

Úthlutunarreglur Skarðshlíðar íbúðarfélags hses.,

húsnæðissjálfsseignarstofnunar sem stofnuð er á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

1. Skilyrði fyrir úthlutun á leiguíbúð Skarðshlíðar íbúðarfélags hses.:

- 1.1. Úthlutun geta þeir einir hlotið sem eru með lögheimili í Hafnarfirði.
- 1.2. Úthlutun geta þeir einir hlotið sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum við upphaf leigu, skilgreindum skv. lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerð um almennar íbúðir o.fl. nr. 555/2016. Til að hægt sé að gera ráð fyrir sambúðaraðila í umsókn þurfa aðilar að vera giftir eða í skráðri sambúð.
- 1.3. Greiðslubyrði leigu skal að jafnaði ekki fara umfram 25%-30% af heildartekjum leigutaka að teknu tilliti til húsnæðisbóta.
- 1.4. Umsækjendur skulu vera orðnir 18 ára við skráningu á biðlista.

2. Skráning á biðlista og umsókn

- 2.1. Skráningu á biðlista þarf umsækjandi að staðfesta árlega.
- 2.2. Skráning á biðlista á sér stað með rafrænum hætti á heimasíðu Hafnarfjarðarbæjar í gegnum „mínar síður“.
- 2.3. Farið skal með allar upplýsingar vegna skráningar á biðlista og þær upplýsingar sem aflað er vegna úthlutunar sem trúnaðarmál og hvílir þagnarskylda á þeim starfsmönnum sem á málinu koma.
- 2.4. Umsækjendur bera ábyrgð á að þeir uppfylli öll almenn skilyrði fyrir úthlutun skv. 1.gr. Umsækjendur bera einnig ábyrgð á því að veita og skrá réttar og fullnægjandi upplýsingar. Ekki er leitað staðfestingar á atriðum eins og tekju- og eignamörkum og skráningu í Þjóðskrá fyrr en við úthlutun. Ákvæði laga um gæludýrahald eiga við í íbúðunum.
- 2.5. Tveir biðlistar eru hjá félaginu: Annars vegar vegna nýrra leigutaka og hins vegar fyrir þá sem þegar eru leigutakar í félaginu en vilja flutning (flutningslisti). Til að geta skráð sig á flutningslista og óska eftir flutningi þarf leigutaki að hafa búið í húsnæðinu að lágmarki í tvö ár og uppfylla almenn skilyrði um úthlutun skv. 1.gr.
- 2.6. Lægsta númer á báðum listum ræður úthlutun að teknu tilliti til herbergjafjölda og forgangs skv. gr. 4. Nýjum umsækjendum og íbúum sem óska eftir flutningi er úthlutað íbúðum í hlutföllum fjórir á móti einum. Sjá nánar gr. 4.7.
- 2.7. Skráningum á biðlista er raðað upp í þeirri röð sem þær berast.
- 2.8. Undantekning á uppröðun er þó í upphafi þannig að allar fyrstu skráningar fara í pott og verður umsækjendum raðað í númeraröð með útdrætti.
- 2.9. Skráning á biðlista ein og sér nægir ekki til að fá úthlutað íbúð, heldur þarf umsækjandi að sækja um ákveðna íbúðartegund þegar félagið auglýsir íbúðir lausar til umsóknar.
- 2.10. Umsókn um íbúð
þegar íbúðir eru lausar til umsóknar fá umsækjendur á biðlistum tölvupóst með nánari upplýsingum, stærð, staðsetningu o.fl. Umsókn á sér stað með rafrænum hætti á heimasíðu Hafnarfjarðarbæjar í gegnum „mínar síður“. Þar heimilar umsækjandi Skarðshlíð íbúðarfélagi hses, komi til úthlutunar, að sækja nauðsynlegar upplýsingar til Þjóðskrár og RSK. Umsækjandi ber ábyrgð á að hann uppfylli öll almenn skilyrði skv. 1.gr. og að sú íbúðartegund sem sótt er um henti hans fjölskyldustærð, sbr. 5.gr. um fjölda íbúa pr. íbúð.

