

Borgarráð

Félagsbústaðir - ábyrgð á lántöku

Lagt er til að borgarráð samþykki að vísa til borgarstjórnar tillögu Félagsbústaða um að veitt verði veðheimild í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar til tryggingar á ábyrgð á lántöku félagsins hjá Lánasjóði sveitarfélaga:

"Borgarstjórn Reykjavíkurborgar samþykkir hér með að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku Félagsbústaða hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga að nafnvirði 1.000.000.000 kr. en að útgreiðslufjárhæð 901.302.260 kr. til 39 ára, í samræmi við samþykktu skilmála lánveitingarinnar sem liggja fyrir fundinum. Ábyrgð þessi er veitt sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veitir sveitarstjórnin lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga. Ábyrgðin tekur til greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar. Lánið er tekið til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða hf. sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði, sem fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar skuldbindur hér með sveitarfélagið sem eiganda Félagsbústaða hf. til að selja ekki eignarhlut sinn í Félagsbústöðum hf. til einkaaðila, í heild eða að hluta, fram til þess tíma að lán þetta er að fullu greitt.

Fari svo að Reykjavíkurborg selji eignarhlut í Félagsbústöðum hf. til annarra opinberra aðila, skuldbindur Reykjavíkurborg sig til þess að tryggja að samhliða yfirtaki nýr eigandi ábyrgð á láninu í hlutfalli við eignarhlut sinn í félaginu.

Jafnframt er Birgi Birni Sigurjónssyni, kt. 200249-2169 veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess að samþykkja f.h. Reykjavíkurborgar veitingu ofangreindrar ábyrgðar og veðsetningar og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirmæli og tilkynningar, sem tengjast veitingu ábyrgðar þessarar".

Vísað til erindis og greinargerðar félagsins og umsagnar fjármálaskrifstofu varðandi rökstuðning.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Bréf framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf. dags. 24. október 2016 varðandi veðheimild vegna lántöku Félagsbústaða hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

Greinargerð Félagsbústaða með beiðni um ábyrgð borgarsjóðs vegna lántöku hjá LS dags. 25. október 2016.

Bókun borgarstjórnar vegna lántöku Félagsbústaða (október 2016).

Lánssamningur nr. 1610_42 milli Lánasjóðs sveitarfélaga, Félagsbústaða og Reykjavíkurborgar.

Umsögn fjármálaskrifstofu um ábyrgð á lántöku Félagsbústaða.

Borgarráð
Ráðhúsi Reykjavíkur
150 Reykjavík

Reykjavík 24. október 2016

Varðar veitingu veðheimildar í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar vegna lántöku Félagsbústaða hf hjá Lánasjóði Sveitarfélaga

Félagsbústaðir (FB) eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar. Tilgangur félagsins er eignarhald og rekstur á félagslegum leiguíbúðum í Reykjavík og skal félagið hafa að leiðarljósi þær skyldur sem á sveitarfélagi hvíla samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Í samþykktum Félagsbústaða hf. er jafnframt kveðið á um að markmið félagsins sé að starfa í þágu almannaheilla og skal öllum hagnaði félagsins einungis ráðstafað í þeim tilgangi.

Ný lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir sem samþykkt voru á alþingi fyrr á þessu ári, hafa töluverð áhrif FB. Lögin kveða á um stofnframlög frá ríki og borg fyrir 30% af fjárfestingu í íbúðarúrræðum að lágmarki. Félagið mun því frá gildistöku laganna sækja um stofnstyrki til ríkis og sveitarfélags til að fjármagna stækkun og þróun eignasafns.

Móttaka stofnframlags vegna uppbyggingar veldur því jafnframt að félaginu stendur ekki til boða lántaka á niðurgreiddum kjörum frá Íbúðalánasjóði (ILS), en þaðan hefur félagið sótt lánsfé að megninu til frá stofnun í flestum tilfellum fyrir allt að 90% af fjárfestingu.

Fyrir liggur vilji Lánasjóðs sveitarfélaga (LS) til að lána FB 901.302.260 kr (útgreiðslufjárhæð) til 39 ára með einfaldri ábyrgð borgarsjóðs sbr. 1. mgr. 69. greinar sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Jafnframt felur ábyrgðin í sér veðsetningu í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar sbr. 2. mgr. 68. greinar sömu laga. **Hér með er óskað eftir því að borgarstjórn veiti Lánasjóði sveitarfélaga veð í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar til tryggingar á ábyrgð á framangreindri lántöku í samræmi við meðfylgandi drög að bókun, sem jafnframt skilgreinir kjör lánsins.**

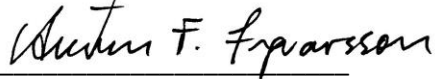
Eiginleiki	Gildi	Eining
Lánaflökkur	LSS151155	
Áætluð dagsetning lántöku	7.11. 2016	
Lánsfjárhæð	1.000	milljónir IKR
Nafnvextir	2,5%	-
Ávöxtunarkrafa	3,20%	-
Útgreidd upphæð	901,3	milljónir IKR
Tegund afborgunar	Jafnar afborganir	
Fyrsta vaxtagreiðsla	5.5.2017	
Fyrsta afborgun	5.11.2020	
Síðasta afborgun	5.11.2055	
Réttur til uppgreiðslu	5.5.2036 og 5.5.2046	

Auk þess sem að framan greinir er bent á skilmála lánasamningsins sem varða mismun á ávöxtunarkröfu og nafnvöxtum og taka þarf tillit til við uppgreiðslu og gjaldfellingu samningsins. Greint er frá þeim í kafla 3.2 og 3.3. Nánar er fjallað um ábyrgð og gjaldfellingarheimildir í kafla 5 og 9.

