

Ísafjarðarbær
Guðmundur Gunnarsson, bæjarstjóri
Hafnarstræti 1
400 Ísafjörður

Ísafjarðarbær
MÓTTEKID

29. ágú. 2019

Málsnr. 2016/00023
Frumrit - skilist til skjalasafns

23. ágúst 2019

Tilvísun: 1700181

Efni: Sala íbúða við Sindragötu 4a.

Lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir voru samþykkt á Alþingi sumarið 2016. Markmið þeirra er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigu, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguþúsnaði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguþúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa að 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, sbr. 1. gr. þeirra.

Ísafjarðarbær sótti hinn 30. janúar 2017 um stofnframlög til byggingar á 11 almennum íbúðum Sindragötu 4a á Ísafirði sem ætlaðar voru fólk með fötlun, eldri borgurum og skjólstæðingum félagsþjónustu Ísafjarðarbæjar. Í umsókn kom m.a. fram að mikill skortur væri á húsnæði fyrir fólk með fötlun og væri verkefnið unnið í samvinnu við fjölskyldusvið Ísafjarðarbæjar og Proskahjálpars. Þá væru fjórar íbúðir ætlaðar eldri borgurum sem voru á biðlista eftir þjónustuþúðum fyrir aldraða eða íbúðum með betra aðgengi. Tvær íbúðir yrðu byggðar í einkaframkvæmd og yrðu seldar á almennum markaði.

Með bréfi, dags. 5. apríl 2017, samþykkti Íbúðarlánasjóður umsókn Ísafjarðarbæjar. Samþykkt stofnframlag nam 22-28% af stofnvirði íbúðanna og var heildarfjárhæð stofnframlags 56.838.161 kr.

Þann 4. júní 2018 var undirritaður samningur milli bæjarins og Íbúðarlánasjóðs vegna stofnframlaganna þar sem m.a. kemur fram að óheimilt sé að selja íbúðirnar nema með samþykki sjóðsins og við sölu skuli endurgreiða ríkissjóði í einu lagi stofnframlög sem veitt hafa verið auk viðbótarframlaga. Í samningnum kemur jafnframt fram að almennum íbúðum sé einungis heimilt að úthluta til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörk laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerðar settrar á grundvelli hennar.

Hinn 7. júní 2018 var þinglýst kvöð á lóðina að Sindragötu 4a þar sem fram kemur að einungis sé heimilt að nota íbúðirnar í samræmi við ákvæði laga og regla sem gilda um stofnframlög og að óheimilt sé að veðsetja eignirnar nema með leyfi Íbúðalánasjóðs.

Helmingur samþykkts stofnframlags, að fjárhæð 28.419.080 kr., var greiddur inn á reikning Ísafjarðarbæjar 18. júní 2018.

Nú hefur íbúðalánasjóður nýlega fengið upplýsingar úr fjölmöldum um að allar íbúðir í nýbyggingunni við Sindragötu 4a á Ísafirði séu til sölu á almennum markaði og samkvæmt fundargerðum 1067. og 1068. funda bæjarráðs Ísafjarðarbæjar dags. 8. og 22. júlí sl. sé bærinn búinn að samþykka kauptilboð í a.m.k. fjórar íbúðir.

Af því tilefni vill sjóðurinn vekja athygli Ísafjarðarbæjar á að samkvæmt 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir er óheimilt að selja almenna íbúð nema með samþykki íbúðalánasjóðs, en ekki hefur verið haft samband við sjóðinn vegna sölunnar. Þá skal við sölu endurgreiða í einu lagi veitt stofnframlög og skal endurgreiðslan nema sama hlutfalli af söluandvirði íbúðar og þegar veitt stofnframlög námu af stofnvirði. Endurgreiðslur skulu renna í Húsnaðismálasjóð sbr. 1. tölul. 4. mgr. 22. gr. sömu laga en samkvæmt 3. tölulíð sömu greinar skal jafnframt greiða í Húsnaðismálasjóð þann söluhagnað sem myndast við sölu almennrar íbúðar sé andvirðið ekki notað til að kaupa íbúð sem nýtt verður sem almenn íbúð.

