

**SAMÞYKKT**  
**um úthlutun félagslegra leiguíbúða í Fjallabyggð.**

*1. gr.*

*Tilgangur og lagagrundvöllur*

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

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

*2. gr.*

*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.

Frá og með 1. janúar 2009 tekju- og eignamörk eftirfarandi:

- |  |               |
|--|---------------|
| • Tekjur einstaklings  | kr. 3.358.000 |
| • Tekjur fyrir hjón og sambúðarfólk:                           | kr. 4.702.000 |
| • Tekjur fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu: | kr. 562.000   |
| • Eignamörk  | kr. 3.625.000 |

Við útreikning tekna skal miða 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.

Húsnaðisnefnd 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 húsnaðisaðstæðna eða annarra félagslegra aðstæðna. Jafnframt er nefndinni heimilt að veita undanþágur frá umræddu ákvæði ef engin umsækjandi uppfyllir skilyrðin.

*3. gr.*

*Forgangsröðun umsókna*

Húsnaðisnefnd hefur eftirfarandi atriði til grundvallar við mat á húsnaðisþörf þegar fleiri en ein umsókn uppfyllir ofangreind skilyrði um tekju- og eignamörk:

- Núverandi húsnaðisaðstæður og öryggi í húsnaðismálum
- Gerð núverandi húsnaðis 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.

4. gr.

*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.

5. gr.

*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.

6. gr.

*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 umgengisreglum 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.

7. gr.

*Málskotsréttur*

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

8. gr.

*Leigutími*

Húsaleigusamningar eru gerðir til reynslu til sex 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.

9. gr.

*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 varða riftun leigusamnings skv. 61. grein húsaleigulaga, nema samið sé um greiðslu skuldarinnar.

*10. gr.*

*Tryggingarfé*

Við upphaf leigu skal leigutaki 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.

Hægt er að leggja fram annars konar tryggingu sem að mati starfsmanns húsnæðisnefndar er fullnægjandi, s.s. bankatryggingu.

*11. gr.*

*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.

*12. gr.*

*Afnot íbúðar*

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

*13. gr.*

*Uppsagnarákvæði*

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda eru tveir mánuðir og miðast við fyrsta 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.

*14. gr.*

*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.

*15. gr.*

*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.

*16. gr.*

*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 útflutning. 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.

*17. gr.*

*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 leigjenda. Skal þá leigjendum sem málið varðar send skrifleg tilkynning og gefinn kostur á andmælum.

*18. gr.*

*Gæludýrahald*

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

*19. gr.*

*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 leigjenda og sveitarfélagsins.

*Samþykkt á fundi Húsnæðisnefndar Fjallabyggðar 31. ágúst 2009.*