Lánið verður nýtt til þess að fjármagna fyrirbyggjandi fjárfestingar á árinu 2016-17 eins og kynnt er í fjárhagsáætlunum FB fyrir viðkomandi ár. Auk þessa verður lánið nýtt til þess að greiða niður óhagstæð lán.

Til öflunar lánsfjár í nánustu framtíð er í undirbúningi að félagið gefi út skuldabréf í eigin nafni sem skráð verða í Kauphöll Íslands án ábyrgða eða veða í öðru en í eignum félagsins. Það er hinsvegar ekki talið ráðlegt fyrir en ákveðnum óvissupáttum í umhverfi félagsins hefur verið eytt s.s. að taka upp nýtt kerfi við ákvörðun leiguverðs, möguleg hækkun leigufjárhæða hefur hlotið umfjöllun/samþykki og skýrsla innri endurskoðun er varðar rekstur félagsins hefur litið dagsins ljós. Fram að því treystir félagið á lán frá LS til að fjármagna þróun eignasafns félagsins og til að greiða upp önnur óhagstæð lán í lánsafni þess. Nánar er fjallað um tilgang og áhrif lántökunnar á rekstur og efnahag FB í meðfylgjandi greinargerð.

Virðingarfyllst,
f.h. Félagsbústaða hf.



Auðun Freyr Ingvarsson,
framkvæmdastjóri.

Greinargerð

Beiðni um ábyrgð borgarsjóðs vegna lántöku hjá LS
Félagsbústaðir hf - 25. október 2016



Lánasjóður sveitarfélaga: lána kjör væntanlegs láns

Grunnforsendur bréfs	
Útgreiðslufjárhæð	901.302.260
Höfuðstólsfjárhæð	1.000.000.000
Coupon	2,50%
Uppgjörsdags.	7.11.2016
Yield	3,20%

Verðtrygging	
Grunnvísitala	438,50
VNV: 07.11.16	438,50
Multiplíer:	1,00

LSS 50- jafnar afborganir

Gjalddagar og tímalengd

Upphafs dags.	7.11.2016
Loka dags.	5.11.2055
Fyrsti afb. vaxta	5.5.2017
Fyrsti afb. Hst.	5.11.2020
Tímalengd (ár)	39
Fjöldi gjalddaga	78,00000
Afborganalausir gjd.	7,00000
Afborganir Hst.	71,0000

Bókhald

Eftirstöðvar nafnv.	1.000.000.000
Verðtryggðar eftirst.	1.000.000.000
Áfallnar vbt.	0
Áfallnir vextir	138.889
Áfallnar vbt á vxt	0
Eftirst. m/vxt. & vbt.	1.000.138.889
Nettó útgreitt	901.302.260

Mismunur (afföll) -98.697.740

Dirty verð	90,130226
Duration	15,3027

Lán skjör

- ☐ Höfuðstóll lánsins er 1.000.000.000 kr. einn milljarður króna
- ☐ Lánið sem um ræðir er með útgáfuvexti (Coupon) 2,5% en ávöxtunarkraftan (Yield) er 3,2%
- ☐ Afföll af bréfinu eru um 98,7 milljónir króna
- ☐ Útgreiðslufjárhæð lánsins er 901.302.260 kr.

Ábyrgð fyrir lánveitingunni samkvæmt lánaskilmálum:

...veitir ábyrgðaraðili einfalda ábyrgð sína með áritun á samning þennan sbr. 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veðsetur ennfremur til tryggingar ábyrgðinni tekjur sínar samkvæmt heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga.

Ábyrgðin tekur til greiðslu lánsins, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar.

FB fjármögnun verkefna

	Milljónir króna				
Verkefni	Stofnverð	StFrRíki	StFrBorg	Lánsfj	Fjöldi
⊕ Kaup 2016	350	77	42	231	12
⊕ Byggt 2016	264	58	32	174	6
⊕ Áætluð kaup	1.525	335	183	1.006	54
⊕ Byggt 2017	611	134	73	403	14
Alls	2.749	605	330	1.815	86

StaðaMill	Lánvei		
Vaxtaþros	ILS	Ísland	Alls
	já	nei	
4,2%	157		157
4,6%	14		14
4,9%	15		15
5,0%	583		583
6,9%		416	416
Alls	770	416	1.185

Lánsfjárförð vegna fjárfestinga

Fjárförð FB vegna kaupa og framkvæmda samkvæmt umsókn félagsins um stofnstyrki kemur fram í töflunni hér til hliðar.

Samkvæmt henni er lánsfjárförð FB á móti stofnframlögum 1.815 milljónir vegna fjárfestinga á árunum 2016 og 2017. Gert er ráð fyrir að hluti af umræddu láni frá LS komi til með að fullnægja þessari lánsfjárförð.

Endurfjármögnun óhagstæðra lána

Hluti af umræddu láni frá LS verður nýttur til að endurfjármagna óhagstæð lán í lánsafni FB. Taflan hér til hliðar gefur yfirlit yfir nokkur óhagstæð lán sem til greina kemur að greiða upp. Staða er áætluð m.v. árslok 2016.

