

# Reglur um leiguíbúðir Seyðisfjarðarkaupstaðar

## I. Tilgangur, markmið og gildissvið

### 1. gr.

Tilgangurinn með rekstri félagslegra leiguíbúða er að tryggja einstaklingum og fjölskyldum húsnæði, sem ekki hafa greiðslugetu til að afla sér öruggs húsnæðis. Markmið Seyðisfjarðarkaupstaðar er að leysa það verkefni fyrir þá einstaklinga sem eiga rétt á og vilja notfæra sér þá þjónustu. Markmiðið með þessum reglum er að einstaklingum sé kynntur réttur þeirra og skyldur og hvert þeir eigi að snúa sér þegar sótt er um félagslega leiguíbúð hjá Seyðisfjarðarkaupstað. Reglurnar taka til leiguíbúða Seyðisfjarðarkaupstaðar eftir því sem við á um flokka þeirra.

## II. Stjórnýsla

### 2. gr.

Málefni félagslegra leiguíbúða Seyðisfjarðarkaupstaðar fara eftir gildandi húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum. Þjónustufulltrúi fer með málefni leiguíbúðanna samkvæmt samþykktum bæjarstjórnar og eftirfarandi reglum.

### 3. gr.

Þjónustufulltrúi hefur umsjón með félagslegum leiguíbúðum Seyðisfjarðarkaupstaðar og úthlutun í samráði við félagþjónustu Fljótsdalshéraðs þegar við á og samkvæmt reglum þessum.

### 4. gr.

Þjónustufulltrúi Seyðisfjarðarkaupstaðar gerir tillögur að breytingum á leigugjaldi félagslegra leiguíbúða fyrir 1. september ár hvert og leggur fyrir bæjarráð sem leggur tillögu um leigugjald fyrir bæjarstjórn. Hann hefur umsjón með leigusamningum, uppsögn samninga og upplýsingagjöf auk þess sem hann gerir leigusamninga f.h. Seyðisfjarðarkaupstaðar og hefur umsjón með innheimtu húsaleigu.

### 5. gr.

Áhaldahús Seyðisfjarðarkaupstaðar annast allt viðhald leiguíbúða í eigu kaupstaðarins í samráði við þjónustufulltrúa og bæjarstjóra.

## III. Umsókn um leiguíbúð

### 6. gr.

Sótt er um félagslega leiguíbúð hjá þjónustufulltrúa Seyðisfjarðarkaupstaðar, Hafnargötu 44, á sérstöku umsóknareyðublaði sem hægt er að nálgast á vef kaupstaðarins, [www.sfk.is](http://www.sfk.is) en á því kemur

fram hvaða gögn þurfa að fylgja umsókn. Umsókn telst ekki gild fyrr en öll gögn, sem óskað er eftir, hafa borist.

7. gr.

Heimilt er þjónustufulltrúa Seyðisfjarðarkaupstaðar að kalla eftir frekari gögnum og upplýsingum frá umsækjanda er varða umsóknina.

8. gr.

Kannað er hvort skilyrðum til úthlutunar er fullnægt og umsækjanda sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvort hann eigi gilda umsókn. Umsækjandi getur á hverjum tíma fengið upplýsingar hjá þjónustufulltrúa Seyðisfjarðarkaupstaðar um hver staða umsóknar hans um félagslegt leiguhúsnæði er.

9. gr.

Fullnægi umsókn ekki skilyrðum til úthlutunar skal umsækjanda gefið skriflega rökstutt svar um það.

10. gr.

Hægt er að sækja um almenna leigu á félagslegum leiguíbúðum Seyðisfjarðarkaupstaðar þegar þær eru lausar og sýnt að framboð sé umfram eftirspurn.

#### **IV. Skilyrði**

11. gr.

Til að geta komist á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð frá Seyðisfjarðarkaupstað þurfa umsækjendur að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

Hafa sótt um hjá þjónustufulltrúa og uppfyllt skilyrði sem sett eru í reglum þessum.

a. Að eiga lögheimili á Seyðisfirði við úthlutun félagslegrar leiguíbúðar en getur sótt um og komist á biðlista þótt þetta skilyrði sé ekki uppfyllt.

b. Hafa náð 18 ára aldri.

c. Uppfylla skilyrði um eigna- og tekjumörk skv. X. grein þessara reglna.

d. Skora að lágmarki 6 stig á matsviðmiði (sjá fylgiskjal 1).

e. Skorta greiðslugetu til að kaupa sér íbúð á almennum markaði.

f. Búa við óöryggi í húsnæðismálum eða ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Hafi viðeigandi gögn ekki borist frá umsækjanda 30 dögum frá umsóknardegi fellur umsókn úr gildi. Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvernig umsókn hans var metin.