- 2.11. Ekki er heimilt að framselja sæti/stöðu á biðlista. Undntekning er við andlát umsækjanda en þá má eftirlifandi maki taka stöðu hans á biðlista enda hafi þau verið gift eða í staðfestri sambúð í a.m.k. 2 síðustu ár fyrir andlát. Þá kann skilnaður að veita heimild til að framselja sæti/stöðu á biðlista til maki að því gefnu að maki uppfylli almennar reglur um úthlutun sbr. gr. 1 og báðir aðilar undirriti framsalið.
- 2.12. Öll samskipti umsækjanda og Skarðshlíðar fara fram með rafrænum hætti á það netfang sem umsækjandi skráir. Hafi umsækjandi athugasemdir við mat á umsókn hans getur hann skilað skriflegri athugasemd til stjórnar Skarðshlíðar íbúðarfélags hses.
- 2.13. Skráningu er hafnað í neðangreindum tilfellum og skal umsækjandi upplýstur um ástæðu höfnunar:
 - 2.13.1. Heimilt er að hafna skráningu ef hún er talin ófullnægjandi á einhvern hátt eða ef upplýsingar sem þar koma fram reynast rangar.
 - 2.13.2. Ef umsækjandi uppfyllir ekki skilyrði 1.gr.
 - 2.13.3. Ef umsækjandi er í vanskilum við Skarðshlíð íbúðarfélags hses.
 - 2.13.4. Heimilt er að hafna skráningu hafi umsækjanda verið vísað úr leiguhúsnæði Skarðshlíðar íbúðarfélags hses vegna brota á reglum.

3. Úthlutun

- 3.1. Þegar til stendur að úthluta umsækjanda íbúð staðfestir Skarðshlíð hses íbúðafélag að umsækjandi uppfylli öll skilyrði um úthlutun, samanber 1. gr. um almenn skilyrði fyrir úthlutun og 4. gr. um viðmið um fjölda íbúa pr. íbúð. Komi í ljós við skoðun að umsækjandi uppfylli í reynd ekki skilyrði fyrir úthlutun, skal hann upplýstur um þá stöðu og fær ekki úthlutun. Hafi umsækjandi athugasemdir við mat á úthlutun getur hann skilað skriflegri athugasemd til stjórnar Skarðshlíðar íbúðarfélags hses.
- 3.2. Við úthlutun íbúða velja umsækjendur íbúð í sínum stærðarflokki í þeirri röð sem þeir eru skráðir á biðlista.
- 3.3. Hafi umsækjandi fengið úthlutað húsnæði skal hann staðfesta samþykki sitt innan sjö daga frá úthlutun og greiða staðfestingargjald, kr. 30.000. Staðfestingargjald er óafturkræft ef umsækjandi hættir við en gengur annars upp í tryggingarfé skv. leigusamningi. Hafi staðfestingargjald ekki verið greitt innan tilskilins frests fellur úthlutunin niður en umsækjandi heldur þrátt fyrir það sínu sæti á biðlista.
- 3.4. Komi í ljós eftir að leigusamningur er undirritaður að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt við skráningu eða með fylgiskjölum með henni reynast rangar og umsækjanda verið eða mátt vera kunnugt um að svo var, fellur úthlutunin úr gildi og er leigutaka skylt að kröfu Skarðshlíðar íbúðarfélags hses að rýma húsnæðið innan 20 daga frá því að honum berst skrifleg áskorun þar um, hafi hann veitt íbúð viðtöku.
- 3.5. Þrátt fyrir að efsti maður á lista hafni tilboði um úthlutun heldur hann sínum stað á biðlista.

4. Úthlutanir á íbúðum skulu verða samkvæmt neðangreindum reglum

- 4.1. Stúdíóíbúðir og tveggja herbergja íbúðir. Barnlaus pör og einstaklingar geta fengið úthlutun á stúdíóíbúð eða tveggja herbergja íbúð.
- 4.2. Fjölskylduíbúðir (3ja – 4 herbergja íbúðir). Umsækjendur með barn/börn geta fengið úthlutað 3ja – 4 herbergja íbúð. Ef barn er væntanlegt og því ekki skrá í Þjóðskrá, skal umsækjandi skila þungunarvottorði til Skarðshlíðar íbúðarfélags hses.