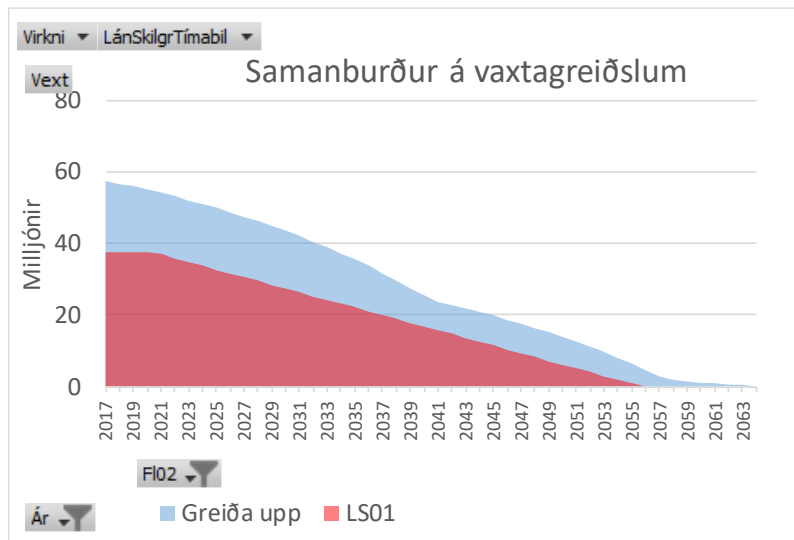
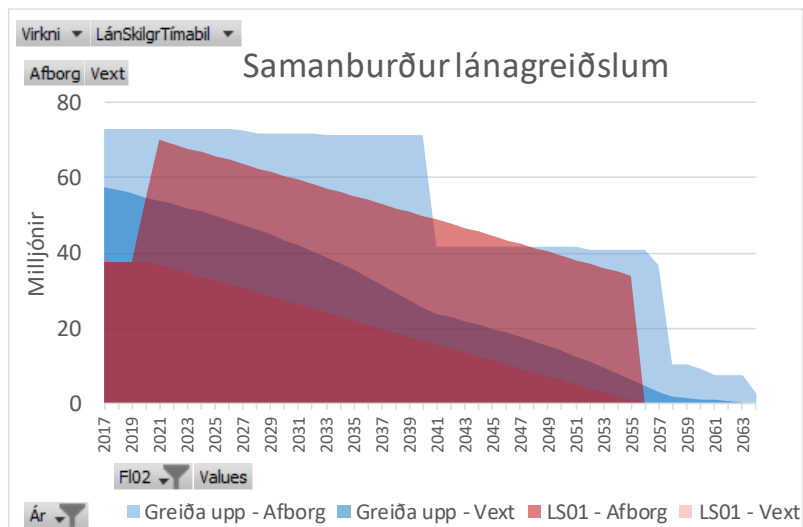
Nýting fjármuna

Nákvæmlega hvernig nýting lánsfjárins skiptist milli ofangreindra þátta ræðst af því hvernig ávöxtunarkrafa og aðgengi að langtímafjármögnun þróast á næstu mánuðum og framgangi stofnframlagsumsókna og skuldabréfaútbóðs FB.

Áhætta

Líkurnar á því að FB geti ekki staðið undir láninu eru ekki meiri en af öðrum lánum félagsins. Fjárhagur FB styrkist með lántökunni sem er á hagstæðari kjörum fyrir félagið en frá ÍLS vegna fjárfestinga. Endurfjármögnun óhagstæðra lána styrkir einnig fjárhag félagsins og gerir það burðugra til að standa í skilum við lánveitendur.

Uppgreiðsla lána - greiðsluflæði



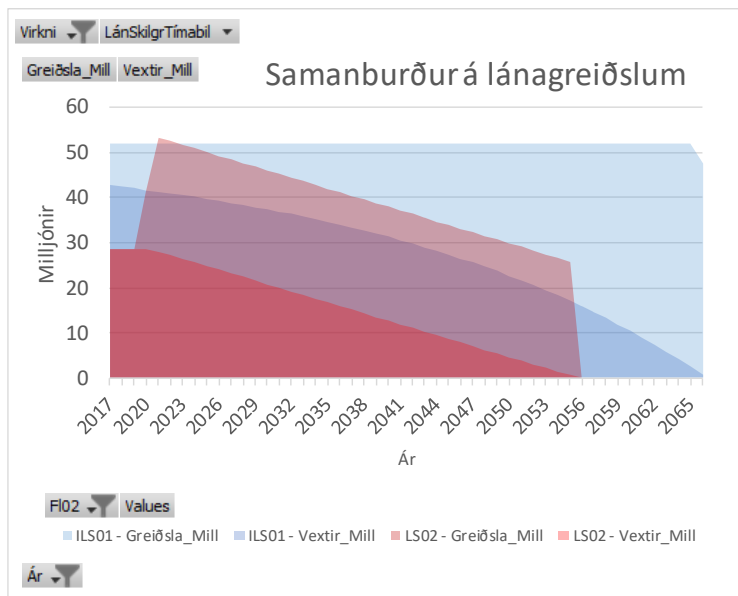
Myndin hér til hliðar sýnir framtíðar greiðsluflæði af lánum úr lásafni sem hagstætt er að greiða upp annars vegar (blátt) og hinsvegar nýju láni frá LS (rautt). Upphæð lánanna hefur verið samræmt þ.e. við höfuðstól 1.185 í lok árs 2016.

- ☐ LS lán er afborgunarlaust fyrstu árin sem léttir greiðslubyrði verulega
- ☐ LS lánið er styttra en lengstu lánið sem greidd verða upp
- ☐ Áætluð greiðslubyrði af LS láni er lægri en af þeim lánum sem greidd verða upp nema milli ára 2041 og 2049
- ☐ Hluti þeirra lána sem greidd verða upp eru óverðtryggð (416 mill) svo samanburður á vaxtagreiðslum er ekki fullkomlega sanngjarn

Myndin hér til hliðar sýnir framtíðar vaxtagreiðslur af lánum úr lásafni sem hagstætt er að greiða upp annars vegar (blátt) og hinsvegar nýju láni frá LS (rautt).

- ☐ Vaxtagreiðslur eru alltaf lægri á láni frá LS en á lánum sem hagstætt er að greiða upp
- ☐ Heildarvextir LS láns eru 810 milljónir en heildarvextir lána sem greidd verða upp eru 1.308 milljónir. Lækkun vaxtakostnaðar er því 498 milljónir á líftíma lánanna.