## 12. gr.

Tekju- og eignamörk eru byggð á reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Upphæðir breytast í janúar ár hvert skv. reglugerð og taka mið af breytingu á neysluvísitölu.

Eignamörk eru kr. 5.126.000 m.v. ágúst 2016 skv. reglugerð nr. 742/2016 og miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta staðfesta skattframtali.

Tekjumörk eru miðuð við síðasta almanaksár ásamt því sem liðið er af umsóknarári. Tekjumörk m.v. ágúst 2016 skv. reglugerð nr. 742/2016 eru sem hér segir:

<b>Hjón og sambúðarfólk:</b>					
<b>Barnlaus</b>	<b>1 barn</b>	<b>2 börn</b>	<b>3 börn</b>	<b>4 börn</b>	<b>5 börn</b>
<b>6.649.000</b>	<b>7.836.000</b>	<b>9.023.000</b>	<b>10.210.000</b>	<b>11.397.000</b>	<b>12.584.000</b>

  

<b>Einstaklingur:</b>					
<b>Barnlaus</b>	<b>1 barn</b>	<b>2 börn</b>	<b>3 börn</b>	<b>4 börn</b>	<b>5 börn</b>
<b>4.749.000</b>	<b>5.936.000</b>	<b>7.123.000</b>	<b>8.300.000</b>	<b>9.497.000</b>	<b>10.684.000</b>

## 13. gr.

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 3. gr. um lögheimili, eigna- og tekjumörk og stigafjölda á matsviðmiði við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

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

Frá eigna- og tekjumörkum:

b) Umsækjandi hefur orðið fyrir meiri háttar rökun á stöðu sinni og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum og mögulegrar skuldasöfnunar af þeim sökum.

Frá stigafjölda á matsviðmiði:

c) Umsækjandi er í mikilli neyð samkvæmt faglegu mati ráðgjafa félagsþjónustunnar.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar og með rökstuðningi þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir sem ekki uppfylla ofangreind skilyrði til undanþágu skal leggja fyrir félagsmálanefnd til afgreiðslu.

## VI. Endurnýjun umsókna

### 14. gr.

Umsókn ber að endurnýja í ágúst ár hvert. Umsækjanda er þá sent bréf þar sem fram kemur hvaða gögnum þarf að skila til að umsókn sé gild áfram. Ef umbeðnum gögnum er ekki skilað innan tilskilins frests fellur umsókn úr gildi og er endursend.

## **VII. Flutningur milli íbúða**

### 15. gr.

Umsókn um flutning milli íbúða þurfa að fylgja sömu gögn og nýrri umsókn. Á umsókn þurfa að koma fram upplýsingar um hvers vegna óskað er eftir flutningi. Umsókn um flutning er gild ef umsækjandi hefur staðið í skilum með húsaleigu, hússjóð og rafmagn vegna íbúðarinnar.

### 16. gr.

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

## **VIII. Úthlutun leiguíbúða**

### 17. gr.

Meginforsenda úthlutunar leiguíbúða er aldur umsóknar. Heimilt er þó að taka einstaklinga/fjölskyldur, sem þjónustufulltrúi Seyðisfjarðarkaupstaðar og eða í samráði við félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs metur að séu í mjög brýnni þörf, fram fyrir eldri umsóknir. Við úthlutun er leitast við að samræmi sé á milli fjölskyldustærðar og fjölda herbergja í íbúð.

### 18. gr.

Hafni umsækjandi úthlutun án eðlilegra skýringa er heimilt að líta svo á að umsókn hans sé ekki lengur gild. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en hann er felldur út af biðlista og skal honum send tilkynning um það.

### 19. gr.

Seyðisfjarðarkaupstaður leigir út félagslegar íbúðir í almenna leigu þegar framboð er umfram eftirspurn

## **IX. Leigutími**

### 20. gr.

Húsaleigusamningar fyrir leiguíbúðir eru ótímabundnir en þó er í sérstökum tilfellum heimilt að gera samning við leigjanda til skamms tíma, svo sem sé ekki um að ræða útleigu á félagslegum forsendum.

## **X. Tryggingarfé og leiga**

### 21. gr.

Við upphaf leigu í almennri leiguíbúð þarf að leggja fram tryggingafé samsvarandi tveggja mánaða leigu. Leiga er bundin vísitölu neysliverðs og breytist árlega í samræmi við hana. Aðrar breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarstjórnar skal tilkynna með þriggja mánaða fyrirvara nema í ákvörðuninni sé mælt fyrir um annan tíma.

## **XI. Afhending íbúðar**

22. 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. 23. gr.

