

Reglur um úthlutun leiguíbúða Sveitarfélagsins Hornafjarðar

I. kafli - Almenn ákvæði

1. gr. *Leiguíbúðir sveitarfélagsins*

Reglur þessar gilda um leiguíbúðir Sveitarfélagsins Hornafjarðar, aðrar en íbúðir fyrir fatlaða og aldraða.

2. gr. *Ábyrgð*

Félagsmálaráð Hornafjarðar fer með úthlutun og umsjón með leiguíbúðum Sveitarfélagsins Hornafjarðar skv. erindisbréfi ráðsins. Starfsfólk félagsmálaráðs tekur á móti umsóknum og vinnur mat á aðstæðum umsækjanda sem síðan er lagt fyrir félagsmálaráð sem tekur endanlega ákvörðun um úthlutun.

II. kafli – Umsókn um leiguíbúð

3. gr. *Skilyrði til úthlutunar*

Til þess að eiga rétt á úthlutun á leiguíbúð á vegum Sveitarfélagsins Hornafjarðar þarf umsækjandi að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- a) Umsækjandi þarf að vera a.m.k. 18 ára að aldri.
- b) Umsækjandi eigi ekki fasteign eða búseturétt í sveitarfélaginu né nokkru öðru sveitarfélagi. Heimilt er að gera undantekningu frá þessu skilyrði sé fasteign umsækjanda sannanlega í uppboðsferli.
- c) Umsækjandi hefur átt lögheimili í Sveitarfélaginu Hornafirði s.l. sex mánuði.
 - Umsækjanda er þó heimilt að vera á biðlista hjá sveitarfélaginu þrátt fyrir að uppfylla ekki þennan lið.
 - Heimilt er að gera undanþágu frá þessum lið enda hafi umsækjandi búið stærstan hluta ævinnar í sveitarfélaginu og/eða flust burt vegna félagslegra aðstæðna.
- d) Umsækjandi stenst ekki greiðslumat og hefur því ekki möguleika á að kaupa eigið húsnæði.
- e) Eignir og tekjur umsækjanda miðast við eftirfarandi hámarksupphæðir:
 - Eignamörk eru kr. 3.993.000,-.
 - Tekjumörk eru kr. 3.699.000,- fyrir einhleyping en kr. 5.179.000,- fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess kr. 619.000,- fyrir hvert barn á framfæri innan 20 ára. *Tekjumörk eru miðuð við meðaltal tekna sl. 3 ár. Heimilt er að taka tillit til skuldastöðu/greiðsluþyrði umsækjanda.*
- f) Umsækjandi er ekki í vanskilum við sveitarfélagið eða stofnanir þess og geti lagt fram yfirlýsingu um það sé þess óskað.

Eftir að umsækjandi hefur lagt inn umsókn til starfsfólks félagsmálaráðs fær umsækjandi skriflegt svar um hvort umsóknin sé samþykkt og umsækjandi þar af leiðandi kominn á biðlista.

4. gr. *Undanþágur*

Félagsmálaráði er heimilt að veita undanþágur frá skilyrðum 3.gr. við eftirfarandi aðstæður:

- Umsækjandi er í miklum félagslegum erfiðleikum.

- Umsækjandi hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu og högum, t.d. vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða skilnaðar.
- Umsækjandi býr sannanlega við ófullnægjandi húsnæðisaðstæður.
- Um er að ræða starfsmann sveitarfélagsins sem að öðrum kosti hefur ekki aðgang að húsnæði. Óheimilt er að setja þarfir starfsmanns framur umsækjanda í brýnni nauðsyn að mati félagsmálaráðs.
- Fáist engin leigjandi að íbúð sveitarfélagsins er félagsmálaráði heimilt að leigja íbúðina umsækjanda sem ekki uppfyllir skilyrði til úthlutunar, enda hafi viðkomandi ekki kost á öðru húsnæði.

5. gr. Umsókn og endurnýjun

Þegar umsækjandi hefur skilað inn gildri umsókn er hann kominn á biðlista vegna leiguíbúðar hjá sveitarfélaginu og fær senda skriflega staðfestingu þess efnis. Umsækjandi skal endurnýja umsókn sína a.m.k. á sex mánaða fresti, að öðrum kosti fellur hún úr gildi.