Fjárfestingar - greiðsluflæði



Lýsing	Ein	Lán LS	Lán ILS
Fjárfesting	mill	1.366	1.366
Lánshlutfall	-	66%	90%
Lán	mill	901	1.229
Eigið fé/stofnstyrkur	mill	464	137
Vextir	-	3,20%	3,50%
Vextir á fyrsta ári	mill	28,8	43,0
Lánstími	ár	39	50
Afborgun ár 1		0	8,8
Greiðslubyrði ár 1		28,8	51,8
Heildar vaxtagreiðslur		616	1.365

Í nýju fjármögnunarkerfi þar sem veitt eru allt að 34% stofnframlög þarf aðeins að fjármagna 66% fjárfestinga með lánsfé. Það er jákvætt fyrir efnahag og rekstur FB þar sem skuldir vaxa hægar með fjárfestingu og lægri skuldsetning hefur alla jafna áhrif bæði á vaxtakjör og vaxtagreiðslur.

Lánið sem FB hyggst taka hjá LS upp á 903 milljónir dugir því til að fjárfesta fyrir 1.368 milljónir miðað við 66% skuldsetningu. Til að fjárfesta fyrir sömu upphæð með 10% eiginfjárframlagi hefði skuldsetning orðið töluvert hærri eða 1231 milljón.

Myndin hér til hliðar sýnir samanburð á greiðslubyrði og vaxtagreiðslum af fjárfestingu sem fjármögnuð er með stofnstyrk + láni frá LS annarsvegar og eiginfjárframlagi + láni frá ILS hinsvegar.

- ❑ Greiðslubyrði er nær alltaf lægri ef fjármagnað með stofn + LS
- ❑ Heildar Vaxtagreiðslur eru 616 milljón kr. miðað við 34% stofnframlag + LS lán, en 1365 milljón kr. miðað við 10% eiginfjárframlag + lán frá ILS (749 milljón kr. hærri)
- ❑ Aftur er ekki um fullkomlega samanburðarhæfa ávexti að ræða. Í gamla fjármögnunarlíkaninu (10%+90%) hefur FB full yfirráð yfir tekjum eignar eftir að lán hefur verið greitt upp. Í nýja kerfinu (34%+66%) þarf að greiða upp stofnframlag eftir að langtímalán hefur verið greitt upp og hefja svo að því loknu greiðslur í húsnæðismálasjóð. Grófir útreikningar benda hinsvegar til að ef greiddir eru 4% vextir af stofnframlagi ríkis (22% af stofnverði út í hið óendanlega sé enn mun hagstæðara fyrir FB að velja stofnframlagsleið.

Nauðsynleg bókun á fundi Borgarstjórnar samkvæmt LS.

Ákvörðun sveitarstjórnar um að veita stofnun/félagi sem er að öllu leyti í eigu sveitarfélagsins einfalda ábyrgð vegna lántöku þess hjá Lánasjóði sveitarfélaga og hún tryggð með tekjum sveitarfélagsins:

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar samþykkir hér með að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku Félagsbústaða hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga að nafnvirði 1.000.000.000 kr. en að útgreiðslufjárhæð 901.302.260 kr. til 39 ára, í samræmi við samþykktu skilmála lánveitingarinnar sem liggja fyrir fundinum. Ábyrgð þessi er veitt sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veitir sveitarstjórnin lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga. Ábyrgðin tekur til greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar. Lánið er tekið til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða hf. sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði, sem fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar skuldbindur hér með sveitarfélagið sem eiganda Félagsbústaða hf. til að selja ekki eignarhlut sinn í Félagsbústöðum hf. til einkaaðila, í heild eða að hluta, fram til þess tíma að lán þetta er að fullu greitt.

Fari svo að Reykjavíkurborg selji eignarhlut í Félagsbústöðum hf. til annarra opinberra aðila, skuldbindur Reykjavíkurborg sig til þess að tryggja að samhliða yfirtaki nýr eigandi ábyrgð á láninu í hlutfalli við eignarhlut sinn í félaginu.

Jafnframt er Birgi Birni Sigurjónssyni, kt. 200249-2169 veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess að samþykkja f.h. Reykjavíkurborgar veitingu ofangreindrar ábyrgðar og veðsetningar og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirmæli og tilkynningar, sem tengjast veitingu ábyrgðar þessarar.



LÁNSSAMNINGUR

nr. 1610_42

milli

Lánasjóðs sveitarfélaga
sem lánveitanda

og

Félagsbústaða hf.
sem lántaka

og

Reykjavíkurborgar
sem ábyrgðaraðila

EFNISYFIRLIT

1. SAMNINGSADILAR.....	3
2. HÖFUÐSTÓLSFJÁRHÆÐ, ÚTGREIÐSLUFFJÁRHÆÐ OG ÚTBORGUN.....	3
3. LÁNSTÍMI, ENDURGREIÐSLA OG UPPGREIÐSLA	4
4. VEXTIR OG DRÁTTARVEXTIR.....	4
5. TRYGGINGAR – EINFÖLD ÁBYRGÐ OG VEDYFIRLÝSING	4
6. KOSTNAÐUR LÁNTAKA.....	5
7. SKILYRÐI FYRIR ÚTBORGUN	5
8. SÉRSTAKAR SKULDBINDINGAR.....	5
9. UPPSÖGN SAMNINGSINS - GJALDFELLINGARHEIMILDIR	6
10. TILKYNNINGAR	8
11. UPPLÝSINGAGJÖF OG UNÐANÞÁGU FRÁ ÞAGNARSKYLDU	8
12. FORCE MAJEURE	8
13. FYRIRVARI UM NÝTINGU RÉTTAR SKV. SAMNINGNUM.....	8
14. SÉRSTAKAR YFIRLÝSINGAR LÁNTAKA OG ÁBYRGÐARADILA.....	8
15. LÖG OG VARNARÞING.....	9
16. ÖNNUR ÁKVÆÐI	9
Viðauki I.....	11
Viðauki II	12

1. SAMNINGSAÐILAR

- Lántaki:** Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík.
- Lánveitandi:** Lánasjóður sveitarfélaga ohf., kt. 580407-1100, Borgartúni 30, Reykjavík.
- Ábyrgðaraðili:** Reykjavíkurborg, kt. , 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík.