Er því óskað eftir nánari upplýsingum frá Ísafjarðarbæ varðandi sölu íbúðanna við Sindragötu 4a. Sé það ætlunin að selja íbúðir sem veitt hefur verið stofnframlag fyrir er óskað eftir að sóst verði með formlegum hætti eftir samþykki sjóðsins fyrir sölunni auk upplýsinga um kaupverð, framkvæmdarkostnað, stöðu framkvæmdarfjármögnumnar og áætlaðan hagnað bæjarins af sölunni svo hægt verði að undirbúa endurgreiðslukröfu í samræmi við framangreint, verði fallist á sölu íbúðanna. Er jafnframt óskað upplýsinga um það með hvaða hætti bærinn hyggst bregðast við þeirra þörf sem íbúðunum var ætlað að svara og lýst var í fyrrgreindri umsókn um stofnframlög.

F.h. Íbúðalánasjóðs


 **Íbúðalána
sjóður**

Fylgiskjöll:

1. Umsókn Ísafjarðarbæjar um stofnframlög, móttokin 30. janúar 2017.
2. Niðurstaða úthlutunarnefndar, dags. 5. apríl 2017.
3. Samningur um stofnframlög, dags. 4. júní 2018.
4. Yfirlýsing um kvöð, dags. 4. júní 2018

UMSÓKN UM STOFNFRAMLAG TIL LEIGUÍBÚÐA

Borgartúni 21 105 Reykjavík Sími: 569 6900 800 6969 Fax: 569 6800 www.ils.is

Umsækjendur

Nafn félags Isafjarðarbaer (óstofnuð sjálfseignarstofnun)	Kennitala 5405962639
Heimilisfang Hafnarstræti 1	Póstnúmer 400
Netfang thordissif@isafjordur.is	Sími 4508021

Nöfn stjórnarmanna Þórdís Sif Sigurðardóttir	Kennitala 1803784999	Heimilisfang Smiðjugata 2
Edda María Hagalín	2608825469	Skipgata 15

Framkvæmdarstjóri Gisli Halldór Halldórsson	Kennitala 1510665779	Heimilisfang Seljalandsvegur 36
--	-------------------------	------------------------------------

Umsókn um stofnframlag

Óskað er eftir að stofnframligi verði á eftirfarandi formi

Beint framlag

Stofnframlag ríksins

18% stofnframlag ríksins

Já

Stofnframlag sveitarfélags

Nafn sveitarfélags Isafjörður	12% stofnframlag sveitarfélags Já	Viðbótarframlag sveitarfélags 1%
----------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Lýsing íbúða og stofnvírö/kaupverðs

Heiti eignar	Fjöldi ibúða	Fjöldi herbergja	Birt staði ibúða	Tegund ibúðar	Stofnvírö / kaupverð	p a endurbætur	Viðbótarframlag ríks
Sindragata 4a 101	1	2	55	Fjölbýli	22.295.000		10%
Sindragata 4a 102	1	3	69	Fjölbýli	22.176.000		6%
Sindragata 4a 103	1	2	52	Fjölbýli	20.930.000		10%
Sindragata 4a 104	1	3	69	Fjölbýli	22.288.000		6%
Sindragata 4a 105	1	2	55	Fjölbýli	22.295.000		10%
Sindragata 4a 201	1	2	54	Fjölbýli	21.910.000		10%
Sindragata 4a 202	1	3	69	Fjölbýli	22.176.000		6%
Sindragata 4a 203	1	2	52	Fjölbýli	16.744.000		6%
Sindragata 4a 204	1	3	69	Fjölbýli	22.288.000		6%
Sindragata 4a 205	1	2	56	Fjölbýli	22.470.000		10%
Sindragata 4a 303	1	2	52	Fjölbýli	16.744.000		6%

Rökstuðningur með ósk um viðbótarframlag ríkisins

Sótt er um viðbótarframlag vegna markaðsbrests þar sem skortur er á húsnæði á Ísafirði og bygging íbúða hefur verið í aljöru lágmarki undanfarin ár. Einnig er markaðsbrestur til staðar þar sem fasteignaverð er mun lægra en byggingarverð. Jafnframt er sótt um 4% viðbótarstofnframlag vegna íbúða sem ætlaðar eru fyrir fólk með fötlun.

