

Reglur um úthlutun leiguíbúða Fjallabyggðar

I. Almenn ákvæði

1. gr.

Markmið með úthlutun leiguíbúða er að sjá til þess að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum, sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn, sbr. XII kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Almennar leiguíbúðir eru hugsaðar sem tímabundið úrræði fyrir fólk í húsnæðiserfiðleikum eða neyðarúrræði. Við gerð hvers leigusamnings skal því gera skriflega áætlun um hve langan tíma leigjandi þarf á aðstoð að halda áður en hann getur flutt í eigin íbúð eða leigt á almennum markaði. Ráðgjafar félagsþjónustu Fjallabyggðar vinna slíka áætlun í samvinnu við væntanlegan leigjanda.

II. Stjórnsýsla

2. gr.

Málefni leiguíbúða Fjallabyggðar fara eftir gildandi húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum. Félagsmálanefnd fer með málefni leiguíbúðanna samkvæmt samþykktum nefndarinnar og samkvæmt eftirfarandi reglum. Félagsmálanefnd veitir starfshópi um úthlutun leiguíbúða umboð til þess að annast úthlutun. Fundargerðir úthlutunarhópsins ásamt yfirliti yfir umsækjendur og stigagjöf þeirra eru lagðar fyrir félagsmálanefnd til kynningar.

3. gr.

Starfshópur um úthlutun leiguíbúða gerir tillögur um úthlutun og metur undanþágubeiðnir. Félagsmálastjóri tilnefnir tvo starfsmenn úr félagsþjónustunni og skrifstofu- og fjármálastjóri tilnefnir einn starfsmann frá fjármála- og stjórnsýsludeild. Skrifstofu- og fjármálastjóri úthlutar leiguíbúðum að fengnum tillögum starfshópsins.

Leiguíbúðir sem eru sérstaklega ætlaðar fötludum falla ekki undir þessar reglur heldur úthlutar félagsmálastjóri þeim að fengnum tillögum sérstaks búsetuteymis sem hann skipar.

4. gr.

Skrifstofu- og fjármálastjóri gerir tillögur að breytingum á gjaldskrá og leggur fyrir bæjarráð. Hann hefur umsjón með daglegu starfi við útleigu leiguíbúðanna, gerð leigusamninga og upplýsingagjöf auk þess sem hann hefur umsjón með innheimtu húsaleigu. Skrifstofu- og fjármálastjóri annast einnig kaup og sölu félagslegra leiguíbúða.

III. Umsókn um leiguíbúð

5. gr.

Sótt er um leiguíbúð á bæjarskrifstofum Fjallabyggðar, á sérstöku umsóknareyðublaði sem m.a. er hægt að nálgast á heimasíðu Fjallabyggðar, en á því kemur fram hvaða gögn þurfa að fylgja umsókn. Umsókn telst ekki gild fyrir en öll gögn sem óskað er eftir hafa borist. Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.

6. gr.

Heimilt er að kalla eftir frekari gögnum frá umsækjanda, t.d vegna skuldastöðu.

7. gr.

Íbúðir skal auglýsa svo fljótt sem auðið er eftir að uppsögn og úttekt liggur fyrir. Auglýsingar skulu birtar á heimasíðu Fjallabyggðar, www.fjallabyggd.is. Lágmarksfrestur til að sækja um skal vera ein vika. Berist engin umsókn framlengist umsóknarfrestur sjálfkrafa um viku. Eftir að umsóknarfrestur hefur verið framlengdur um eina viku er heimilt að ganga frá úthlutun fyrstu umsóknar sem berst, enda uppfylli hún skilyrði þessara reglna.

8. gr.

Sé umsókn um félagslegt leiguhúsnæði ófullnægjandi eða gögn vantar, skal umsækjanda tilkynnt það skriflega og gefinn 14 daga frestur til að bæta úr og/eða skila inn gögnum, ella telst umsókn ógild og kemur ekki frekar til skoðunar. Umsækjanda skal send tilkynning um það og kynntur réttur hans til að bera þá ákvörðun undir félagsmálanefnd Fjallabyggðar. Ef gögn berast innan 14 daga tekur umsókn gildi frá móttökudegi umsóknar.

IV. Skilyrði

9. gr.

Til að geta sótt um félagslega leiguíbúð hjá Fjallabyggð þurfa umsækjendur að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- a. Hafa náð 18 ára aldri.
- b. Hafa ekki greiðslugetu til að kaupa sér íbúð á almennum markaði.
- c. Búa við óryggi í húsnæðismálum eða ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.
- d. Eiga við félagslega erfiðleika að stríða vegna heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra ástæðna.
- e. Uppfylla skilyrði um eigna- og tekjumörk skv. 15. og 16. greina þessara reglna.
- f. Umsækjandi þarf að hafa verið skráður með lögheimili í Fjallabyggð síðustu 6 mánuði samfleytt fyrir umsókn um félagslega leiguíbúð en getur sótt um þótt þetta skilyrði sé ekki uppfyllt.

