



# REGLUR

um leiguíbúðir Akureyrarbæjar

## I. Markmið

### 1. gr.

Tilgangurinn með rekstri leiguíbúða er að tryggja einstaklingum og fjölskyldum húsnæði, sem ekki hafa greiðslugetu til að afla sér öruggs húsnæðis. 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 eftirfarandi reglum.

### 3. gr.

Fjármálastjóri skipar einn starfsmann fjármálaþjónustu og tvo starfsmenn úr félagsþjónustu, annan frá fjölskyldudeild og hinn frá búsetudeild að fenginni tillögu framkvæmdastjóra þessara deilda, í leiguíbúðanefnd til að gera tillögur um úthlutun leiguíbúða og meta undanþágubeiðnir sbr. greinar 11, 12, 13 og 29 í reglum þessum. Fjármálastjóri úthlutar leiguíbúðum og afgreiðir undanþágubeiðnir að fengnum tillögum leiguíbúðanefndar.

Leiguíbúðir, sem skilgreindar hafa verið sem sértækt húsnæði ætlað fötluðu fólki, falla einnig undir þessar reglur. Áður en úthlutun þeirra fer fram skal liggja fyrir mat á þörf fyrir þjónustu og sérstakan stuðning, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 1054/201 um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu. Framkvæmdastjórar búsetudeildar og fjölskyldudeildar skulu skipa þriggja manna matsteymi sem hefur þetta hlutverk.

### 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 í samráði við Fasteignir Akureyrarbæjar.

### 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](http://www.akureyri.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 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 um leiguhúsnæði er.

#### 9. gr.

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

### 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 afla sér húsnæðis á annan hátt.
- c) Búa við öryggi 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. Í undantekningartilfellum er heimilt að taka umsókn fram fyrir aðrar ef umsækjandi býr við mjög erfiðar aðstæður og er í brýnni þörf fyrir húsnæði. Umsækjandi þarf að eiga lögheimili í sveitarfélaginu til að umsókn um forgang sé tekin til afgreiðslu. Umsókn er metin út frá fyrirliggjandi gögnum, faglegu mati ráðgjafa og stigagjöf sem byggist á fjórum meginþáttum sem eru a) húsnæðisaðstæður, b) vinnugeta, c) fjölskyldustærð og d) félagslegar aðstæður. Alla jafna skal verða við beiðnum um forgang ef umsækjendur eru með 8 stig eða meira. Sótt er um forgang á þar til gerðum umsóknareyðublöðum. Sjá stigakerfi í fylgiskjali 1.

#### 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 og þá

sérstaklega ef námið er liður í endurhæfingu eða skipulagt í samráði við ráðgjafa á fjölskyldudeild

#### **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 vegna mögulegrar skuldasöfnunar af þeim sökum. Um getur verið að ræða að umsækjandi eigi eign sem talin er verðlaus eða illseljanleg, skuldir hafi verið vanmetnar eða að einstaklingur þurfi sértækt húsnæði vegna fötlunar sinnar, sbr. 3. gr. þessara reglna. Ekki er tekið tillit til skuldasöfnunar vegna neyslulána og til bifreiðakaupa.

#### **13. gr.**

Leiguíbúðanefnd 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 neyslúvísitölu.

#### **15. gr.**

Eignamörk eru kr. 4.379.000.- m.v. janúar 2013 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 eða staðgreiðsluyfirliti yfirstandandi árs verði að hámarki eftirfarandi. Miðað er við stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars. Skattframtöl þurfa að hafa sætt álagningu.

Tekjumörk eftir barnafjölda m.v. janúar 2013 eru sem hér segir:

#### **Hjón/sambýlisfólk:**

<b>Barnlaus</b>	<b>1 barn</b>	<b>2 börn</b>	<b>3 börn</b>	<b>4 börn</b>	<b>5 börn</b>
<b>4.396.854.-</b>	<b>4.922.474.-</b>	<b>5.448.095.-</b>	<b>5.937.715.-</b>	<b>6.499.335.-</b>	<b>7.024.955.-</b>

#### **Einstaklingur:**

<b>Barnlaus</b>	<b>1 barn</b>	<b>2 börn</b>	<b>3 börn</b>	<b>4 börn</b>	<b>5 börn</b>
<b>3.139.816.-</b>	<b>3.665.436.-</b>	<b>4.191.056.-</b>	<b>4.716.676.-</b>	<b>5.242.297.-</b>	<b>5.767.917.-</b>

## **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. Umsókn um flutning er gild ef umsækjandi hefur staðið 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 leiguíbúðanefnd metur að séu í mjög brýnni þörf, fram fyrir eldri umsóknir sbr. lið f í 10. grein. 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. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en hann er felldur út af biðlista og 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 í almennri leiguíbúð 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 á því. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Akureyrarbæ, stofnanir hans eða fyrirtæki við afhendingu leiguíbúðar.

## **XII. Ástand íbúðar**

### **26. gr.**

Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Í leigusamningi eru ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni. Óheimilt er að reka atvinnustarfsemi svo sem daggæslu barna í leiguíbúð bæjarins. Gæludýrahald er bannað í leiguíbúðum Akureyrarbæjar.

### **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.**

Leiguíbúðanefnd 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 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.**

Leiguíbúðanefnd 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 leiguíbúðanefnd lagt til að leigusamningur verði framlengdur tímabundið ef leigutaki hefur ekki greiðslugetu til að afla sér húsnæðis á annan hátt eða vegna félagslegra erfiðleika, heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna. Um getur verið að ræða að leigjandi þurfi að hafa árstekjur yfir leyfilegum tekjumörkum til að geta staðið í skilum með afborganir lána, húsaleiga á almennum húsnæðismarkaði sé of há miðað við greiðslugetu eða að leigjandi standist ekki greiðslumat sem framkvæmt er samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs á hverjum tíma.

Ekki er tekið tillit til skuldasöfnunar vegna neyslulána og bifreiðakaupa.

### **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 leiguíbúðanefndar 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 og húsnæðismála Tryggvagötu 150 Reykjavík. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því að umsækjandi 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.

Samþykkt í félagsmálaráði Akureyrar 10. apríl 2013

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 23. apríl 2013