

Reglur um úthlutun leiguíbúða Vestmannaeyjabæjar

I. Markmið

1. gr.

Tilgangurinn með rekstri leiguíbúða er að tryggja einstaklingum og fjölskyldum, sem ekki hafa greiðslugetu til að kaupa sér íbúð, öruggt leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum. Markmiðið með þessum reglum er að einstaklingum sé kynntur réttur þeirra og hvert þeir eiga að snúa sér þegar sótt er um leiguíbúð hjá Vestmannaeyjabæ.

2. gr.

Málefni leiguíbúða Vestmannaeyjabæjar fara eftir gildandi húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum.

II. Umsókn um leiguíbúð

3. gr.

Sótt er um leiguíbúð hjá bæjarskrifstofum Vestmannaeyja Ráðhúsinu á sérstöku umsóknareyðublaði 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.

4. gr.

Heimilt er að kalla eftir frekari gögnum frá umsækjanda, t.d. vegna skuldastöðu. Umsækjandi getur gefið starfsmönnum Fjölskyldu- og fræðslusviðs heimild til að afla upplýsinga um tekjur, eignir og skuldir hjá viðeigandi stofnunum.

5. gr.

Kannað er hvort skilyrðum til úthlutunar telst fullnægt og umsækjanda sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvort hann eigi gilda umsókn.

6. gr.

Fullnægi umsókn ekki skilyrðum til úthlutunar skal umsækjanda gefið skriflega rökstutt svar þar að lútandi. Umsækjendur geta fengið upplýsingar um hvar umsókn þeirra eftir leiguhúsnæði er stödd og gert sínar áætlanir eftir því.

III. Skilyrði

7. gr.

Til að geta skráð sig á biðlista 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. Að vera með lögheimili í Vestmannaeyjum. Sjá ennfremur 18. gr

f. Uppfylla tekju- og eignamörk reglnanna sbr. IV kafla

8. 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 meiriháttar röskun á stöðu sinni og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka, eða af öðrum ástæðum og mögulegrar skuldasöfnunar af þeim sökum.

9. gr.

Matshópur, skipaður 3 starfsmönnum fjallar um hvort umsóknir uppfylla skilyrði, metur hugsanlegan forgang á biðlista og metur undanþágubeiðnir. Niðurstöðu matshóps sem birt er umsækjanda skriflega sbr. 5. gr. má áfrýja til fjölskylduráðs.

Framkvæmdastjóri fjölskyldu- og fræðsluviðs setur nánari verklagsreglur fyrir matshópin sem fjölskylduráð samþykkir.

IV Tekju- og eignamörk

10. gr.

Tekju- og eignamörk eru byggð á reglugerð um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur nr. 873/2001. Upphæðir breytast árlega í janúar ár hvert og taka mið af breytingu á neysluvísitölu og útgáfu velferðarráðuneytis á uppreiknuðum fjárhæðum.

11. gr.

Umsækjandi þarf að uppfylla tekju –og eignamörk miðað við meðaltal árstekna þriggja síðustu skattframtala og núverandi tekjur verði að hámarki eftirfarandi. Skattframtöl þurfa að hafa sætt álagningu.

- Tekjumörk einstaklings..... kr. 4.329.000.
- Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks..... kr. 6.063.000.
- Fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu bætast síðan við..... kr. 724.000.

- Eignamörkin eru..... kr 4.673.000.

V Endurnýjun umsókna

12. 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. Undanþegnir frá þessari endurnýjun eru þeir sem sótt hafa um húsnæði á seinustu fjórum mánuðum.

VI Flutningur milli íbúða

13. 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.

14. gr.

Að jafnaði er ekki orðið við umsókn um flutning nema ljóst sé að staðsetning eða gerð húsnæðis henti ekki þörfum umsækjenda vegna breyttra aðstæðna, t.d. vegna fötlunar, veikinda eða breytinga á fjölskyldustærð umsækjanda.

15. gr.

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

VII Úthlutun leiguíbúða

16. gr.

Meginforsenda úthlutunar er aldur umsóknar. Heimilt er þó að taka einstaklinga/fjölskyldur, sem matshópur 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.

17. gr.

Við úthlutun þarf umsækjandi að hafa átt lögheimili í Vestmannaeyjum í lágmark 6 mánuði. Heimilt er að víkja frá þessu ákvæði ef um verulega félagslega erfiðleika er að ræða,

óíbúðarhæft húsnæði, skyndileg veikindi, óviðunandi aðbúnað barna eða aðrar ástæður sem matshópurinn telur sambærilegar.

