

Reglur Snæfellsbæjar um úthlutun á leiguíbúðum

I. Kafli Almenn ákvæði

1. gr.

Með leiguíbúðum er átt við þær leiguíbúðir sem Snæfellsbær á eða hefur umráð yfir og leigir út til einstaklinga eða fyrirtækja. Ekki er átt við þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja.

2. gr.

Einstaklingar sem búa við erfiðar aðstæður og þurfa aðstoð til að búa í öruggu húsnæði, en hafa ekki möguleika á að kaupa sitt eigið húsnæði hafa forgang að leigu húsnæðis sem fjármagnað hefur verið samkvæmt VIII. kafla laga nr. 44/1998 sbr. reglugerð nr. 873/2001.

Reglur þessar eru m.a. settar til að ákvarða forgangs röðun, ef eftirspurn eftir leiguíbúðum verður meiri en hægt er að anna.

Sé ekki eftirspurn eftir íbúðum skv. 1. mgr. þessarar greinar getur Snæfellsbær leigt íbúðirnar öðrum þrátt fyrir að viðkomandi uppfylli ekki forgangsákvæði.

II. Kafli Réttur til leiguhúsnæðis

3. gr.

Skilyrði fyrir úthlutun

Almenn skilyrði fyrir úthlutun á leiguíbúðum eru:

- 1) Umsækjandi þarf að vera a.m.k. 18 ára að aldri
- 2) Umsækjandi eigi lögheimili í Snæfellsbæ þegar umsókn berst og þann tíma sem líður fram að úthlutun. Auk þess þann tíma sem leigusamningur varir.
- 3) Umsækjandi eigi ekki fasteign eða búseturétt í sveitarfélaginu né nokkru öðru sveitarfélagi. Heimilt er að gera undantekningu frá þessu skilyrði sé fasteign umsækjanda sannanlega í uppboðs- eða sölufarli.
- 4) Umsækjandi sé ekki í vanskilum við Snæfellsbæ, stofnanir þess eða fyrirtæki, og leggi fram tilskildar yfirlýsingar þar um sé þess óskað.

4. gr.

Undanþágur frá tekju- og eignamörkum.

Snæfellsbær hefur heimild til að veita undanþágu frá tekju- og eignamörkum ef umsækjandi er samkvæmt faglegu mati fulltrúa félagsmálastjóra

- a) í miklum félagslegum erfiðleikum,
- b) hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu og högum, t.d. vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða skilnaðar,
- c) býr sannanlega við ófullnægjandi húsnæðisaðstæður,
- d) ef um er að ræða starfsmann Snæfellsbæjar sem að öðrum kosti hefur ekki aðgang að húsnæði.

III. Kafli

Umsóknir, skráning og mat

5. gr.

Upplýsingar með umsókn

Umsókn skal lögð fram í Ráðhúsi Snæfellsbæjar, Klettsbúð 4 á Hellissandi á þar til gerðum eyðublöðum eða með rafrænum hætti.

Með umsókn um forgang að leiguíbúð þurfa að fylgja eftirtalin gögn:

- a) Staðfest afrit af síðasta skattframtali og álagningarseðli umsækjanda og maka/sambúðaraðila og barna 20 ára og eldri sem búa heima
- b) Íbúavottorð Þjóðskrár.
- c) Launaseðlar umsækjanda og maka/sambúðaraðila og barna 20 ára og eldri sem búa heima fyrir síðustu þrjá mánuði eða upplýsingar um reiknað endurgjald vegna sjálfstæðrar starfsemi.

Umsókn er ekki tekin til afgreiðslu nema öll tilskilin gögn fylgi umsókninni. Umsækjandi getur þurft að skila inn frekari gögnum.

6. gr.

Skriflegt svar við umsókn

Ef umsækjandi uppfyllir þau skilyrði sem sett eru skv 3. gr. þessara reglna er honum sent skriflegt svar þar sem fram kemur að umsækjandi eigi gilda umsókn og að hann sé kominn á biðlista ef íbúð er ekki úthlutað strax skv. IV. kafla. Þá skal honum gerð grein fyrir nauðsyn þess að endurnýja umsóknina sbr. 8. gr.

7. gr.

Forgangsröðun umsókna

Umsóknum er raðað í forgangsröð út frá greiningu þar sem eftirfarandi þættir eru m.a. hafðir til viðmiðunar: Núverandi húsnæðisaðstæður, heilsufar og vinnugeta fjölskyldunnar, atvinnustaða, félagslegar aðstæður, fjölskyldustærð og framfærslubyrði, tekjur og eignastaða, aldur umsóknar auk búsetulengdar í sveitarfélaginu.

Að öðru jöfnu skulu eftirtaldir umsækjendur njóta fyrsta forgangs við úthlutun á leiguíbúðum:

- a) Barnmargar fjölskyldur eða fjölskyldur sem búa við erfiðar félagslegar aðstæður.
- b) Ef umsækjandi, maki eða barn á við fötlun, örorku eða langvarandi veikindi að stríða.
- c) Einstæðir foreldrar.
- d) Þeir sem búa í heilsuspillandi húsnæði eða á annan hátt við ófullnægjandi aðstæður.

8. gr.

