



Starfsreglur húsnæðisnefndar Fjallabyggðar um úthlutun félagslegra leiguíbúða.

Tilgangur og lagagrundvöllur

Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélagsins Fjallabyggðar eru ætlaðar einstaklingum sem eiga lögheimili í sveitarfélaginu og búa við erfiðar aðstæður, geta ekki eignast eigið húsnæði og þurfa því aðstoð til að geta búið við öryggi í húsnæðismálum.

Reglur um úthlutun félagslegra leiguíbúða Fjallabyggðar byggja á lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, Húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og reglugerð nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur.

Úthlutun félagslegra leiguíbúða

Réttur til úthlutunar félagslegrar leiguíbúðar er bundinn skilyrðum um tekju – og eignamörk eins og þau eru hverju sinni samkvæmt ákvörðun félagsmálaráðuneytis sbr. 23. og 24. gr. reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur nr. 873/2001.

Tekjumörk eru eftirfarandi m.v. janúar 2007;

Einstaklingar:

0 Börn	1 Barn	2 Börn	3 Börn	4 Börn	5 Börn
2.686.000	3.136.000	3.586.000	4.036.000	4.486.000	4.936.000

Hjón/sambýlisfólk:

0 Börn	1 Barn	2 Börn	3 Börn	4 Börn	5 Börn
3.760.000	4.210.000	4.660.000	5.110.000	5.560.000	6.010.000

Miðað skal við samanlagðar tekjur væntanlegra heimilismanna 18 ára og eldri. Tekjur skulu metnar á grundvelli afrits af skattframtali sl. árs, staðfestu af skattstjóra og launaseðla síðustu 3 mánaða.

Eignamörk fyrir árið 2007 eru kr. 2.899.000.

Húsnæðisnefnd er heimilt að veita undanþágu frá ákvæði um tekju – og eignamörk á grundvelli mats félagsþjónustu Fjallabyggðar á högum umsækjanda, s.s. vegna skyndilegra breytinga á högum umsækjanda, mikilla skuldsetninga, atvinnuleysis, veikinda, núverandi húsnæðisaðstæðna eða annarra félagslegra aðstæðna. Jafnframt er nefndinni heimilt að veita undanþágur frá umræddu ákvæði ef engin umsækjandi uppfyllir skilyrðin.

Forgangsröðun umsókna .

Húsnæðisnefnd hefur eftirfarandi atriði til grundvallar við mat á húsnæðisþörf þegar fleiri en ein umsókn uppfyllir ofangreind skilyrði um tekju – og eignamörk:

- Núverandi húsnæðisaðstæður og öryggi í húsnæðismálum



- Gerð núverandi húsnæðis og ástand þess
 - Fjölskyldustærð og fjöldi barna
 - Heilsufar og vinnugeta.
 - Núverandi tekjur
 - Samræmi milli fjölskyldustærðar og stærðar þeirrar íbúðar sem úthlutað er.
- Uppfylli engin umsækjandi skilyrði um tekju og eignamörk skal horft til aldurs umsóknar, stærðar fjölskyldu umsækjanda og stærðar þeirrar íbúðar sem sótt er um við mat á húsnæðisþörf.

Auglýsing íbúðar og umsóknarfrestur

Lausar íbúðir skal auglýsa strax og uppsögn liggur fyrir. Lágmarksfrestur til að sækja um skal vera 1 vika. Berist engin umsókn framlengist umsóknarfrestur sjálfkrafa um viku í senn. Auglýsa skal íbúðina aftur innan þriggja mánaða.

Afgreiðsla umsóknar og úthlutun

Húsnæðisnefnd afgreiðir umsókn um leið og umsóknarfrestur rennur út samkvæmt ofangreindum reglum um forgang. Starfsmaður húsnæðisnefndar annast úthlutun leiguíbúða í samráði við húsnæðisnefnd. Þó er starfsmanni heimilt að úthluta íbúð í samráði við formann nefndarinnar ef aðeins er einn umsækjandi um íbúðina. Húsnæðisnefnd skal upplýst um slíka úthlutun á næsta fundi hennar. Þegar íbúð hefur verið úthlutað skal öllum umsækjendum svarað skriflega. Í svari skal koma fram á hvaða grundvelli úthlutun átti sér stað.

Höfnun umsóknar

Heimilt er húsnæðisnefnd að hafna umsókn ef umsækjandi hefur áður verið leigjandi í húsnæði sveitarfélagsins og er í vanskilum með húsaleigu eða hefur orðið uppvís að brotum á umgengnisreglum sem varðað geta riftun samnings. Við mat á skuldastöðu skal horft til vangoldinnar húsaleigu, vangoldins kostnaðar vegna vanrækslu á skyldum, kostnaðar við útburð og kostnaðar vegna skemmda af völdum leigjanda á áður leigðu húsnæði.

Málskotsréttur

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað við úthlutun leiguíbúða, getur hann skotið viðkomandi ákvörðun til kærunefndar húsnæðismála.

Leigutími.

Húsaleigusamningar eru gerðir til reynslu til þriggja mánaða. Að þeim tíma loknum er gerður ótímabundinn leigusamningur, enda hafi leigjandi á leigutímanum sinnt skyldum sínum sem leigjandi og ekki orðið uppvís að brotum á leigusamningi eða húsaleigulögum sem varðað geta riftun samnings. Þó er í sérstökum tilfellum heimilt að gera tímabundinn samning við leigjanda samkvæmt ákvörðun húsnæðisnefndar.