Nánari lýsing á íbúðum og þeim hópi sem þeim er ætlað að þjóna

Um er að ræða fjögurra hæða fjölbýlishús, fjölbýlishúsið samastendur af 5 íbúðum sem ætlaðar eru fyrir fólk með fötlun, 6 íbúðum sem ætlaðar eru einstaklingum sem eru skjólstæðingar fjölskyldusviðs Ísafjarðarbæjar. Þeir einstaklingar sem fara í íbúðinum fyrir fattaða eru með 5 eða hærra í SÍS mat og er verkefnið unnið í samstarfi við fjölskyldusvið Ísafjarðarbæjar og Þroskahájápi, en mikill skortur hefur verið á íbúðum sem hentar fyrir fólk með fötlun. Þeir sem fara í aðrar íbúðir eru fólk undir tekju- og eignamörkum, um 4 íbúðir eru ætlaðar fólk i áldrinum 60-70 ára á bíðista eftir íbúð á Hlíff, þjónustubúðir aldraðra, eða þurfa betra aðgengi. Aðrar íbúðir eru fyrir fólk sem þarf að komast í ódýrara húsnæði og leiguþúð við hæfi, eru þau á aldrinum 20-40 ára. Allt eru þetta einstaklingar og einhleypir foreldrar. Enn fremur eru 2 íbúðir sem áætlað er að verði byggðar í einkaframkvæmd, ásamt bilastæðum í kjallar og seldar einstaklingum (íbúðir merktar 301 og 302 á teikningum).

Áætlaður framkvæmdartími

01.06.2017-01.09.2017

Lánsfjármögnun

Fjármögnumaráðilí	Tegund láns	Fjárhæð	Lánstími	Vextir
Íbúðalánaþjóður	Verðtryggt jafngreiðslulán	134.993.600	40	4.2%
			0	0%

Heildarfjármögnun

Heildarstofnvirði/kaupverð	232.316.000
Stofnframlag ríkisins	41.816.880
Viðbótarframlag ríkisins 7.89%	18.334.960
Stofnframlag sveitarfélags - 12%	27.877.920
Viðbótarframlag sveitarfélags 1%	9.292.640
Lánsfjármögnun	134.993.600
Annað eigið fé	
Fjárvöntun/afgangur	18.585.280

Athugasemdir

Samkvæmt útreikningum okkar ætti heildarstofnvirði að frádregnu stofnframlögum og lánsfjármagni að gefa fjárvöntun/afgang kr. 0 en einhverra hluta vegna reiknast þetta sem 18.585.280 sem stemmir ekki.



Ísafjarðarbær
Pósthólf 56
400 Ísafjörður

Reykjavík, 5. apríl 2017

Efni: Niðurstaða úthlutunarnefndar stofnframлага

Vísað er til umsóknar Ísafjarðarbæjar um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á fjölbýlishúsi með alls 11 íbúðum við Sindragötum 4a á Ísafirði.

Úthlutunarnefnd íbúðaláanasjóðs, sem hefur umsjón með stofnframlögum ríkisins, hefur yfirfarið umsóknina og er niðurstaða úthlutunarnefndar að samþykka umsóknina að teknu tilliti til þeirra breytinga sem greinir í eftirfarandi álti nefndarinnar.

Eftirfarandi er álit nefndarinnar í heild sinni.

Ísafjarðarbær sækir um stofnframlag til byggingar á fjölbýlishúsi með samtals 11 íbúðum. Þar af verða 5 sem ætlaðar eru fötluðu fólk og 6 sem ætlaðar eru fólk undir tekju- og eignamörkum. Sótt er um 18% grunnframlag ríkisins, 6% viðbótarframlag vegna markaðsbrests á svæðinu og 4% vegna íbúða sem ætlaðar eru fötluðum.

Úthlutunarnefnd hefur yfirfarið umsóknina og metið m.a. forsendur umsóknar um stofnvirði, byggingarkostnað, framkvæmdaáætlun og framkvæmdatíma, hagkvæmni og hugvitsemi í lausnum, fjármögnum, viðskiptaáætlun, leiguverð og þorð á leiguhúsnaði, bæði fyrir fatlaða leigjendur og fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum á viðkomandi svæði.