Um lánasamning þennan:

- A. Samkvæmt lögum um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006 er lánveitandi opinbert hlutafélag í eigu sveitarfélaga á Íslandi og hefur þann tilgang að tryggja sveitarfélögum ásamt fyrirtækjum og stofnunum í eigu sveitarfélaga og ríkissjóðs lánsfé á hagstæðum kjörum og takmarkast útlán hans við verkefni sem hafa almenna efnahagslega þýðingu.
- B. Lánveitandi hefur gefið út skuldabréf í skuldabréfafloknum LSS151155 („skuldabréfin“).
- C. Með lánasamningi þessum hyggst lánveitandi endurlána lántaka fjármuni sem hann aflaði með útgáfu skuldabréfanna.
- D. Ávöxtunarkrafa skuldabréfanna í skuldabréfaútboðum kann að vera hærri en nafnvextir lánasamningsins. Sé það raunin skal lántaki, greiða lánveitanda þann vaxtakostnað (afföll) sem af því hlýst. Vaxtakostnaður (afföll) bætist þá við höfuðstól lánasamningsins og er endurgreiddur jafnt og þétt yfir lánstímann. Meðal annars sökum þessa kann höfuðstólsfjárhæð lánasamningsins að vera hærri en útborguð fjárhæð.
- E. Lántaki og ábyrgðaraðili eru samþykkir framangreindu og lýsa því yfir og ábyrgjast gagnvart lánveitanda að lántaki og ábyrgðaraðili búa yfir fullnægjandi upplýsingum um eðli og áhættu sem felst í lánasamningi þessum og séu í aðstöðu til að afla sér slíkra upplýsinga, eftir atvikum með aðstoð sérfræðinga.

2. HÖFUÐSTÓLSFJÁRHÆÐ, ÚTGREIÐSLUFJÁRHÆÐ OG ÚTBORGUN

- 2.1. Lánveitandi lofar að greiða lántaka kr. 901.302.260,- („útgreiðslufjárhæðin“) og lántaki lofar að greiða lánveitanda kr. 1.000.000.000,- („höfuðstólsfjárhæðin“), auk vaxta og kostnaðar, eins og nánar er kveðið á um í lánasamningi þessum.
- 2.2. Lán þetta (höfuðstólsfjárhæðin) skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem gefin er út af Hagstofu Íslands, með grunnvísitölu í nóvember 2016 sem er 438,5 stig. Höfuðstóll lánsins breytist í samræmi við breytingar á vísitölunni frá grunnvísitölu til hvers gjalddaga. Höfuðstóll lánsins er reiknaður út áður en vextir og afborgun eru reiknuð út.
- 2.3. Útgreiðslufjárhæðin kemur til útborgunar þann [7.nóvember 2016]. Útgreiðslufjárhæðina skal greidd í samræmi við beiðni um útborgun láns, sbr Viðauka II. Útgreiðslufjárhæðin telst greidd þegar lánveitandi hefur gefið viðskiptabanka sínum fyrirmæli um millifærslu inn á fyrrgreindan bankareikning.
- 2.4. Tilgangur láns (höfuðstólsfjárhæðin) þessa er fjármögnun á verkefni sem hefur almenna efnahagslega þýðingu, nánar tiltekið fjármagna kaup á félagslegu húsnæði

og til uppgreiðslu óhagstæðari lána Félagsbústaða hf. sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði. Lántaki og ábyrgðaraðili ábyrgjast gagnvart lánveitanda að svo sé og skuldbindur lántaki sig til að ráðstafa útgreiðslufjárhæðinni til framangreinds verkefnis.

3. LÁNSTÍMI, ENDURGREIÐSLA OG UPPGREIÐSLA

- 3.1. Lánið (höfuðstólsfjárhæðin) er verðtryggt og með jöfnum afborgunum. Lántaki skuldbindur sig til að endurgreiða höfuðstólsfjárhæðina með 71 afborgun á sex mánaða fresti, í fyrsta skipti þann 5. nóvember 2020 og hið síðasta þann 5. nóvember 2055. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Greiðslustaður lánsins skal vera hjá lánveitanda.
- 3.2. Uppgreiðsla lánsins, í heild eða hluta, er einungis heimil á tveimur gjalddögum, þann 5. nóvember 2035 og þann 5. nóvember 2045, að því tilskyldu og einungis að því leyti sem lántaki hefur tilkynnt lánveitanda um fyrirhugaða uppgreiðslu og fjárhæð hennar með að lágmarki 60 daga fyrirvara að því er varðar viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðsluálag 5. nóvember 2035 er 2,0% af fjárhæð uppgreiðslu og uppgreiðsluálag 5. nóvember 2045 er 1% af fjárhæð uppgreiðslu. Að öðru leyti eru uppgreiðslur lánsins, í heild eða hluta, óheimilar.
- 3.3. Komi til gjaldfellingar samnings þessa á grundvelli 9. gr. reiknast uppgreiðslugjald sem lántaka ber að greiða á gjalddaga eða gjaldfellingardegi. Uppgreiðslugjaldið skal samsvara þeim mismun sem er á vaxtastigi lánsins á uppgreiðsludegi og markaðsvöxtum sambærilegra nýrra lána hjá lánveitanda á uppgreiðsludegi miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalddaga.