Hafi orðið breyting á högum og aðstæðum umsækjanda ber honum að greina frá því við endurnýjun umsóknarinnar, en misfarist það verður umsóknin ógild.

Endurnýjun umsóknar er ætíð á ábyrgð umsækjanda.

6. gr. Fylgigögn umsóknar

Með umsókninni skal fylgja vottorð um fjölskyldustærð ef upplýsingar liggja ekki þegar fyrir, ljósrit af launa- og eða bótaseðlum heimilisfólks fyrir þrjá síðustu mánuði og ljósrit af síðasta skattframtali.

III. Kafli – Úthlutun íbúða

7. gr. Forgangsröðun umsókna

Við forgangsröðun umsókna skal almennt horft til eftirfarandi þátta í þessari röð:

- 1) Aldur umsóknar
- 2) Núverandi húsnæðisaðstæður
- 3) Félagslegar aðstæður skv. mati starfsmanns félagsmálaráðs
- 4) Heilsufar fjölskyldumeðlima
- 5) Tekju- og eignastaða
- 6) Framfærslubyrði fjölskyldunnar
- 7) Búsetulengd í sveitarfélaginu

Auk ofangreindra þátta skal félagsmálaráð ávallt úthluta íbúðum með hliðsjón af lausu húsnæði og fjölskyldustærð umsækjanda og þannig leitast við að úthluta umsækjanda hæfilega stórt húsnæði sé þess kostur.

Heimilt er að gera sömu undanþágur á þessari grein og getið er til um í 4. gr. telji félagsmálaráð ástæðu til.

8. gr. Synjun á íbúð

Hafni umsækjandi boði um íbúð án rökstuðnings og haldbærra skýringa fellur umsókn umsækjanda úr gildi. Óski umsækjandi þess að komast aftur á biðlista skal umsækjanda gert að sækja um að nýju.

9. gr. Tilkynning á úthlutun

Fái umsækjandi úthlutað íbúð fær hann bréf þess efnis frá starfsfólki félagsmálaráðs þar sem honum er boðið að skoða íbúðina og gefa svar innan fimm virkra daga hvort umsækjandi taki við íbúðinni.

IV. Kafli - Leigusamningar

10. gr. Leigusamningar

Frágangur leigusamninga er í höndum félagsmálastjóra Sveitarfélagsins Hornafjarðar. Samningar vegna leiguíbúða sveitarfélagsins eru gerðir til tveggja ára í senn en heimilt er að gera skemmri samninga enda séu ríkar ástæður til.

Við upphaf leigutíma skal gerður sex mánaða samningur við leigutaka sem síðan skal framlengdur í tvö ár enda sé umgengni og skil á sameign skv. reglum húsfélags. Séu aðfinnslur smávægilegar er heimilt að framlengja leigusamningin til annarra sex mánaða og leigutaka gefið tækifæri til að bæta umgengni. Bæti leigutaki ekki ráð sitt er starfsfólki félagsmálaráðs heimilt að segja upp viðkomandi leigusamningi í samræmi við reglur. Ákvörðun starfsfólks um uppsögn má skjóta til félagsmálaráðs innan fjögurra vikna.

Um leigusamninga Sveitarfélagsins Hornafjarðar vegna félagslegra leiguíbúða gilda annars ákvæði húisleigulaga nr. 36/1994.

11. gr. Leiga

Húsaleiga tekur mið af 28. gr. reglugerðar 873/2001 ásamt athugasemdum félagsmálaráðs og áskilur ráðið sér rétt til þess að breyta leigu í lok hvers samnings sé þess þörf. Leiga er að öllu jöfnu bundin vísitölu neysluverðs og breytist tvisvar á ári í samræmi við hana, 1. mars og 1. september.

Aðrar breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarstjórnar skal tilkynna með þriggja mánaða fyrirvara nema í ákvörðuninni sé mælt fyrir um annan tíma.

12. gr. Endurskoðun leigusamnings

Geri umsækjandi leigusamning vegna leiguíbúðar sveitarfélagsins að uppfylltum þeim skilyrðum sem sett eru í 3. gr. þessara reglna, skuldbindur umsækjandi sig til þess að gera starfsfólki félagsmálaráðs grein fyrir breytingum sem kunna að verða á högum hans á meðan á leigutíma stendur.