Það er mat úthlutunarnefndar að á Ísafirði sé um markaðsbrest að ræða með tilliti til samanburðar á byggingarkostnaði og meðalfermetraverði í sölu eigna, sbr. 11. gr. laga um almennar íbúðir. Því er fallist á að veita 6% viðbótarframlag vegna þessa. Einnig er samþykkt að veita 4% viðbótarframlag vegna íbúða fyrir fatlaða.

Fyrir liggur að Ísafjarðarbær hefur samþykkt stofnframlag sveitarfélagsins og 4% viðbótarframlag á grundvelli þess að skortur er á leiguhúsnaði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki og sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnum á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 14. gr. laga um almennar íbúðir.

Almennar íbúðir skulu vera eins hagkvæmar og aðstæður leyfa í því skyni að unnt verði að leigja þær á viðráðanlegum kjörum, líkt og fram kemur í 17. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Mat á hagkvæmni ræðst annars vegar af verði íbúðar, sem telja verður að geti ekki verið hagkvæm ef stofnvirði fer yfir markaðsverð á viðkomandi svæði, nema sá kostnaður sem er umfram sé vegna standsetningar íbúðar. Hins vegar ræðst mat á hagkvæmni af stærð og gerð íbúðar með tilliti til þarfir fyrir viðkomandi íbúðagerð og stærð á svæðinu.

Það er markmið laga um almennar íbúðir að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga undir tekju- og eignamörkum, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnaði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Lögin byggja m.a. á yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál frá 28. maí 2015, þar sem m.a. er fjallað

um fjölgun hagkvæmra og ódýrra íbúða til að tryggja tekjulágum fjólskyldum leiguþúsnaði til lengri tíma og að áhersla verði lögð á íbúðir af hóflegri stærð.

Úthlutunarnefnd telur að hönnun íbúðanna fullnægi vel skilyrðum um hagkvæmni og hugvitsemi. Byggingarefni eru hefðbundin, svo og byggingaraðferðir. Form húsanna er einfalt og hagkvæmt, sem heldur byggingarkostnaði í lágmarki. Þá eru stærðir íbúða hagkvæmar að mati nefndarinnar, en um er að ræða sjö 2ja herbergja íbúðir sem verða á bilinu 52-56 m² og fjórar 3ja herbergja íbúðir sem allar verða 69 m².

Hámarksbyggingarkostnaður vegna umsóknar er hærrí en hámarksbyggingarkostnaður skv. 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016. Úthlutunarnefnd telur þó ekki ástæðu til að hafna umsókninni heldur samþykka hana með breyttum forsendum miðað við hámarksbyggingarkostnað skv. reglugerðinni. Af hálfi úthlutunarnefndar er þó sérstaklega ítrekað að í kostnaðaráætlun byggingar er ekki gert ráð fyrir byggingarkostnað vegna svala, en umsækjandi verður sjálfur að leggja út fyrir þeim kostnaði.

Að öllu virtu telur úthlutunarnefnd að umsókn ísafjarðarbæjar um stofnframlag vegna byggingar á 11 íbúum á ísafirði uppfylli í öllum meginatriðum skilyrði laga og reglugerða til að hljóta samþykki. Framkvæmdirnar falla vel að markmiðum laga um almennar íbúðir og þeim sérstöku áherslum sem kveðið er á um í 3. gr. reglugerðar um stofnframlög, enda er um að ræða nýbyggingu með litlum og hagkvæmum einingum á svæði þar sem fyrir hendi er þörf á fjölgun almennra íbúða sem ætlaðar eru einstaklingum og fjólskyldum undir teku- og eignamörkum.

Niðurstæða úthlutunarnefndar felst í því að samþykka umsókn ísafjarðarbæjar með breyttum forsendum miðað við hámarksbyggingarkostnað skv. 11. gr. reglugerðar nr. 555/2016.