10 gr.

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 9. gr. um lögheimili og eigna- og tekjuviðmið við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

- a. Umsækjandi hefur búið í Fjallabyggð stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Frá lögheimili og/eða tekjuviðmiði:

- b. Umsækjandi er samkvæmt faglegu mati félagsþjónustunnar í mjög miklum félagslegum erfiðleikum, sbr. matsblað um forgangsröðun um úthlutun íbúða.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu skulu afgreiddar af starfshópi um úthlutun leiguíbúða.

11. gr.

Námsmenn í lánshæfu námi eiga alla jafna ekki rétt á leiguíbúð hjá Fjallabyggð. Þó er heimilt að víkja frá því ef um verulega félagslega erfiðleika er að ræða.

12. gr.

Uppfylli enginn umsækjandi skilyrði 9. gr. um tekju og eignamörk eða önnur ákvæði um forgangsröðun samkvæmt reglum þessum, skal horft til þess hvort umsækjandi hafi sótt um íbúð áður, fjölskyldustærðar umsækjanda og stærðar þeirrar íbúðar sem sótt er um.

Ef umsóknir sem eru metnar jafngildar eru fleiri en auglýstar íbúðir, eða fleiri en einn sækja um sömu íbúð, skal dregið um umsækjendur. Úrdráttur skal fara fram á fundi starfshóps um úthlutun leiguíbúða.

13. gr.

Umsækjandi um leiguíbúð í Hvanneyrarbraut 42, Ólafsvegi 32 og Skálarhlíð skal vera 60 ára eða eldri auk þess að uppfylla skilyrði þess að geta búið sjálfstæðri búsetu. Heimilt er að víkja frá ákvæði um aldursmörk ef sérstakar aðstæður mæla með því samkvæmt mati starfshóps um úthlutun leiguíbúða.

Endurmeta skal búsetu þeirra íbúa sem dvalið hafa samfelld 6 mánuði eða lengur á heilbrigðisstofnun. Ef niðurstaðan er sú að viðkomandi uppfylli ekki lengur skilyrði um getu til sjálfstæðrar búsetu verður leitað annarra lausna í búsetumálum viðkomandi íbúa.

V. Tekju og eignamörk

14. gr.

Tekju- og eignamörk eru byggð á reglugerð nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur. Upphæðir skv. 15. og 16. grein breytast árlega í janúar ár hvert og taka mið af breytingu á neytluvísitölu.

15. gr.

Eignamörk eru kr. 3.993.000.- m.v. janúar 2011 og miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta staðfesta skattframtali.

16. gr.

Með umsókn þurfa að fylgja eftirtalin gögn:

- Skattframtöl s.l. þriggja ára, staðfest afrit skattstjóra.
- Launaseðlar umsækjanda, maka/sambúðaraðila og barna 20 ára og eldri sem búa heima, fyrir síðustu þrjú mánuði eða upplýsingar um reiknað endurgjald vegna sjálfstæðrar starfsemi.
- Íbúavottorð Þjóðskrár Íslands.
- Núverandi leigusamningur, ef við á og umsögn fyrrverandi eða núverandi leigusala um greiðslur húsaleigu og umgengni.

Umsækjandi þarf að standast kröfur um tekjumörk miðað við að meðaltal árstekna þriggja síðustu skattframtala og núverandi tekjur skv. launaseðlum síðustu þriggja mánaða verði að hámarki eftirfarandi eftir barnafjölda. Miðað er við stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars. Skattframtöl þurfa að hafa sætt álagningu.

Hjón/sambýlisfólk:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
5.179.000	+619.000	6.417.000	7.036.000	7.655.000	8.274.000

Einstaklingur:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
3.699.000	+619.000	4.937.000	5.556.000	6.175.000	6.794.000

VI. Flutningur milli íbúða

17. gr.

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í aðra leiguíbúð í eigu Fjallabyggðar er mál hans tekið fyrir eins og um nýja umsókn væri að ræða. Á umsókn þurfa að koma fram upplýsingar um hvers vegna óskað er eftir flutningi. Skilyrði fyrir því að eiga gilda umsókn um flutning er að leigjandi sé í skilum með húsaleigu, hússjóð og rafmagn vegna íbúðarinnar.

18. gr.