4. VEXTIR OG DRÁTTARVEXTIR

- 4.1. Vextir eru verðtryggðir og reiknast af höfuðstólsfjárhæðinni frá útborgunardegi útgreiðslufjárhæðarinnar, 7. nóvember 2016. Vextirnir eru 2,50% fastir ársvextir. Vaxtadagaregla er 30/360. Virkir vextir þessa samnings, í samræmi við lið 1.D, eru 3,20%.
- 4.2. Vextir skv. gr. 4.1. skulu greiddast á 6 mánaða fresti í fyrsta sinn þann 5. maí 2017 og þar til höfuðstóll lánsins er að fullu greiddur. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir.
- 4.3. Standi lántaki ekki skil á greiðslu á gjalddaga ber honum að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ber þá að greiða dráttarvexti samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Ef af einhverjum ástæðum vanskil hafa varað lengur en 12 mánuði skulu dráttarvextir samkvæmt leggjast við höfuðstól lánsins á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir fyrsta dag vanskila í samræmi við ákvæði gildandi laga um vexti og verðtryggingu á hverjum tíma.

5. TRYGGINGAR – EINFÖLD ÁBYRGÐ OG VEDYFIRLÝSING

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum, verðbótum og kostnaði, veitir ábyrgðaraðili einfalda ábyrgð sína með áritun á samning þennan sbr. 1. mgr. 69. greinar sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 og veðsetur ennfreður til tryggingar ábyrgðinni tekjur sínar samkvæmt heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga, nánar tiltekið framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga og útsvarstekjur, sbr. einnig reglugerð um tryggingar Lánasjóðs sveitarfélaga í tekjum sveitarfélags nr. 835/2012.

Greiðsluskylda ábyrgðaraðila verður virk þegar lántaki hefur vanefnt greiðslu og lánveitandi sannar að engar efndir verði fengnar úr hendi lántaka vegna ógjaldfærni hans. Lánveitandi skal þá tilkynna um vanskilin til ábyrgðaraðila og veita honum 14 daga frest til að koma láninu í skil en komi til vanskila ábyrgðaraðila er lánveitanda heimilt að ganga að framangreindum tekjum án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar en að uppfylltum þeim kröfum sem koma fram í reglugerð um tryggingar Lánasjóðs sveitarfélaga í tekjum sveitarfélags nr. 835/2012

6. KOSTNAÐUR LÁNTAKA

- 6.1. Lántaki greiðir kostnað vegna innheimtu lánsins, svo sem tilkynningar- og greiðslugjald, millifærslukostnað og þess háttar kostnað sem kann að stofnast til vegna lánveitingarinnar.
- 6.2. Lántaki greiðir öll opinber gjöld og skatta sem lögð kunna að vera á samninginn, lánveitanda að skaðlausu.
- 6.3. Komi til vanefnda af hálfu lántaka á skyldum hans samkvæmt samningnum, skuldbindur lántaki sig til þess að greiða lánveitanda auk vaxta og dráttarvaxta allan kostnað sem lánveitandi leggur út fyrir vegna vanefndanna, lögmannspóknun eða annars er lánveitanda ber að greiða, svo og annan kostnað vegna innheimtu lánsins.

7. SKILYRÐI FYRIR ÚTBORGUN

Það er skilyrði fyrir útborgun lánsins samkvæmt samningi þessum að lántaki hafi afhent lánveitanda eftirtalin skjöl á því formi sem er fullnægjandi að mati lánveitanda:

- a) Staðfest afrit fundargerðar stjórnar lántaka þar sem lántaka og umboð er samþykkt sem er ásættanleg að mati lánveitanda.
- b) Staðfest afrit félagssamþykktar.
- c) Staðfest afrit fundargerðar sveitarstjórnar ábyrgðaraðila þar sem samþykkt er að veita einfalda ábyrgð og veðsetning viðkomandi sveitarfélags á tekjum þess vegna ábyrgðar ábyrgðaraðila á skuldbindingum lántaka ásamt veitingu umboðs til undirritunar lánssamningsins, sbr. viðauka I við samning þennan, sem er ásættanleg að mati lánveitanda.
- d) Samþykktir ábyrgðaraðila.
- e) Mat á skuldbindingu samkvæmt 66. gr. sveitastjórnarlaga nr. 138/2011, ef við á.
- f) Beiðni um útborgun láns, sbr. viðauki II við samning þennan, sem er ásættanleg að mati lánveitanda.
- g) Önnur gögn og staðfestingar sem lánveitandi telur nauðsynlegt að liggi fyrir til að útborgun lánsins megi fara fram.

8. SÉRSTAKAR SKULDBINDINGAR

Fram til þess tíma að lánið er að fullu endurgreitt skuldbindur lántaki sig til að:

- a) Að hafa ávallt fullnægjandi tryggingar að mati lánveitanda vegna rekstrar og eigna.
- b) Að hann afhendi lánveitanda ársreikning, sem endurskoðaður hefur verið af endurskoðanda, innan fjögurra mánaða frá lokum uppgjörsárs.

- c) Að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka, auk upplýsinga um fjárhagsstöðu móður- og dótturfyrirtækja lántaka, sem hann hefur aðgang að.
- d) Að upplýsa lánveitanda þegar í stað ef upp koma þær aðstæður sem rætt er um í 9. gr. samnings þessa (Uppsögn samningsins - gjaldfellingarheimildir).
- e) Að selja ekki allar eignir sínar eða verulegan hluta þeirra án samþykkis lánveitanda. Í þessu sambandi telst sala á verulegum hluta eigna vera ef söluverð eða bókfært verð hinna seldu eigna nemur hærra hlutfalli en 25 % af heildareignum lántaka skv. endurskoðuðum ársreikningi.
- f) Að sameinast ekki öðru félagi/félögum eða skipta félaginu upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, nema með samþykki lánveitanda.
- g) Að breyta ekki starfsemi sinni þannig að þörf verði á breytingum á tilgangi lántaka í samþykktum, nema með samþykki lánveitanda.
- h) Að breyta ekki samþykktum sínum þannig að sala á eignarhlutum til einkaaðila verði gerð möguleg.