Endurnýjun umsókna

Til þess að viðhalda gildi umsóknar þarf umsækjandi að endurnýja umsókn innan 6 mánaða frá umsóknardegi og síðan á 6 mánaða fresti frá þeim degi. Endurnýjun skal berast skrifstofu Snæfellsbæjar og verður að vera skrifleg. Þá skal umsækjandi gera grein fyrir hugsanlegum breytingum sem orðið hafa á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á umsókn.

IV. Kafli

Úthlutun leiguíbúða

9. gr.

Úthlutun húsnæðis

Mat á forgangsöröðun á forsendum 1. mgr. 7. gr. heyrir undir bæjarritara í umboði bæjarstjórnar Snæfellsbæjar. Úthlutanir á leiguíbúðum heyra undir bæjarstjóra sem einnig annast daglegan rekstur. Undanþágur á úthlutun frá reglum þessum eru lagðar fyrir velferðarnefnd.

10. gr.

Stærð og gerð húsnæðis

Höfð er hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta við úthlutun íbúða.

11. gr.

Tilkynning um úthlutun

Skrifleg tilkynning eða tölvupóstur er send til þeirra sem fengið hafa úthlutað félagslegri leiguíbúð. Þá er veittur einnar viku frestur til þess að tilkynna hvort þeir þiggja húsnæðið.

Hafni umsækjandi boði um íbúð á rökstuðnings og haldbærra skýringa fellur umsókn umsækjanda úr gildi. Óski umsækjandi þess að komast aftur á biðlista skal umsækjanda gert að sækja um að nýju.

V. Kafli

Leigusamningur / milliflutningar ofl.

12. gr.

Leigusamningar

Frágangur leigusamninga er í höndum bæjarritara. Leigusamningar eru að jafnaði ótímabundnir en heimilt er að gera tímabundna samninga til skemmri tíma enda séu ríkar ástæður til.

Um leigusamninga Snæfellsbæjar vegna leiguíbúða gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Húsaleiga er skv. gjaldskrá Snæfellsbæjar og framreiknast skv. vísitölu neysliverðs.

13. gr.

Endurskoðun og uppsögn leigusamnings

Geri umsækjandi leigusamning vegna leiguíbúða sveitarfélagsins að uppfylltum þeim skilyrðum sem sett eru í 3. gr. þessara reglna, skuldbindur umsækjandi sig til þess að gera starfsfólki bæjarskrifstofu Snæfellsbæjar grein fyrir breytingum sem kunna að verða á högum hans á meðan á leigutíma stendur.

Snæfellsbær áskilur sér rétt til uppsagnar leigusamnings hafi leigutaki brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti. Uppsagnarfrestur leigusala fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994. Uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings er sex mánuðir af hálfu leigusala nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en 5 ár, þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár.

Komi til uppsagnar leigusamnings af einhverjum ástæðum skal uppsögn ætíð vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er þrjú mánuðir og miðast við mánaðarmót. Heimilt er að víkja frá uppsagnarfresti leigjenda enda séu ríkar ástæður til og það þjóni hagsmunum leigutaka og sveitarfélagsins.

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

14. gr.

Milliflutningur

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í aðra leiguíbúð á vegum Snæfellsbæjar er mál hans tekið fyrir á sama hátt og um nýja umsókn væri að ræða og út frá sömu skilyrðum.

Eftir að umsókn hefur verið skilað inn fær umsækjandi um flutning bréf til staðfestingar á umsókninni og hvort hún hafi verið metin gild eður ei.

Sé leigutaki í vanskilum við Snæfellsbæ kemur umsókn um milliflutning aðeins til greina að leigutaki hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða að um skuldina hafi verið samið.

VI. Kafli

Umgengni og viðhald

15. gr.

Ástand íbúða

Umsjónarmaður fasteigna Snæfellsbæjar sér um framkvæmd viðhalds leiguíbúða sveitarfélagsins. Umsjónarmaður tekur út ástand íbúða við upphaf og lok leigu.

Skyldur leigutaka eru nánar útlistaðar í leigusamningi, reglum viðkomandi húsfélags og í húsaleigulögum nr. 36/1994.

VII. Kafli

Málskot til velferðarnefndar

16. gr.

Kvartanir

Komi upp kvartanir um leigjendur í félagsleigum leiguíbúðum ber bærstjóri/bæjarritari ábyrgð á að bregðast við slíku í samræmi við verklagsreglur vegna kvartana leigjenda.

Séu leigjendur ósáttir með viðbrögð starfsfólks Snæfellsbæjar má skjóta ákvörðunum til bærstjórnar til frekari úrlausna.

Brot á reglum húsfélaga leiða til áminningar og loks til uppsagnar leigusamnings ef um er að ræða endurtekin brot.

17. gr.

Umsókn hafnað

Ákvörðun um synjun á umsókn má skjóta til bæjarstjórnar Snæfellsbæjar. Skal það gert skriflega og eigi síðar en 4 vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun.

Sé niðurstaða óhagstæð umsækjanda skal hún skýrð og rökstudd skriflega og umsækjandi upplýstur um rétt til málskots og málskotsfrest. Sé umsókn hafnað fær umsækjandi sent skriflegt svar án dráttar, þar sem færð eru rök fyrir ákvörðuninni.

VIII. Kafli

Gildistaka

18. gr.

Gert er ráð fyrir að endurskoðaðir verði núverandi leigusamningar vegna leiguíbúða sveitarfélagsins með hliðsjón af þessum reglum.

Reglur þessar gilda frá 4. maí 2023.

Samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar,

4. maí 2023