



REGLUR

um leiguíbúðir Akureyrarbæjar

I. Markmið

1. gr.

Tilgangurinn með rekstri leiguíbúða er að tryggja einstaklingum og fjölskyldum, sem ekki hafa greiðslugetu til að kaupa sér íbúð, öruggt húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Markmið Akureyrarbæjar er að leysa það verkefni á metnaðarfullan og sanngjarnan hátt 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 hvert þeir eiga að snúa sér þegar sótt er um leiguíbúð hjá Akureyrarbæ.

II. Stjórnsýsla

2. gr.

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

3. gr.

Fjármálastjóri skipar einn starfsmann fjármálaþjónustu og tvo starfsmenn úr félagsþjónustu, sem framkvæmdastjóri fjölskyldudeildar tilnefni, í nefnd til að gera tillögur um úthlutun leiguíbúða og meta undanþágubeiðnir. Úthlutunarnefndin starfar eftir verklagsreglum sem bæjarstjórn samþykkir. Fjármálastjóri úthlutar leiguíbúðum og afgreiðir undanþágubeiðnir að fengnum tillögum úthlutunarnefndar.

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

4. gr.

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

5. gr.

Fasteignir Akureyrarbæjar annast allt viðhald félagslegra leiguíbúða í eigu Akureyrarbæjar.

III. Umsókn um leiguíbúð

6. gr.

Sótt er um leiguíbúð hjá húsnæðisdeild Akureyrarbæjar, Geislagötu 9 á sérstöku umsóknareyðublaði sem m.a. er hægt að nálgast á vef Akureyrarbæjar, www.akureyri.is, 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.

7. gr.

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

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 húsnæðisdeild um hver staða umsóknar hans eftir leiguhúsnæði er.

9. gr.

Fullnægi umsókn ekki skilyrðum til úthlutunar skal umsækjanda gefið skriflega rökstutt svar þar að lútandi.

IV. Skilyrði

10. gr.

Til að geta komist á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð frá Akureyrarbæ 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 óöryggi 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. grein þessara reglna.
- f Umsækjandi þarf að eiga lögheimili á Akureyri við úthlutun félagslegrar leiguíbúðar en getur sótt um og komist á biðlista þótt þetta skilyrði sé ekki uppfyllt.

11. gr.

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

12. gr.

Umsækjandi getur óskað eftir undanþágu frá tekju- og eignamörkum og skal það gert skriflega og með rökstuðningi. Heimilt er að víkja frá tekju- og eignamörkum hafi umsækjandi orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu sinni og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum og mögulegrar skuldasöfnunar af þeim sökum.

13. gr.

Úthlutunarnefnd gerir tillögur til fjármálastjóra um afgreiðslu undanþágubeiðna skv. 11., 12. og 29. grein þessara reglna.

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 neysluvísitölu.

15. gr.

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

16. gr.

Umsækjandi þarf að standast kröfur um tekjumörk miðað við að meðaltal árstekna þriggja síðustu skattframtala og núverandi tekjur skv. launaseðlum síðustu 6 mánaða verði að hámarki eftirfarandi eftir barnafjölda. Miðað er við stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars. Skattframtöl þurfa að hafa sætt álagningu.

Tekjumörk m.v. janúar 2011 eru sem hér segir:

Hjón/sambýlissfólk:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
3.997.637.-	4.475.533.-	4.953.429.-	5.431.325.-	5.909.221.-	6.387.117.-

Einstaklingur:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
2.854.733.-	3.332.629.-	3.810.525.-	4.288.421.-	4.766.317.-	5.244.213.-

VI. Endurnýjun umsókna

17. 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

18. 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. Skilyrði fyrir því að eiga gilda umsókn um flutning er að umsækjandi sé í skilum með húsaleigu, hússjóð og rafmagn vegna íbúðarinnar.

19. gr.

Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur Akureyrarbær 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

20. gr.

Meginforsenda úthlutunar er aldur umsóknar. Heimilt er þó að taka einstaklinga/fjölskyldur, sem úthlutunarnefnd metur að séu í mjög brýnni þörf, fram fyrir eldri umsóknir. Ennfremur er heimilt að víkja frá aldri umsóknar ef staðsetning eða gerð húsnæðis hentar ekki þörfum viðkomandi umsækjanda eða þykir óhentug af öðrum ástæðum. Við úthlutun er leitast við að samræmi sé á milli fjölskyldustærðar og fjölda herbergja í íbúð.

21. gr.

Hafni umsækjandi úthlutun án eðlilegra skýringa er heimilt að líta svo á að umsókn hans sé ekki lengur gild. Eðlileg skýring gæti t.d. verið skólaganga barna eða hreyfigeta. Einnig er heimilt að setja umsækjanda út af biðlista gefi hann rangar upplýsingar eða þegar félagslegar eða fjárhagslegar aðstæður breytast verulega. Dæmi um slíkt er að húsnæði selst sem talið hefur verið óseljanlegt. Sé umsækjandi felldur út af biðlista skal honum send tilkynning um það.

IX. Leigutími

22. gr.

Húsaleigusamningar eru ótímabundnir en þó er í sérstökum tilfellum heimilt að gera samning við leigjanda til skamms tíma.

X. Tryggingarfé og leiga

23. gr.

Við upphaf leigu þarf að leggja fram tryggingafé samsvarandi tveggja mánaða leigu. Leiga er bundin vísitölu neysluverðs og breytist mánaðarlega 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

24. 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 þar að lútandi. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Akureyrarbæ, stofnanir hans eða fyrirtæki við afhendingu leiguíbúðar.

XII. Ástand íbúðar

26. gr.

Fasteignir Akureyrar sjá um viðhald leiguíbúða Akureyrarbæjar. Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Í leigusamningi koma fram ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni.

27. gr.

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

XIII. Endurskoðun og uppsögn leigusamnings

28. gr.

Úthlutunarnefnd 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 10. gr. þessara reglna, getur komið til uppsagnar leigusamnings. Skal þá segja honum upp húsaleigusamningi eins fljótt og hægt er með lögbundnum fyrirvara, sjá þó 29. gr. Einnig getur uppsögn /riftun á leigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn eru í vanskilum.

29. gr.

Úthlutunarnefnd skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp skv. 28. gr. Varðandi tekjumörk skal hafa 2 síðustu tekjuár til viðmiðunar. Í sérstökum tilvikum getur úthlutunarnefnd lagt til að leigusamningur verði framlengdur tímabundið ef leigutaki hefur ekki greiðslugetu til að kaupa húsnæði vegna félagslegra erfiðleika, heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna.

30. gr.

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er einn mánuður 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.

IX. Málskotsréttur og endurupptaka máls

31. gr.

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun fjármálastjóra og úthlutunarnefndar til félagsmálaráðs innan fjögurra vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Félagsmálaráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.

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

32. gr.

Hægt er að óska eftir endurupptöku máls ef ákvörðun fjármálastjóra 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 úthlutunarnefnd leiguíbúða erindið til efnislegrar meðferðar.