Húsaleiga

Húsaleiga er ákvörðuð skv. 28. grein reglugerðar nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur. Hún er bundin vísitölu neysluverðs og uppfærð ársfjórðungslega. Húsnæðisnefnd sér um ákvörðun húsaleigu í umboði bæjarstjórnar. Breytingar á húsaleigu taka gildi 1. dag næsta mánaðar eftir staðfestingu bæjarstjórnar.

Húsaleiga greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar.



Vanskil á húsaleigu

Vanskil á húsaleigu varða riftun leigusamnings skv. 61. grein húsaleigulaga, nema samið sé um greiðslu skuldarinnar.

Tryggingarfé

Við upphaf leigu þarf að leggja fram tryggingafé sem svarar til 2 mánaða leigu. Andvirðið er lagt inn á reikning í eigu Fjallabyggðar. Fjárupphæðin er trygging húsnæðisnefndar fyrir greiðslu ef leigjandi eða aðilar á hans vegum valda skemmdum á húsnæðinu, vegna vanskila á húsaleigu, hitakostnaði eða orkureikningum eða ef viðskilnaður er með þeim hætti að gera þarf húsnæðið hreint. Ef húsnæðinu er skilað athugasemdalaust fær leigutaki til greiðslu höfuðstól og áfallna vexti.

Hússjóður og sameiginlegur kostnaður

Auk húsaleigu greiðir leigjandi í hússjóð og hluta af sameiginlegum kostnaði af húshitun og rafmagni. Nánar skal kveðið á um kostnaðarhlutdeild leigjanda í leigusamningi.

Afnot íbúðar

Íbúðir sveitarfélagsins eru ætlaðar leigutaka og fjölskyldu hans til íbúðar. Önnur afnot húsnæðis eru óheimil. Framleiga húsnæðis er með öllu óheimil.

Uppsagnarákvæði.

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda eru tveir mánuðir og miðast við fyrstu dag næsta mánaðar eftir móttöku uppsagnarbréfs. Um uppsagnarfrest leigusala fer eftir 56. grein húsaleigulaga nr. 36/1994. Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Leigjandi skal þó eiga forgang á áframhaldandi leigu ef íbúðin er fól til áframhaldandi leigu skv. ákvæðum 51. greinar húsaleigulaga, enda hafi hann á leigutímanum sinnt skyldum sínum sem leigjandi og ekki orðið uppvís að brotum á leigusamningi eða húsaleigulögum sem varðað geta riftun samnings.

Milliflutningur

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í aðra félagslega leiguíbúð á vegum húsnæðisnefndar er mál hans tekið fyrir eins og um nýja umsókn væri að ræða. Sé leigutaki í vanskilum vegna hins leigða húsnæðis kemur umsókn um milliflutning því aðeins til greina að um uppgjör skuldarinnar semjist.

Afhending íbúðar

Við afhendingu leiguíbúðar greiðist leiga og hússjóður fyrsta leigumánaðar, auk tryggingarfjár. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Fjallabyggð, stofnanir hans eða fyrirtæki við afhendingu leiguíbúðar.

Ástand íbúðar

Leigjanda skal afhent íbúð í leiguhæfu ástandi. Úttekt skal gerð á ástandi húsnæðis við upphaf og lok leigutímabils. Leigutaki getur innan 14 daga frá innflutningi gert athugasemdir við ástand íbúðar og úttekt þá sem gerð var við útflutning síðasta leigjanda. Skal þá umsjónarmaður leiguíbúða meta hvort bætt skuli úr þeim galla



sem gerð er athugasemd við. Sé það ekki gert er athugasemdin skráð til að tryggja að leigutaki verði ekki krafinn um bætur við útflytning. Ef leigutaki er ósáttur niðurstöðu úttektar eða ákvörðun umsjónarmanns um úrbætur má skjóta málinu til húsnæðisnefndar.

Í leigusamningi skal kveðið nánar á um ástand hins leigða, viðhald, umgengni og skyldur leigutaka ef þörf krefur.

Sameign og lóðir

Leigjendur í fjölbýlishúsum sjá sameiginlega um þrif á sameign og umsjón með sameiginlegum ruslageymslum ef um slíkt er að ræða. Leigjendur raðhúsaíbúða með sérlóð skulu sjá um umhirðu þeirra. Vanræki leigjandi þessar skyldur sínar skal sveitarfélagið láta sinna þeim á kostnað leigjanda. Sé um ítrekaða vanrækslu að ræða og/eða neiti leigjandi að greiða kostnað sem til fellur vegna hennar varðar það riftun leigusamnings skv. 61. grein XII. kafla Húsaleigulaga nr. 36/1994.

Ef þrif á sameign og umsjón með ruslageymslum er viðvarandi vandamál í húseign getur húsnæðisnefnd Fjallabyggðar ákveðið nýtt fyrirkomulag fyrir þessi verkefni á kostnað leigjanda. Skal þá leigjendum sem málið varðar send skrifleg tilkynning og gefinn kostur á andmælum.

Gæludýrahald

Hunda- og kattahald er ekki leyfilegt í leiguhúsnæði á vegum Fjallabyggðar.

Riftun húsaleigusamnings

Hafi leigutaki brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga skal húsnæðisnefnd beita riftunarákvæðum 61. greinar húsaleigulaga nr. 36/1994 til að gæta hagsmuna annarra leigjanda og sveitarfélagsins.

Ofangreindar reglur voru samþykktar á fundi húsnæðisnefndar Fjallabyggðar þann 24. maí 2007 og staðfestar á fundi bæjarstjórnar Fjallabyggðar þann 12. júní 2007.