

5. gr.

Samþykktir.

Í samþykktum eða skipulagsskrá húsnæðissjálfsfeygnastofnunar skal m.a. fjallað um eftirfarandi atriði:

1. Heiti heimili og varnarþing.
2. Tilgang.
3. Stofnendur og framlagsfé þeirra.
4. Stofnfé.
5. Hvort stofnunin skal taka við öðrum fjármunum en reiðufé þegar hún er stofnuð.
6. Hvort stofnendur eða aðrir skulu njóta sérstakra réttinda í sjálfsfeygnarstofnuninni.
- 6.7. Deildaskipun félagsins, ef gert er ráð fyrir því fyrirkomulagi.
- 7.8. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna, starfstíma þeirra og hvernig kjör þeirra skal fara fram, svo og hvernig háttáð skal vali nýs stjórnarmanns í lausa stöðu.
- 8.9. Hlutverk og skipan a.m.k. tólf manna fulltrúaráðs, þar á meðal um val og starfstíma þess.
- 9.10. Hvernig val á endurskoðendum skal fara fram.
- 10.11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
- 11.12. Hverjir skulu rita firma stofnunarinnar.
- 12.13. Samþykkt ársreiknings.
- 13.14. Hvert reikningsárið skal vera.
- 14.15. Hvernig standa skal að úthlutun almennra félagsíbúða.
- 15.16. Hvernig aðkoma íbúa að stjórnun stofnunarinnar skuli vera.
- 16.17. Upplýsingaskyldu stofnunarinnar við íbúa.
- 17.18. Hvernig skuli staðið að breytingum á samþykktum eða skipulagsskrá, hvernig leggja eigi sjálfsfeygnarstofnun niður eða sameina hana annarri.
- 18.19. Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri stofnunarinnar.
- 19.20. Hver sé bær til að taka ákvörðun um slit félags.
- 20.21. Ráðstöfun eigna stofnunarinnar umfram skuldir ef því er slitið.

Í reglugerð sem ráðherra setur skal kveða nánar á um efni samþykpta eða skipulagsskrár. Ráðherra lætur gera fyrirmyndir að samþykktum eða skipulagsskrá fyrir húsnæðissjálfsfeygnastofnun.

15. gr.

Staða stofnframlaga hjá húsnæðissjálfsfeygnastofnunum.

Húsnæðissjálfsfeygnastofnun skal færa stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem óskilyrt stofnfé meðal eigin fjár liða, sbr. III. kafla laga nr. 33/1999, án frekari réttinda, sbr. þó 4. mgr. 14. gr.

Ef skilyrði er sett um endurgreiðslu stofnframlaga við veitingu stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga, sbr. 11. og 14. gr., skal húsnæðissjálfsfeygnastofnunin færa stofnframlagið sem skilyrt stofnfé meðal eigin fjár liða, sbr. III. kafla laga nr. 33/1999, og þinglýsa þá kvöð á hlutaðeigandi fasteign sbr. 5. mgr. 16. gr.

156. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga, veð og kvaðir.

Óheimilt er að selja almennar félagsíbúðir nema með samþykki Íbúðalánasjóðs. Við sölnu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar. Íbúðalánasjóður getur þó heimilað frestun á endurgreiðslu í allt að ár og ber endurgreiðslukrafan á meðan vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Ef andvirðið er notað til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði sem nota á í sama tilgangi innan þess tíma þarf ekki að endurgreiða stofnframlag eða greiða vexti. Íbúðalánasjóður getur jafnframt heimilað eiganda almennra félagsíbúða að færa sérstakt stofnframlagabókhald. Eigandinn skal þá minnst árlega gera upp stofnframlög gagnvart Íbúðalánasjóði og viðkomandi sveitarfélagi.

Ef notkun almennrar félagsíbúðar er breytt að verulegu leyti eða íbúðin er leigð öðrum en leigjanda sem er undir tekju og eignamörkum skv. 10. gr. við upphaf leigutíma ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, sbr. þó 5. mgr. 18. gr. Einnig geta Íbúðalánasjóður og sveitarfélög þegar krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið ef önnur skilyrði fyrir úthlutun almennra félagsíbúða eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar viku frá viðmiðum um ákvörðun leigu skv. 187. gr. eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni.

Hafi verið gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlaga af hálfu ríkis eða sveitarfélags skv. 8. mgr. 11. gr. eða 5. mgr. 14. gr. skal endurgreiðslum hagað þannig að greiðslubyrði verði sambærileg og greiðslubyrði af lánum var að jafnaði á lánstíma. Íbúðalánasjóður setur upp endurgreiðsluáætlun í samráði við eiganda íbúðar. Sjóðurinn annast innheimtu endurgreiðslunnar fyrir ríkissjóð og sveitarfélag nema sveitarfélag óski eftir að innheimta sinn hluta sjálf. Krafan ber sömu vexti og voru á lánum að jafnaði á lánstímanum skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að lán er upp greitt.

Endurgreiðsla á stofnframlagi ríkisins skal renna í Húsnæðismálasjóð en endurgreiðsla á stofnframlagi sveitarfélags skal renna til viðkomandi sveitarfélags. Þá fjármuni sem sveitarfélög fá endurgreidda skal nýta til veitingar frekari stofnframlaga sé þörf á fleiri almennum félagsíbúðum í sveitarfélaginu.

Endurgreiðsla á stofnframlagi skal nema sama hlutfalli af verði almennrar félagsíbúðar við endurgreiðslu og stofnframlag nam af stofnvirði almennra félagsíbúða. Við ákvörðun endurgreiðslufjárhæðar skal miða við fasteignamat viðkomandi mat óhlutdrægs fasteignasala á áætluðu söliverði almennrar félagsíbúðar.

~~Ef skilyrði er sett um endurgreiðslu stofnframlaga við veitingu stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga, sbr. 11. og 14. gr., skal endurgreiðslan tryggð með veði í hlutaðeigandi fasteign og koma næst á eftir í veðröð en lán þau sem upphaflega voru tekin til fjármögnunar á kaupum eða byggingar hennar. Sama gildir um endurfjármögnun þeirra lána enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lægra.~~

Við veitingu stofnframlags skal þinglýsa kvöð á viðkomandi fasteign um að einungis sé heimilt að nota fasteignina í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda.

Ráðherra setur í reglugerð nánari fyrirmæli um framkvæmd þessarar greinar, þar á meðal um hvenær Íbúðalánasjóður veiti samþykki fyrir sölu almennrar félagsíbúðar, um stofnframlagabókhald og hvernig endurgreiðslu stofnframlaga skuli háttáð.

187. gr.

Ákvörðun leigufjárhæðar.

Leigufjárhæð fyrir almennar félagsíbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að inna af hendi á grundvelli laga þessara, þar á meðal greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Húsnæðissjálfseignastofnun getur í samþykktum kveðið á um stofnun fjárhagslega sjálfstæðra deilda um einstaka áfanga. Ákvæði þetta á ekki við um sveitarfélög og lögaðila með ótakmarkaðri ábyrgð sveitarfélags.

~~Eigendum almennra félagsíbúða er heimilt að krefjast afrita síðustu þriggja skattframtala leigjenda í því skyni að ákveða leigu þeirra, sbr. 3. mgr.~~

~~Ráðherra skal árlega setja í reglugerð viðmið um ákvörðun leigufjárhæðar fyrir almennar íbúðir, þar á meðal um heimild til að reikna álag á leigu ef leigjandi er umfram tekju eða eignaviðmið skv. 10. gr. í samfelld þrjú ár.~~