- a. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af uppfærðu stofnvirði og er samtals kr. 56.838.161,-

	Umsókn	Leiðrétt stofnvirði hámarksbyggingarkostnað skv. 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
Stofnvirði samtals kr.	232.316.000,-	220.481.433,-
18% stofnframlag	39.980.640,-	39.686.658,-
6% viðbótarframlag	13.326.880,-	13.228.886,-
4% viðbótarframlag	4.396.000,-	3.922.617,-
Stofnframlag samtals	57.703.520,-	56.838.161,-

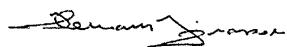
- b. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- c. Umsækjandi skal eigi síðar en 30. apríl 2017 leggja fram yfirlysingu, þess efnis að hann muni geta fjármagnað þann hluta byggingarkostnaðar sem ekki er veitt stofnframlag til og er umfram hámarksbyggingarkostnað. Innan þeirrar fjárhæðar skal einnig vera kostnaður vegna byggingar svala fyrir hverja íbúð, en ekki var gert ráð fyrir þeim kostnaði í umsókn. Fjármögnun vegna þessa skal vera í formi eiginfjárramlags eða með öðrum þeim hætti sem ekki leiðir til hækkanar á leiguverðs né að það raski á nokkurn hátt rekstrargrundvelli íbúðanna.
- d. Þinglýsa skal á viðkomandi fasteign kvöð um veðsetningarbann og takmarkanir á heimildum til afnota.

- e. Umsækjandi skal undirrita samning við íbúðalánaþjóð þar sem kveðið er á um helstu réttindi og skyldur aðila í tengslum við veitingu stofnframlagsins.

Ákvörðun þessi er kæranleg á grundvelli 24. gr. laga nr. 52/2016 til úrskurðarnefndar velferðarmála að því leyti sem ekki er fallist á umsóknina. Fer um kæruna samkvæmt lögum nr. 85/2015 um úrskurðarnefnd velferðarmála, en skrifleg kæra skal hafa borist nefndinni innan þriggja mánaða frá því að aðila er tilkynnt um ákvörðun, sbr. 5. gr. laganna.

Framangreint tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,



Hermann Jónasson, forstjóri



Samningur

um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á
11 almennum íbúðum við Sindragötu 4a, Ísafirði

Tilvísun: 1700181

1. Samningsaðilar

Aðilar að samningi þessum eru Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, Borgartúni 21, 105 Reykjavík og Ísafjarðarbær, kt. 540596-2639, Hafnarstræti 1, 400 Ísafirði.

2. Gildissvið og lög og reglur

Samningurinn gildir um þær íbúðir, sem Ísafjarðarbær hefur hlotið stofnframlög til að byggja, sbr. 3. gr. og eru þær af leiðandi almennar íbúðir. Samningurinn byggir á lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

3. Samþykkt stofnframlag

Með ákvörðun, dags. 5. apríl 2017, samþykkti úthlutunarnefnd Íbúðalánasjóðs umsókn Ísafjarðarbæjar um stofnframlög til byggingar á 11 íbúðum, þar af eru 5 ætlaðar einstaklingum með fótun og 6 sem ætlaðar eru fyrir fólk sem er undir tekju- og eignamörkum skv. lögum um almennar íbúðir. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og sundurliðast þannig:

- | | |
|--|---------------------|
| - Stofnvirði samtals, krónur: | 220.481.433,- |
| - 18% grunnframlag, krónur: | 39.686.658,- |
| - 6% viðbótarframlag, krónur: | 13.228.886,- |
| - 4% viðbótarframlag(vegna íbúða fyrir fatlaða), krónur: | 3.922.617,- |
| Stofnframlag samtals, krónur: | <u>56.838.161,-</u> |

4. Fjármögnun

- 4.1. Lán sem tekin eru til kaupa eða byggingar á almennri íbúð mega ekki vera til lengri tíma en að hámarki 50 ára. Ekki má lengja lántíma umfram 50 ár með framlengingum eða endurfjármögnun lána eða með öðrum hætti.
- 4.2. Stofnframlagshafi skal upplýsa Íbúðalánasjóð um fjármögnun almennra íbúða skv. samningi þessum eins og hún er á hverjum tíma.