Að jafnaði er ekki orðið við umsókn um flutning milli íbúða nema ljóst sé að staðsetning eða gerð húsnæðis henti ekki þörfum leigjanda vegna breyttra aðstæðna, t.d. vegna fötlunar, veikinda, eða breytinga á fjölskyldustærð leigjanda.

19. gr.

Ef fjölskyldustærð leigjanda hefur minnkað frá úthlutun getur Fjallabyggð óskað eftir að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er heimilt að segja leigjanda upp leiguíbúð og bjóða aðra minni.

VII. Úthlutun leiguíbúða

20. gr.

Meginforsenda úthlutunar er samkvæmt matsblaði með stigagjöf, á 24 stiga kvarða sem lagt er til grundvallar forgangsröðun um úthlutun íbúða. Matið nær til tekna, húsnæðisaðstæðna, félagslegra aðstæðna, stöðu umsækjanda og hvort að umsækjandi hafi sótt um íbúð áður. Fær hver umsækjandi stig samkvæmt matsblaðinu og skal stigafjöldi vera ráðandi um forgangsröðun. Umsækjanda skal kynnt stigagjöfin og getur hann áfrýjað niðurstöðum til félagsmálanefndar telji hann á sig hallað.

21. gr.

Hafni umsækjandi úthlutun án eðlilegra skýringa er heimilt að líta svo á að umsókn hans sé ekki lengur gild. Einnig er heimilt að hafna umsókn gefi umsækjandi rangar upplýsingar eða þegar félagslegar eða fjárhagslegar aðstæður breytast verulega. Sé umsókn hafnað skal umsækjanda send tilkynning um það.

VII. Leigutími

22. gr.

Leigusamningar eru gerðir við leigjanda á þar til gerð eyðublöð í samræmi við 4. grein húsaleigulaga nr. 36/1994. Til viðbótar almennum ákvæðum sömu laga og í samræmi við 8. grein þeirra skal tilgreina að framhald leigu sé háð breytingum á félagslegri stöðu leigjanda. Leigusamningur skal gerður til 6 mánaða í upphafi og síðan í samræmi við áætlun þá sem félagsþjónustan hefur gert í samvinnu við leigjanda, að jafnaði ekki til lengri tíma en tveggja ára í senn. Fara skal yfir helstu ákvæði húsaleigusamnings, húsreglur og helstu atriði gildandi húsaleigulaga með leigjanda.

23gr.

Óski leigjandi eftir áframhaldandi leigu skal hann eigi síðar en einum mánuði fyrir lok

leigutímans skila inn umsókn ásamt gögnum til félagsþjónustunnar, að öðrum kosti ber leigjanda að rýma hið leigða á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar.

IX. Tryggingarfé og leiga

24. gr.

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 fyrir greiðslu ef:

- e. Leigjandi eða aðilar á hans vegum valda skemmdum á húsnæðinu.
- f. Vegna vanskila á húsaleigu, hitakostnaði eða orkureikningum.
- g. Ef viðskilnaður er með þeim hætti að gera þarf húsnæðið hreint.

Ef húsnæðinu er skilað athugasemdalaust fær leigjandi til greiðslu höfuðstól og áfallna vexti. Leiga er bundin vísitölu neysliverðs og er endurskoðuð á þriggja mánaða fresti. Aðrar breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarstjórnar skal tilkynna leigjendum sérstaklega.

X. Afhending íbúðar

25. gr.

Við afhendingu leiguíbúðar greiðist leiga og gjald í hússjóð fyrsta leigumánaðar en leiga er greidd fyrirfram. Við afhendingu íbúðar er jafnframt greitt tryggingafé sbr. 24. gr. Auk húsaleigu greiðir leigjandi í hússjóð og hluta af sameiginlegum kostnaði af húshitun og rafmagni. Nánar skal kveðið á um kostnaðarhlutdeild leigjanda í leigusamningi.

26. gr.

Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé ekki í vanskilum við Fjallabyggð, stofnanir eða fyrirtæki Fjallabyggðar við afhendingu leiguíbúðar. Hægt er að fara fram á að leigjandi standi skil á húsaleigugreiðslum með greiðsluþjónustu eða með beingreiðslu bankastofnana.

XI. Ástand íbúðar

27. gr.