9. UPPSÖGN SAMNINGSINS - GJALDFELLINGARHEIMILDIR

9.1. Við einhver eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að segja öllu láninu upp einhliða, fyrirvaralaust og án aðvörunar:

- a) Ef vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta hafa varað 60 daga eða lengur.
- b) Ef einhverjar upplýsingar lántaka sem snerta efni lánsamningsins eða atriði honum tengd reynast hafa verið rangar eða villandi þegar þær voru gefnar lánveitanda, þannig að hann hefði ekki, að mati lánveitanda, samþykkt lánveitinguna með þeim kjörum sem samningurinn felur í sér ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir.
- c) ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef lántaki selur eignir sínar eða verulegan hluta þeirra þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- d) Ef fjárhagsstaða lántaka breytist verulega, þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- e) Ef tryggingar/ábyrgðir að baki láninu eru ekki lengur fullnægjandi að mati lánveitanda og úr því er ekki bætt innan 30 daga frá tilkynningu lánveitanda þar að lútandi.
- f) Ef lántaki innir ekki af hendi greiðslu á gjalddaga samkvæmt einhverjum samningi sem leggur á hann greiðsluskyldu og hafi samningurinn verið gjaldfelldur eða honum sagt upp vegna þess, eða ef hann vanefnir annað ákvæði slíks samnings og hafi samningnum verið rift eða hann gjaldfelldur vegna þess.
- g) Ef fjárnám verður gert hjá lántaka, beðist er nauðungaruppbóðs á eignum hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans eða leiti hann nauðasamninga, heimildar til greiðslustöðvunar eða eftirgjöf skulda.

- h) Ef krafa kemur fram til slita á lántaka.
 - i) Ef lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum og reglum í starfsemi sinni.
 - j) Ef lántaki brýtur gegn einhverri skuldbindingu sinni skv. 8. gr. (Sérstakar skuldbindingar).
 - k) Ef lántaki vanrækir að uppfylla einhverja af öðrum skyldum sínum samkvæmt lánssamningnum og sú vanræksla varir í meira en 30 daga eftir að lánveitandi hefur áminnt lántaka um að framfylgja skyldunni.
 - l) Ef sérstakar yfirlýsingar lántaka skv. 15. gr. samningsins reynast rangar.
 - m) Ef (1) lántaki innir ekki af hendi greiðslu á gjalddaga samkvæmt einhverjum samningum sem leggja á hann greiðsluskyldu og slík vanskil nema a.m.k. 10% tekna lántaka á síðastliðnu almanaksári og/eða (2) lánveitanda er heimilt að gjaldfella lán til lántaka þar sem fjárhæð viðkomandi láns er að fjárhæð sem nemur a.m.k. 10% tekna lántaka á síðastliðnu almanaksári.
 - n) Ef ársreikningar eða árshlutareikningar lántaka eru með áritun um fyrirvara um rekstrarhæfi af löggiltum endurskoðanda.
- 9.2. Ef láninu er sagt upp af hálfu lánveitanda getur lánveitandi gjaldfellt allar eftirstöðvar lánsins ásamt áföllnum vöxtum og öðrum greiðslum sem lántaka er skylt að greiða samkvæmt samningi þessum. Ber lántaka að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga eða gjaldfellingardegi til greiðsludags sbr. gr. 6.3. og gr. 4.3.

10. TILKYNNINGAR

- 10.1. Allar beiðnir um breytingar á skilmálum lánessamningsins, svo og breytingarnar sjálfar ef til koma, skulu vera skriflegar.
- 10.2. Allar tilkynningar og beiðnir í tengslum við lánessamninginn skulu vera skriflegar. Þær skulu sendar með sannanlegum hætti til þess að þær geti talist gildar gagnvart mótaðila. Tilkynna skal þegar í stað um allar breytingar á heimilis- og pósthfangi.
- 10.3. Lánveitanda er heimilt að senda tilkynningar til lántaka á tölvupósthfangið fme@felagsbustadir.is sem teljast einungis gildar ef móttakandi staðfestir móttöku. Lántaka er heimilt að senda tilkynningar til lánveitanda á tölvupósthfangið lanasjodur@lanasjodur.is sem telst einungis gildar ef móttakandi staðfestir móttöku.

11. UPPLÝSINGAGJÖF OG UNÐANÞÁGU FRÁ ÞAGNARSKYLDU

Með undirritun sinni á lánessamning þennan samþykkir lántaki með vísan til 60. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, að lánveitanda sé heimilt að miðla upplýsingum um lán þetta opinberlega og til fjárfesta, þ.m.t. upplýsingar um nafn lántaka, tilgang láns, stöðu láns, lánstíma og önnur kjör. Upplýsingunum er miðlað í þeim tilgangi að fjárfestar hafi sem besta mynd af útlánasafni og starfsemi lánveitanda og mun miðlunin einkum eiga sér stað í gögnum frá lánveitanda s.s. í ársreikningum, árshlutareikningum, fjárfestakynningum og afmælisritum.

12. FORCE MAJEURE

Verði veruleg breyting á viðskiptakjörum lánveitanda vegna atvika sem honum verður ekki kennt um, svo sem vegna breytinga á lánamörkuðum, ákvarðana stjórnvalda, styrjalda, kjarnorkuslysa, hryðjuverka eða atriða sem talin verða falla undir force majeure tilvik þannig að lánveitanda verði ómögulegt að afla lánsfjár til fjármögnunar á lánessamningi þessum á sambærilegum kjörum og gengið var út frá við gerð hans, getur lánveitandi að undangenginni tilkynningu til lántaka gjaldfellt eftirstöðvar lánsins með 60 daga fyrirvara. Lánveitandi ber ekki ábyrgð á tjóni sem lántaki kann að verða fyrir í tengslum við slíka gjaldfellingu né nokkra aðra gjaldfellingu samkvæmt lánasamningi þessum.

