um og greiða skal markaðsverð fyrir byggingarrétt.

Um greiðslu fyrir lóð, þ.e. gatnagerðargjöld og markaðsverð byggingarréttar, skal nánar kveðið á um í samningi við umsækjanda vegna lóðaúthlutunar. Hafnarfjarðarkaupstaður 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 uppá 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 liggi fyrir skriflegur leigusamningur.

12. gr.

Kvæðir

Þinglýsa skal kvæðum á hvert fastanúmer sem hlýtur stofnframlag. Kvæðirnar 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 Hafnarfjarðarbæjar og Íbúðalánasjóð.
- Kvæð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um stofnframlög.
- Kvæð um að eiganda sé skylt að láta þinglýsa veðskuldabréfi vegna endurgreiðslu skilyrts stofnfjár og stofnframlags þegar til endurgreiðslu þeirra kemur.

Kvæðum verður ekki aflýst nema með samþykki Hafnarfjarðarkaupstaðar.

13. gr.

Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs

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

Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 23. nóvember 2016