25. gr. Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé í greiðsluþjónustu (beingreiðslu) og þarf við afhendingu íbúðar að liggja fyrir skrifleg staðfesting fjármálastofnunar á því. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Seyðisfjarðarkaupstað, stofnanir hans eða fyrirtæki við afhendingu leiguíbúðar.

## **XII. Ástand íbúðar**

23. gr.

Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Þjónustufulltrúi og bæjarverkstjóri Seyðisfjarðarkaupstaðar framkvæma úttektina. Í leigusamningi eru ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengi. Óheimilt er að reka atvinnustarfsemi í leiguíbúðum Seyðisfjarðarkaupstaðar. Allt gæluðyrhald er bannað í leiguíbúðum Seyðisfjarðarkaupstaðar.

24. gr.

Skyldur leigutaka eru tilgreindar í húsaleigulögum nr. 36/1994 og í leigusamningi. Í leigusamningi skal jafnframt kveðið á um að kostnaður við sameign sé innheimtur með húsaleigu. Skal það fyrirkomulag taka gildi frá og með áramótum 2017/2018. Þjónustufulltrúi undirbýr kostnaðaráætlun og tillögu að gjaldinu fyrir 15 október 2017.

## **XIII. Endurskoðun og uppsögn leigusamnings**

25 gr.

Þjónustufulltrúi fer yfir stöðu allra leigjenda í október á ári hverju. Komi þá í ljós að aðstæður leigutaka hafi breyst þannig að hann uppfylli ekki lengur skilyrði 11. gr. þessara regna, getur komið til uppsagnar leigusamnings. Skal þá segja upp húsaleigusamningi eins fljótt og hægt er með lögbundnum eða samningsbundnum fyrirvara, sjá þó 24. gr. Einnig getur uppsögn /riftun á leigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn eru í vanskilum.

26. gr.

Þjónustufulltrúi, í samráði við bæjarráð, skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp skv. 28. gr.

27. gr.

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er í samræmi við reglur félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs, en ef íbúðir eru í almennri leigu 3. mánuðir og miðast við mánaðamót. Um uppsagnarfrest 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.

28. gr.

Þjónustufulltrúa Seyðisfjarðarkaupstaðar er heimilt að semja um skemmri uppsagnarfrest sé biðlisti eða annar leigjandi taki við leigu íbúðar innan frests sbr. grein 25..

### **IX. Málskotsréttur og endurupptaka máls**

29. gr.

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun þjónustufulltrúa til bæjarráðs innan fjögurra vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Bæjarráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er. Umsækjandi getur skotið ákvörðun bæjarráðs til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun bæjarráðs.

30. gr.

Hægt er að óska eftir endurupptöku máls ef ákvörðun þjónustufulltrúa hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til bæjarráðs innan 3ja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Meti bæjarráð að lagaleg skilyrði endurupptöku séu fyrir hendi tekur bæjarstjórn erindið til efnislegrar meðferðar. Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Seyðisfjarðar.

Samþykkt í bæjarstjórn 10. maí 2017

## Fylgiskjal I

Nafn: \_\_\_\_\_

Kennitala: \_\_\_\_\_

Dags. (mán./ár): \_\_\_\_\_

### Matsviðmið fyrir almennar félagslegar leiguíbúðir

Við úthlutun félagslegra leiguíbúða er leitast við að veita umsækjanda ráðgjöf við að bæta fjárhagsstöðu sína. Umsækjandi þarf að fá 6 stig eða fleiri á matsviðmiði þessu.

#### Brúttótekjur (hjón og sambúðarfólk \*1,6):

Lægri mörk miðast við framfærslugrunn sbr. reglur um fjárhagsaðstoð. Efri mörk miðast við efri mörk fyrsta skattþreps.

0 Meira en 4.032.420

1 1.851.780 – 4.032.420

2 0 – 1.851.780

#### Eignir (bankainnistæður, bifreiðar og hlutafé):

0 Umfram 1.500.000

1 500.000 – 1.500.000

2 0 – 500.000

#### Framfærslukostnaður:

Mismunur á heildarráðstöfunartekjum og framfærslukostnaði er:

0 50.000 kr. eða meiri

1 0 – 50.000 kr.

2 neikvæður þ.e. nær ekki endum saman

#### Núverandi húsnæðisaðstaða:

Velja skal þann möguleika sem best á við.

1 Býr í tímabundnu húsnæði

1 Býr í þröngu húsnæði m.v. fjölskyldustærð

1 Býr inn á öðrum

2 Býr í ósamþykktu húsnæði

2 Býr við háa húsaleigu m.v. tekjur

3 Er húsnæðislaus

#### Félagslegur vandi umsækjanda/fjölskyldu:

0 Á ekki við

1 Nokkrir félagslegir erfiðleikar

2 Miklir félagslegir erfiðleikar