13. FYRIRVARI UM NÝTINGU RÉTTAR SKV. SAMNINGNUM

Þó lánveitandi kjósi að hagnýta sér ekki strax, að fullu eða að hluta, þann rétt sem hann hefur samkvæmt lánessamningnum, takmarkar það ekki heimild hans eða möguleika til að hagnýta sér þann rétt síðar.

14. SÉRSTAKAR YFIRLÝSINGAR LÁNTAKA OG ÁBYRGÐARAÐILA

Lántaki og ábyrgðaraðili lýsa því yfir við undirritun samnings þessa og á hverjum vaxtagjalddaga lánsins að:

- a) lántaki og ábyrgðaraðili hafa staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af þeirra hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt lánessamningnum og uppfylla ákvæði hans og að lánessamningurinn sé því skuldbindandi fyrir þá að öllu leyti.
- b) lánessamningurinn brýtur ekki í bága við nokkurn samning, sem lántaki eða ábyrgðaraðili eru aðilar að, eða nokkur lög eða reglur sem eiga við um lántaka eða ábyrgðaraðila.

- c) lántaki og ábyrgðaraðili hafa ekki vitneskju um neinn réttarágreining, sem veikt gæti fjárhagsstöðu þeirra verulega eða hæfi þeirra til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum láNSSamningsins.
- d) ekkert af þeim tilvikum sem nefnd eru í 9. gr. (Uppsögn samningsins - gjaldfellingarheimildir) séu til staðar.
- e) lántaki hefur látið lánveitanda í té allar þær upplýsingar, sem nauðsynlegar eru til þess að meta fjárhagslega stöðu hans.
- h) engar þær upplýsingar sem fram koma í lánssamningnum eða eru í tengslum við efni hans og lántaki hefur gefið, eru rangar eða ófullnægjandi.
- i) lántaki sinnir verkefnum sem teljast til lögákveðinna verkefna sveitarfélaga.
- j) ábyrgðaraðili á lántaka á öllu leyti og skuldbindur sig til þess að eiga lántaka að öllu leyti fram til þess tíma að lánið er að fullu greitt.

15. LÖG OG VARNARÞING

Um lánssamning þennan gilda íslensk lög. Rísi mál vegna lánssamnings þessa skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Lánssamningur þessi er alls 12 síður að viðaukum meðtöldum. Er hann gerður í þremur samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu eintaki.

16. ÖNNUR ÁKVÆÐI

Lánveitanda er heimilt að selja þriðja aðila aðild að lánssamningi þessum í heild eða hluta, eða framselja lánið til þriðja aðila án samráðs við eða með skriflegu samþykki lántaka. Lántaka er ekki heimilt að framselja nokkur réttindi sín eða skuldbindingar samkvæmt lánssamningi þessum, nema með fyrirfram skriflegu samþykki lánveitanda.

Öllu framangreindu til staðfestu undirrita aðilar nöfn sín undir í votta viðurvist. Sá sem undirritar f.h. ábyrgðaraðila staðfestir sérstaklega einfalda ábyrgð og veðyfirlýsingu samkvæmt 5. gr. lánsamnings þessa með undirritun sinni f.h. ábyrgðaraðila.

Staður og dagsetning

f.h. lánveitanda,

Staður og dagsetning

f.h. lántaka,

f.h. ábyrgðaraðila,

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

Nafn: _____

Kt: _____

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

Nafn: _____

Kt: _____

Nafn: _____

Kt: _____

Nafn: _____

Kt: _____

Viðauki I



Ákvörðun um veita einfalda ábyrgð, veðsetningu í tekjum til tryggingar tekjum og veiting umboðs til að undirrita lánasamning og taka að sér þær skuldbindingar sem greinir í lánsamningi vegna láns [nafn félags] frá Lánasjóði sveitarfélaga:

Sveitarstjórnin samþykkir hér með að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku [nafn félags] hjá Lánasjóði sveitarfélaga að fjárhæð [í tölustöfum] kr. til [] ára, í samræmi við [samþykktu skilmála lánveitingarinnar sem liggja fyrir fundinum] [lánstilboð sem liggur]. Ábyrgð þessi er veitt sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veitir sveitarstjórnin Lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga. Ábyrgðin tekur til greiðslu höfuðstóls láns þessa, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar. Lánið er tekið til [stutt lýsing á tilganginum með lántökunni], sem fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Sveitarstjórnin skuldbindur hér með sveitarfélagið sem eiganda [nafn félags] til að selja ekki eignarhlut sinn í [nafn félags] til einkaaðila, í heild eða að hluta, fram til þess tíma að lán þetta er að fullu greitt.

Fari svo að [sveitarfélag] selji eignarhlut í [nafn félags] til annarra opinberra aðila, skuldbindur [sveitarfélag] til þess að tryggja að samhliða yfirtaki nýr eigandi ábyrgð á láninu í hlutfalli við eignarhlut sinn í félaginu.

Jafnframt er [nafn umboðshafa og kennitala], veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess að samþykkja f.h. [sveitarfélagsins] veitingu ofangreindrar ábyrgðar og veðsetningar og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirmæli og tilkynningar, sem tengjast veitingu ábyrgðar þessarar.

Viðauki II



7.nóvember 2016

Efni: Beiðni um útborgun láns.

Með vísan til 2. greinar lánasamnings nr. [1610_42] milli [Félagsbústaðar] og Lánasjóðs sveitarfélaga, um lán að höfuðstólsfjárhæð kr. [1.000.000.000.-] er þess óskað að útborgunarfjárhæðin, kr. [901.302.260.-] verði greidd út með eftirgreindum hætti:

Greiðsludagur:	7.nóvember 2016
Viðtakandi greiðslu:	[]
Reikningsnúmer:	[]
Viðtökubanki:	[]

Undirrituð/undirritaður staðfestir að hafa heimild til að skuldbinda lántaka með undirritun sinni.

F.h. lántaka