

## Vinnureglur Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga

### 1. gr.

#### *Umráðaréttur Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga*

Á grundvelli samkomulags ríkis og sveitarfélaga frá 20. nóvember 2010 um tilfærslu þjónustu við fatlaða og 13. gr. a laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. 31. gr. laga nr. 165/2010 er tóku gildi 1. janúar sl. hefur Fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga umráðarétt yfir þeim fasteignum ríkissjóðs sem nýttar eru í þjónustu við fatlað fólk.

### 2. gr.

#### *Sala, leiga og viðhald*

Samkvæmt 2. gr. reglugerðar nr. 1067 frá 29. desember 2010 um Fasteignasjóð Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga er sjóðnum heimilt án sérstakra heimilda í fjárlögum að:

- Leigja eða selja sveitarfélögum, þjónustusvæðum, rekstrar- eða þjónustuaðilum viðkomandi fasteignir þær sem sjóðurinn hefur umráð yfir og semja um greiðslukjör.
- Selja fyrrgreindar fasteignir á frjálsum markaði hafi sveitarfélög eða þjónustusvæði ekki þörf fyrir að nýta þær.
- Ráðstafa söluandvirði fasteignanna og öðrum tekjum umfram gjöld til sérdeildar Jöfnunarsjóðs til jöfnunar vegna búsetuþjónustu við fatlað fólk.
- Fela sérhæfðum rekstraraðilum fasteigna í samráði við sveitarfélög og þjónustusvæði umsýslu og daglegan rekstur þeirra fasteigna sem sjóðurinn hefur umráð yfir á viðkomandi svæði.

### 3. gr.

#### *Söluferli*

Fasteignasjóðurinn skal hafa frumkvæði að því að leita eftir áhuga einstakra þjónustusvæða/sveitarfélaga, rekstrar- eða þjónustuaðila um kaup á þeim fasteignum sem sjóðurinn hefur umráð yfir og nýttar verða áfram í þjónustu við fatlaða á viðkomandi svæði. Leitast skal við að hraða sem kostur er söluferli þessara fasteigna. Söluferlið skiptist í úttekt sbr. 4. gr., verðmat sbr. 5. gr. og ákvörðun söluverðs sbr. 6. gr.

### 4. gr.

#### *Úttekt*

Framkvæmdasýsla ríkisins hefur lokið úttekt á ástandi allra fasteigna sem Fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs hefur umráðarétt yfir. Úttekt Framkvæmdasýslu ríkisins felst í sjónmati hvernar fasteignar og er frumathugun á ástandi hennar. Sé ástandið talið ófullnægjandi vegna sýnilegra galla eða verulegs skorts á viðhaldi, skal úttektin jafnframt fela í sér áætlun um endurbætur.

Komi fram rökstuddar ábendingar frá sveitarfélagi / þjónustusvæði um að leggja beri til grundvallar aðrar eða breyttar forsendur frá því sem fram kemur í úttekt Framkvæmdasýslunnar, skal fasteignasjóðurinn hlutast til um að óvilhallur úttektaraðili verði þá kvaddur til og skal hann ljúka verkinu á þeim forsendum sem fasteignasjóðurinn tiltekur.

### 5. gr.

#### *Verðmat*

Fasteignasjóðurinn framkvæmir mat á verðmæti hvernar fasteignar fyrir sig á grundvelli úttektar skv. 4. gr. Kaupanda er einnig heimilt að leggja fram verðmat frá löggiltum fasteignasala.

### 6. gr.

Við sölu á fasteign til sveitarfélags eða þjónustusvæðis, rekstrar- eða þjónustuaðila skal söluverð ákveðið að teknu tilliti til eftirfarandi þátta: Fasteignamats, viðhaldsþarfar og verðmats frá löggiltum fasteignasala.

Þegar um sölu er að ræða til 3ja aðila á frjálsum markaði er söluverð fyrst og fremst ákveðið á grundvelli verðmats frá löggiltum fasteignasala.