Á 12 mánaða fresti er gerð athugun á því hvort leigutaki fullnægi skilyrðum 3. gr. um tekju- og eignaviðmið og skilyrðum um lögheimili. Leigutaki getur sjálfur óskað eftir endurskoðun á leigusamningi. Félagsmálaráð áskilur sér rétt til að segja upp leigusamningi sé þessum skilyrðum ekki fullnægt.

Einnig áskilur félagsmálaráð sér rétt til uppsagnar leigusamnings hafi leigutaki brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 á samningstíma.

13. gr. Flutningur í aðra leiguíbúð

Óski leigutaki eftir því að flytjast í aðra íbúð á vegum sveitarfélagsins skilar hann inn umsókn um íbúð sem verður þá meðhöndluð sem ný umsókn.

Umsækjandi um flutning fær umsókn einungis metna gilda sé hann ekki í vanskilum við Sveitarfélagið Hornafjörð. Eftir að umsókn hefur verið skilað inn fær umsækjandi um flutning bréf til staðfestingar á umsókninni og hvort hún hafi verið metin gild eður ei.

14. gr. Tryggingafé

Leigutaki skal ávallt greiða tryggingafé sem nemur tvöfaldri mánaðarleigu íbúðarinnar, heimilt er að greiða tryggingaféð í formi víxils að upphæð sem nemur tveggja mánaða leigu. Gerist þess þörf er tryggingafé notað til þess að standa straum af viðgerðum og þrifum eftir skil íbúðar.

15. gr. Uppsögn samnings

Komi til uppsagnar leigusamnings af einhverjum ástæðum skal uppsögn ætíð vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er þrjú mánuðir og miðast við mánaðamót. Heimilt er að víkja frá uppsagnarfresti leigjenda enda séu ríkar ástæður til og það þjóni hagsmunum leigutaka og sveitarfélagsins.

Uppsagnarfrestur leigusala fer eftir húsaleigulögum nr.36/1994. Uppsagnarfrestur ótímabundins samnings er sex mánuðir af hálfu leigusala nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár, en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár.

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

V. Kafli – Umgengni og viðhald

16. gr. Ástand íbúða

Umsjónarmaður fasteigna Sveitarfélagsins Hornafjarðar sér um framkvæmd viðhalds leiguíbúða sveitarfélagsins. Umsjónarmaður tekur út ástand íbúða við upphaf og lok leigu. Í leigusamningi koma fram frekari upplýsingar um ástand íbúðar, viðhald og umgengni.

Skyldur leigutaka eru nánar útlistaðar í leigusamningi, reglum viðkomandi húsfélags og í húsaleigulögum nr.36/1994.

17. gr. Kvartanir

Komi upp kvartanir um leigjendur í félagslegum leiguíbúðum, ber starfsmaður félagsmálaráðs ábyrgð á að bregðast við slíku í samræmi við verklagsreglur vegna kvartana leigjenda.

Séu leigjendur ósáttir með viðbrögð starfsfólks félagsmálaráðs má skjóta ákvörðunum hans til félagsmálaráðs til frekari úrlausnar.

Brot á reglum húsfélaga leiða til áminningar og loks til uppsagnar leigusamnings ef um er að ræða endurtekin brot.

VI.Kafli – Málsmeðferð

Um málsmeðferð fer eftir ákvæðum XVI. og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og ákvæðum stjórnslulaga nr. 37/1993.

19. gr. Áfrýjun

Sé umsókn hafnað, skal niðurstöðu skilað eins fljótt og auðið er, umsækjanda tilkynnt skriflega með rökstuðningi og upplýsingum um málskotsrétt og málskotsfrest.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun félagsmálaráðs til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því að umsækjanda hefur borist vitneskja um ákvörðun félagsmálaráðs.

20.gr. Gildistaka

Reglur þessar taka þegar gildi.

Staðfest á fundi 214. félagsmálaráðs Hornafjarðar 22. febrúar 2011.

Staðfest á fundi bæjarstjórnar Hornafjarðar 7. apríl 2011.