5. Útgreiðsla stofnframlags

- 5.1. Helmingur stofnframlags skal greiddur út þegar samkomulag þetta hefur verið undirritað og kvöð skv. lið 7 hefur verið þinglýst á eignina.
- 5.2. Seinni helmingur stofnframlags skal greiddur út þegar Íbúðalánasjóði hefur borist afrit af þinglýstum leigusamningi um viðkomandi íbúð. Þó nægir að afhenda afrit af

skriflegum leigusamningi, ef Íbúðalánaþjóður hefur veitt heimild til undanþágu frá þinglysingu leigusamnings skv. 16. gr. reglugerðar nr. 555/2016.

6. Endurgreiðsla stofnframlags

- 6.1. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar lán sem tekin voru til að fjármögnumar byggingar á þeim almennu íbúðum sem veitt eru stofnframlög til hafa verið greidd upp. Þetta á þó ekki við um viðbótarframlög sem veitt hafa verið vegna aðstæðna sem greinir í 8. og 9. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
- 6.2. Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði íbúðalánaþjóðs og viðkomandi sveitarfélags. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna, auk viðbótarframlaga, skv. 8., 9. og 18. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
- 6.3. Sé notkun almennra íbúða breytt að verulegu leyti, eða íbúðirnar leigðar öðrum en leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum við upphaf leigutima, ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag, sem veitt hefur verið vegna íbúðanna. Íbúðalánaþjóður og sveitarfélag geta þá krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið, ef ónnur skilyrði úthlutunar almennrar íbúðar eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar víkur frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar, sbr. 7. gr. samningsins, eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframлага.

7. Kvaðir

- 7.1. Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni. Þó er heimilt að veðsetja húsnæðið til tryggingar á lánum sem tekin eru til endurfjármögnumar á upphaflegum lánum, enda haldist veðhlutfall óbreytt eða læKKi og endurfjármögnum verður ekki til þess að lántími verði lengri en 50 ár frá upphaflegri lántóku.
- 7.2. Almenna íbúð er aðeins heimilt að nýta í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir og reglur sem gilda um stofnframlög að öðru leyti.
- 7.3. Þinglysa skal kvöð um framangreint á fasteignina. Eftir því sem hinari almennu íbúðir verða veðhaefar, verður kvöðinni þinglýst á hverja eign fyrir sig.

8. Ákvörðun leigufjárhæðar

- 8.1. Leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og eigandi geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að greiða við rekstur íbúða og á grundvelli laga um almennar íbúðir, þar með talið greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnaðismálasjóð. Við leigu skulu bætast 2% af árlegu fasteignamati almennrar íbúðar, sem standa á undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þeirrar fjárhæðar renna í viðhaldssjóð.
- 8.2. Eiganda almennrar íbúðar er heimilt að leggja álag á leigu, sem ákvörðuð hefur verið eftir lið 8.1, hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum síðastliðin þrjú almanaksárá. Við ákvörðun álags skal líta til tekna leigjanda á þeim tíma sem hann hefur verið yfir framangreindum tekju- og eignamörkum. Álag má þó ekki verða hærra en svo að leigugreiðslur fari yfir 25% af tekjum leigjanda. Álag samkvæmt þessari grein skal renna í Húsnaðismálasjóð skv. 22. gr. laga um almennar íbúðir.

8.3. Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnaði á vegum sveitarfélags og lögðaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags.

9. Ráðstöfun almennra íbúða

- 9.1. Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum, eins og þau eru skilgreind á hverjum tíma skv. 6.-7. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016, sbr. og þær breytingar sem kunna að verða gerðar á umræddum mörkum með reglugerð ráðherra, sbr. 8. mgr. 10. gr. laganna. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal honum þinglýst innan mánaðar frá því hann var undirritaður.
- 9.2. Við úthlutun skal jafnan farið eftir því, hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista eftir íbúð hjá viðkomandi aðila. Eiganda almennra íbúða er þó heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu, sem getur þá grundvallast á fjölskyldustærð, fjárhagstöðu eða félagslegum aðstæðum umsækjenda.
- 9.3. Ef ekki tekst að leigja almenna íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum, er eiganda íbúðarinnar heimilt að leigja hana til leigjanda sem er yfir mörkunum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu í slíkum tilvikum. Sílkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

10. Viðhaldsskylda eigenda almennra íbúða

- 10.1. Eigendur almennra íbúða skulu sjá til þess að þær fái eðlilegt viðhald og að nauðsynlegar endurbætur séu gerðar á þeim sem og fasteignum sem þær tilheyra.