VIII Leigutími og uppsagnarákvæði

18. gr.

Húsaleigusamningar vegna íbúða aldraðra eru að meginreglu ótímabundnir. Húsaleigusamningar í félagslega íbúðarkerfinu skulu að jafnaði gerðir til eins árs í senn og verða þá endurmetnir. Ennfremur er heimilt að gera samning til skemmri tíma við leigjanda.

19. gr.

Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er einn mánuður og miðast við mánaðarmót. Um uppsagnarfrest leigusala fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994. Uppsagnarfrestur af hálfu leigusala ótímabundins samnings er sex mánuðir 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. Um uppsögn leigusamninga vegna vanefnda af hálfu leigutaka eða leigusala fer samkvæmt XI kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

20. gr.

Gert er ráð fyrir því að ef aðstæður leigutaka hjá Vestmannaeyjabæ breytast verulega til batnaðar þá leysi þeir sín húsnæðismál með öðrum hætti. Komi í ljós við árlega endurskoðun að leigutaki uppfylli ekki lengur þau skilyrði sem þarf til að skrá sig á biðlista samkvæmt reglum þessum er heimilt að segja honum upp húsaleigusamningi með lögbundnum fyrirvara.

IX Tryggingarfé og leiga

21. gr.

Við upphaf leigu þarf að leggja fram tryggingafé samsvarandi tveggja mánaða leigu. Leiga er bundin vísitölu neysliverðs en leiga breytist að öðru leyti samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Vestmannaeyja. Breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarstjórnar taka gildi 1. dag næsta mánaðar eftir að ákvörðun liggur fyrir, nema í ákvörðuninni sé mælt fyrir um annan tíma.

22. gr.

Við afhendingu leiguíbúðar greiðist leiga og hússjóður fyrsta leigumánaðar en leiga er greidd fyrirfram. Við afhendingu íbúðar er jafnframt greitt tryggingafé sbr. 23. gr. sem nemur tveggja mánaða leigu.

23. gr.

Við afhendingu skal liggja fyrir úttekt á ástandi húsnæðis, undirrituð af leigutaka og eftirlitsmanni fasteigna hjá Vestmannaeyjabæ fyrir hönd leigusala. Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu.

24. gr.

Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé í greiðsluþjónustu, beingreiðslu eða annað það fyrirkomulag ríkjandi sem samkomulag næst um og tryggir öruggar greiðslur leigutaka. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Vestmannaeyjabæ, stofnanir hans eða fyrirtæki við afhendingu leiguíbúðar nema matshópur geri sérstakar undanþágur frá því.

Hægt er að semja um að húsaleigubætur sem leigjandi fær fari beint til lækkunar húsaleigu. Ef um vanefndir á húsaleigugreiðslum verður að ræða er Vestmannaeyjabæ heimilt að leggja til við leigjanda um að húsaleigubætur hans renni til lækkunar á skuld, að öðrum kosti verði húsaleigubætur felldar niður sbr. 5. mgr. 15. gr. laga um húsaleigubætur nr. 138/1997.

25. gr.

Skyldur leigutaka eru tilgreindar í húsaleigulögum nr. 36/1994, leigusamningi og einnig í sérákvæðum leigusamnings.

XII Endurskoðun leiguréttar

26. gr.

Eigna- og tekjumörk gilda allan leigutímann og er árlega gerð athugun á því hvort leigutaki fullnægir skilyrðum um eigna- og tekjumörk. Forsendur sem legið geta til grundvallar uppsögn/riftun á leigusamningi eru ef leigjandi uppfyllir ekki lengur sett skilyrði eða ef greiðsla leigu, hússjóðs og rafmagns er í vanskilum.

27. gr.

Í sérstökum tilvikum er matshópi heimilt að framlengja leigusamning tímabundið ef leigutaki hefur ekki greiðslugetu til að kaupa húsnæði þó svo að tekjur og eignir séu fyrir ofan viðmiðunarmörk eða ef um er að ræða félagslega erfiðleika, vegna heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna.

XII Málskotsréttur og endurupptaka máls.

28. gr.

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun hlutaðeigandi starfsmanna til fjölskyldu- og tómstundaráðs innan 4 vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Skal ráðið fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun fjölskyldu- og tómstundaráðs til úrskurðarnefndar félagsþjónustu. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun ráðsins.