Tæknideild Fjallabyggðar sér um viðhald leiguíbúða. Leigjanda skal afhent íbúð í leiguhæfu ástandi. Úttekt skal gerð á ástandi húsnæðis við upphaf og lok leigutímans. Leigjandi getur innan 14 daga frá innflutningi gert athugasemdir við ástand íbúðar og úttekt þá sem gerð var við útflutning síðasta leigjanda. Skal þá tæknideild meta hvort bætt skuli úr þeim galla sem gerð er athugasemd við. Sé það ekki gert er athugasemdin skráð til að tryggja að leigjandi verði ekki krafinn um bætur við útflutning. Ef leigjandi er ósáttur niðurstöðu úttektar eða ákvörðun tæknideildar um úrbætur má skjóta málinu til bæjarráðs Fjallabyggðar. Í leigusamningi skal kveðið nánar á um ástand hins leigða, viðhald, umgengni og skyldur leigjanda ef þörf krefur.

28. gr.

Skyldur leigjanda eru tilgreindar í húsaleigulögum nr. 36/1994 og í leigusamningi. Í leigusamningi er jafnframt kveðið á um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og reksturs húsnæðis.

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 leigjenda. Sé um ítrekaða vanrækslu að ræða og/eða neiti leigjendi að

greiða kostnað sem til fellur vegna hennar varðar það riftun leigusamnings skv. 61. grein XII. kafla Húsaleigulaga nr. 36/1994.

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

Gæludýrahald s.s. hunda- og kattahald er ekki leyfilegt í leiguhúsnæði á vegum Fjallabyggðar.

XII. Endurskoðun og uppsögn leigusamnings

29. gr.

Starfshópur um úthlutun leiguíbúða fer yfir stöðu allra leigjenda í október á ári hverju. Komi þá í ljós að aðstæður leigjenda hafi breyst þannig að hann uppfylli ekki lengur skilyrði 9. gr. þessara reglna, getur komið til uppsagnar leigusamnings. Skal þá segja honum upp húsaleigusamningi eins fljótt og hægt er með lögbundnum fyrirvara, sjá þó 30. gr. Einnig getur uppsögn /riftun á leigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn eru í vanskilum.

30. gr.

Starfshópur um úthlutun leiguíbúða skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp skv. 29. gr. Varðandi tekjumörk skal hafa 2 síðustu tekjuár til viðmiðunar. Í sérstökum tilvikum getur úthlutunarnefnd lagt til að leigusamningur verði framlengdur tímabundið ef leigjandi hefur ekki greiðslugetu til að kaupa húsnæði vegna félagslegra erfiðleika, heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna.

31.gr.

Íbúðir eru leigðar leigjanda eingöngu til búsetu þeirra ásamt maka og börnum vegna tímabundinna félagslegra aðstæðna þeirra og njóta þeir ekki forleiguréttar. Áframhaldandi leiguafnot eru háð mati á aðstæðum leigjanda hverju sinni áður en til endurnýjunar leigusamnings kemur, sbr. 23. gr.

Eftirtalin atriði geta meðal annars valdið því að ekki komi til áframhaldandi leigu:

- a. Leigjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði til leiguréttar samkvæmt reglum þessum, sbr. 1. og 20. gr.
- b. Vanskil á greiðslu húsaleigu og húsgjalda.
- c. Ítrekuð brot á húsreglum.
- d. Húsnæðið nýtt á annan hátt en húsaleigusamningur eða reglur þessar segja til um.
- e. Húsnæði spillist í umsjá leigjanda vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis.

Við undirritun leigusamnings veitir leigjandi Félagsþjónustu Fjallabyggðar heimild til að afla upplýsinga úr opinberum skráum hvað hann varðar, þ.m.t. frá Tryggingastofnun ríkisins og skattyfirvöldum.

32. gr.

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjenda 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. gr. 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.

XIII. Málskotsréttur og endurupptaka máls

33. gr.

Starfshópur um úthlutun leiguíbúða tekur ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði félagsmálanefndar Fjallabyggðar.

34.gr.

Kynna skal niðurstöðu umsóknar svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem ákvörðun er rökstudd með skýrum hætti með vísan í viðeigandi ákvæði þessara reglna.

35. gr.

Kynna skal umsækjanda niðurstöðu tryggilega og kynna honum um leið rétt hans til að fara fram á að félagsmálanefnd Fjallabyggðar fjalli um umsóknina. Umsækjandi hefur fjögurra vikna frest frá því honum barst vitneskja um ákvörðun til að áfrýja máli sínu til félagsmálanefndar. Félagsmálanefnd skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.

36.gr.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun félagsmálanefndar til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun félagsmálanefndar.

Samþykkt í félagsmálanefnd Fjallabyggðar, 28.10.2010

Staðfest í bæjarstjórn Fjallabyggðar, 10.11.2010

Samþykkt breyting í félagsmálanefnd Fjallabyggðar, 15.02.2011

Staðfest í bæjarstjórn Fjallabyggðar, 09.03.2011