11. Eftirlit og upplýsingaskylda eigenda almennra íbúða

- 11.1. Íbúðaláanasjóður hefur eftirlit með húsnæðissjálfsagnarstofnunum, almennum íbúðum í eigu sveitarfélaga og almennum íbúðum í eigu annarra lögaðila samkvæmt ákvæðum laganna.
- 11.2. Eigendur almennra íbúða skulu senda íbúðaláanasjóði og því sveitarfélagi sem veitt hefur stofnframlög vegna íbúðanna, hafi þau ekki verið endurgreidd, ársreikning sinn, ásamt skýrslu stjórnar, áritun endurskoðenda og upplýsingum um hvenær ársreikningurinn var samþykktur, auk skýrslu um rekstur íbúðanna þar sem skal m.a. fjalla um kaup og byggingu almennra íbúða, úthlutun almennra íbúða og ákvörðun leigufjárhæðar. Í kjölfar skila á þessum gögnum, er fundur með íbúðaláanasjóði þar sem fjallað er um málefni er varða íbúðir í eigu aðllans.
- 11.3. Eigendur almennra íbúða skulu leggja fram endanlegt uppgjör stofnkostnaðar um leið og það liggar fyrir, ef byggt var á áætlun í umsókn, sem og endanlegan verksamning og teikningar ef hönnun íbúða hefur tekið breytingum í kjölfar samþykkis umsóknar.
- 11.4. Auk upplýsingaskyldu eigenda almennra íbúða skv. grein 10.2 hefur íbúðaláanasjóður frekari heimildir skv. 23. gr. laga um almennar íbúðir, til að kalla eftir bókhaldsgögnum og til að taka til þar greindra aðgerða, ef rekstur eigenda almennra íbúða fer í bága við ákvæði laganna og tilmæli sjóðsins.

12. Kæruheimild

Öllum stjórnvaldsákvörðunum, sem íbúðaláanasjóður tekur á grundvelli laga um almennar íbúðir og reglugerða settum á grundvelli laganna, er hægt að skjóta til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. lög um úrskurðarnefnd velferðarmála nr. 85/2015.

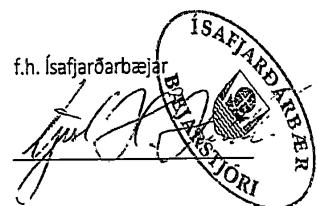
Stofnframlag skal lagt inn á reikning stofnframlagshafa: 0156-26-000060

Með undirritun sinni skuldbindur stofnframlagshafi sig til að standa að rekstri almennra íbúða í samræmi við samkomulag þetta og lög og reglur sem gilda um almennar íbúðir.

Reykjavík, dags. 04.06.2016

f.h. Íbúðaláanasjóðs

Anna Þ. Lygvarði.



1-141/2018



Yfirlýsing um kvöð

Tilvísun: 1700181

Ísafjarðarbær, kt. 540596-2639, eigandi fasteignarinnar við Sindragötu 4a, 400 Ísafirði, sem ris á íbúðarhúsalóð með landnúmerið 217204 og fastanúmer 233-6555, hefur fengið stofnframlag vegna byggingar á 11 íbúðum (her eftir nefndar „íbúðirnar“) að Sindragötu 4a og lýsir því hér með yfir, í samræmi við ákvæði 7. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016, að óheimilt er að veðsetja íbúðir sem stofnframlag hefur verið veitt til byggingar eða kaupa á nema íbúðaláanasjóður hafi veitt skriflegt samþykki sitt fyrir veðsetningunu.

Einungis er heimilt að nota íbúðirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem gilda um stofnframlög.

Ofangreindri kvöð skal þinglýst á ofangreint landnúmer og síðar á íbúðirnar, strax og viðkomandi eining verður veðhæf. Þegar kvöðinni hefur verið þinglýst á allar íbúðirnar skal henni afleiti af landnúmeri 217204. Svo lengi sem kvöðin er í gildi skal hennar getið á þinglýsingarvottorðum íbúðanna.

Löggemningar sem gerðir eru í bága við yfirlýsingu þessa eru ógildir.