Í samræmi við 7. grein samkomulags ríkis og sveitarfélaga um tilfærslu þjónustu við fatlaða, dags. 23. nóvember 2010, er kaupanda heimilt að greiða kaupverð með skuldabréfi með veði í viðkomandi fasteign. Kjör og skilmálar skuldabréfa skulu vera sambærileg við lán Íbúðalánasjóðs til félagslegra leiguíbúa. Vextir skulu vera 2% og lánstími að jafnaði 25 ár.

7. gr.

*Staðfesting á sölu*

Þegar fyrir liggur samkomulag um sölu fasteigna, skal ráðgjafarnefnd Fasteignasjóðs gera tillögu til innanríkisráðherra um sölu og ráðstöfun söluandvirðis umfram gjöld til sérdeildar Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga sbr. ákvæði 2. og 3. gr. reglugerðar nr. 1067. Fasteignasjóðurinn skal ársfjórðungslega gera fjármálaráðuneyti grein fyrir sölu eigna á viðkomandi tímabili.

8. gr.

*Skjalagerð*

Ráðgjafarnefnd Fasteignasjóðs mun leita tilboða og semja við löggiltan fasteignasala um að annast formlegan frágang sölusamninga, afsala og annarra gagna viðkomandi sölu fasteigna.

9. gr.

*Leiga á eignum*

Á árinu 2011 verður ekki innheimt leiga af þeim fasteignum sem sjóðurinn hefur umráðarétt yfir. Þau sveitarfélög, þjónustusvæði, rekstrar- eða þjónustuaðilar sem nýta umræddar eignir á árinu, greiða kostnað vegna reglubundins rekstrar húsnæðis, trygginga og almenn gjöld, auk kostnaðar vegna minniháttar viðhalds og minniháttar breytinga sbr. ákvæði 4. gr. reglugerðar nr. 1067.

Fasteignasjóður innheimtir leigu af þeim fasteignum sem ekki verður gerður kaupsamningur um, og einstök þjónustusvæði/sveitarfélög ætla að nýta áfram til þjónustu fyrir fatlaða. Leigugreiðslur hefjast þann 1. janúar 2012.

Árlegt leiguverð fasteigna skal vera 8,5% af fasteignamati sbr. 7. gr. samkomulags ríkis og sveitarfélaga um tilfærslu þjónustu við fatlaða dags. 23. nóvember 2010.

Fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs mun gera samkomulag við sérhæfðan rekstraraðila fasteigna í samráði við sveitarfélög og þjónustusvæði varðandi umsýslu og daglegan rekstur fasteigna sjóðsins á viðkomandi svæði sbr. ákvæði í 2. gr. reglugerðar um sjóðinn.

10. gr.

*Viðhald fasteigna*

Telji leigutaki að húsnæði það sem hann leigir af Fasteignasjóði sé ófullnægjandi getur hann leitað eftir úrbótum með formlegu erindi til Ráðgjafarnefndar Fasteignasjóðs. Með erindinu skal fylgja skýr útlistun á viðhaldspörf og endurbótum ásamt sundurliðuðu kostnaðarmati frá fagaðila.

Ráðgjafarnefnd skal við afgreiðslu umsókna um endurbætur og viðhald taka mið af þeirri heildarúttekt sem fyrir liggur um ástand einstakra fasteigna sjóðsins. Jafnframt skal taka mið af nýjum innsendum gögnum og leita frekari álits ráðgjafa Fasteignasjóðsins ef þörf er á.

Fjárveiting til viðhaldsverkefna á árinu 2011 er 80 milljónir kr. Við ákvörðun um framlög til einstakra viðhaldsverkefna skal forgangsraða verkefnum með tilliti til ástands viðkomandi eigna svo þær uppfylli öll almenn skilyrði varðandi lög og reglur og tryggt sé að eignir liggi ekki undir skemmdum.

11. gr.

*Gildistaka*

Vinnureglur þessar eru settar á grundvelli 7. gr. reglugerðar nr. 1067 frá 29. desember 2010 um Fasteignasjóð Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og taka gildi við undirritun.

*Innanríkisráðuneytinu, 20. apríl 2011*

**Ögmundur Jónasson**

**Ragnhildur Hjaltadóttir**