Óheimilt er að þinglýsa hverskonar löggemningum á landnúmerið og/eða íbúðirnar sem fara í bága við yfirlýsingu þessa. Verði löggemingu þinglýst á framangreindar eignir, í trássí við yfirlýsingu þessa, skulu þeir afmáðir úr þinglýsingabókum að kröfju íbúðaláanasjóðs.

Kvöð þessari verður ekki aflyst nema fyrir liggi skriflegt samþykki íbúðaláanasjóðs um að aflysa megi kvöðinni.

Reykjavík, dags 06.06.2018

F.h. Íbúðaláanasjóðs;
Herdís Björk Brynjarsdóttir
Kt. 171283-2139

F.h. Ísafjarðarbæjar

Fjarstjóri
ÍSAFJARÐARBÆJAR
FJARSTJÓRI

Vottar að rétti dagsetningu, undíritun aðila:

H. Ólafsson 1801783329
Nafn og kt.

Sigrún Helga Knúffúsdóttir 181872429
Nafn og kt.

Skjal nr. 1-141/2018
Móttökð til þinglýsingar
06. júní 2018
Þinglýsingargjald kr. 2000,-

INNFÆRT
7. JÚNÍ 2018



Greiðslukvittun

KGD098 Sjóður nr. 585631

Dagsetning 06.06.2018 13:59:26

Sýslumaðurinn á Vestfjörðum
kl. 411014-0100 sími:458-2400
Aðalstræti 92
450 Patreksfjörður

Greiðslukvittun nr. 4000/0000105621

Gjaldandi
Íbúðeláanasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

661198-3629

Gildisdagur greiðstu 05.06.2018

Eign: 2336555 Sindragata 4a
Tegund skjals: KVA Kvádir
Þinglýsingamámer: 443-000141/2018

þS Þinglýsing og stimpilgjöld	Gjaldstofn	Höfuðstóll	Staða fyrir greiðsu	Staða eftir greiðsu	Fjárhæð
		0	0	0	0
Stimpilgjald		0	0	0	0
Stimpilslekt		0	0	0	0
Þingl.gjald		2.000	2.000	0	-2.000
Samtals: 443-000141/2018		2.000	2.000	0	-2.000
			Samtals greitt		-2.000

Samkvæmt 1. tháhl. 2. mgr. 20. gr. sjóðumskilauga nr. 37/1993 er aðila heimilt að fá ákvörðun sýslumanns um stimpilgjald rökstudda. Kærheimild skv. 11. gr.laga nr. 138/2013, um stimpilgjald: Gjaldanda er heimilt að kæra ákvörðun sýslumanns um stimpilgjald til yfirkortunarnefndar innan þriggja mánaða frá dagsetningu ákvörðunar. Kærar írestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar.

ATH. SKJALIB VERDUR AÐEINS AFHENT GEÐN FRAMVÍSUN ÞESSARAR KVITTUNAR



Samtals greitt af bankareikningi kr.	Höfuðstóll	Vextir	Kostnaður	Innborgun
	-2.000	0	0	-2.000

Greiðslukvítum þessi á upptuna sinn í refrenu bókhaldskerfi skv. reglugerð nr. 505/2013.
Síða 1 af 1



Sýslumaðurinn á Vestfjörðum

Veffang: www.sylumenn.is • Netfang: vestfirdir@sylumenn.is • Sími 458 2400
Kt. 411014-0100 • Banki 0153-26-4110 • Skrifstofur: Aðalstræti 92, 450 Patreksfjörður -
Hafnarstræti 1, 400 Isafjörður - Aðalstræti 12, 415 Bolungarvík - Hafnarbraut 25, 510 Hólmavík

Móttakandi:

Ibúatalánasjötur

Borgartíni 2/

105 Reykjavík

Fylgiseðill

Dags. 7. júní 2018

Pótsendist

Rekjanlegur póstur

Böðsendist

Ath.

Sindragata 4a, fpr. 233-6555

Skjal/nr. 1-141/2018

Meðfylgjandi sendist:

Samkv. beiðni

Þingl. veðskjal

Til afgreiðslu

Aflýst veðskjal

Til athugunar

Endurrit úr gerðabók

Til fróleiks

Kvittun

Með kveðju


7.6.2018