- 4.3. Umsóknnum þar sem gert er ráð fyrir að fleiri en tveir séu í herbergi er hafnað sbr. undantekningu í gr. 4.4.
- 4.4. Umsækjendum með ung börn er heimilt, þrátt fyrir gr. 4.2. og 4.3., að sækja um minni íbúðir þar sem ekki er gert ráð fyrir að barn/börn hafi eigið herbergi. Hafa þarf þó í huga við slíka umsókn að þrátt fyrir að ákveðinn forgangur sé fyrir núverandi leigutaka um nýjar íbúðir þarf alltaf að reikna með töluverðum biðtíma til að fá stærri íbúð.
- 4.5. Foreldri með sameiginlega forsjá barns/barna þar sem lögheimili barns/barna er skráð hjá hinu foreldrinu, getur verið á biðlista fyrir fjölskylduíbúð. Skila þar inn staðfestingu frá Sýslumannsembætti um sameiginlega forsjá. Að öðru leyti gilda upplýsingar frá Þjóðskrá við mat á fjölskyldustærð umsækjanda.
- 4.6. Miðað er við fjölda barna þegar íbúð er úthlutað, bæði er varðar forgang við úthlutun og stærð íbúðar sem úthlutað er. Þetta á þó ekkki við þegar börn umsækjenda hafa náð 20 ára aldri. Börn yfir 20 ára sem sannanlega geta ekki búið ein sökum andlegrar eða líkamlegrar fötlunar eða sjúkdóma fá þó áfram forgang sem börn umsækjanda. Skila þarf inn staðfestu örorkumati frá Tryggingastofnun eða læknisvottorði sem sýnir fram á með sannanlegum hætti að barnið þurfi slíkan stuðning vegna framangreinds og ljóst sé að um viðvarandi ástand sé að ræða. Þá geta tveir einhleypir, fullorðnir leigutakar í sömu fjölskyldu (s.s. systur, bræður, mæðgin, feðgin, mæðgur, feðgar) bæði verið leigutakar á leigusamningi og fengið úthlutað íbúð þar sem hvor aðili fær sitt herbergi. Skal í slíku tilfelli líta til tekna og eigna beggja aðila eins og um sambýlisaðila sé að ræða. Ef aldraðir foreldrar eru skráðir til lögheimilis með umsækjanda og halda heimili með honum skal litið til þeirrar skráningar með sama hætti og þegar börn eiga í hlut. Gera þarf grein fyrir því í umsókninni hvort tengingin sé við leigutaka eða maka og skila inn fæðingarvottorði þess sem tengingin er við.
- 4.7. Úthlutun af flutningslista skal fara fram með neðangreindum forgangi og fær flutningslisti fjórðu hverja íbúð sem úthlutað er.
 - 4.7.1. Þeir sem eru í sama húsi, eru efstir á biðlista ef stærð íbúðar hentar.
 - 4.7.2. Þeir sem eru í öðru húsi og vilja flutning vegna skilnaðar, sambúðarslita eða andláts.
 - 4.7.3. Þeir sem eru í öðru húsi og vilja flutning.
- 4.8. Þeir umsækjendur sem ekki fá úthlutað eru áfram á biðlista.
- 4.9. Ef ekki tekst að leigja íbúð til umsækjanda sem er undir tekju- og eignamörkum er Skarðshlíð íbúðafélag hses heimilt að leigja til umsækjanda sem er yfir tekju- og eingamörkunum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

5. Leigusamningur og tryggingarfé

- 5.1. Ekki seinna en þremur mánuðum fyrir afhendingu íbúðar skal umsækjandi undirrita leigusamning sem Skarðshlíð íbúðarfélag hses lætur honum í té og inniheldur nánari ákvæði um réttindi og skyldur leigutaka. Lyklar að húsnæði skulu einungis afhentir nýjum leigutökum gegn framvísun undirritaðs leigusamnings.
- 5.2. Tryggingarfé er ígildi tveggja mánaða leigu. Tryggingarféð stendur til tryggingar á réttum efndum á leigusamningi, þ.e. fyrir leigugreiðslum, kostnaði sem fellur til við skil á íbúð og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi kann að bera ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga. Skarðshlíð íbúðarfélag hses varðveitir tryggingarfé í samræmi við

ákvæði leigusamnings og laga nr. 36/1994. Leigutaki getur einnig valið að kaupa tryggingu í gegnum viðurkenndan aðila. Trygging skal liggja fyrir við undirritun leigusamnings. Tryggingarfé skal skilað eftir að úttekt hefur átt sér stað á húsnæðinu og lokauppgjör fer fram

- 5.3. Leigusamningar eru bundir við nöfn þeirra sem fá viðkomandi húsnæði úthlutað. Leigutökum er algerlega óheimilt að skipta eða semja um skipti á íbúðum innbyrðis.
- 5.4. Leigutaka er óheimilit að framleigja íbúðina eða hluta hennar nema með samþykki Skarðshlíðar íbúðarfélags hses. Framleiga er einungis heimil vegna sérstakra aðstæðna sem stjórn leggur mat á. Sýna þarf fram á með sannanlegum hætti að um tímabundna ráðstöfun sé að ræða. Hámarks framleigutími er tvö ár og verður að vera eitt samfellt tímabil. Upphaflegur leigutaki ber áfram réttindi og skyldur samkvæmt lögum. Framleiga samkvæmt ákvæði þessu skapar framleigjanda ekki réttindi vegna íbúðar.
- 5.5. Rétt til búsetu í hinu leigða hafa aðeins þeir sem eru skráðir á leigusamningi og fjölskylda leigutaka.

6. Gæludýrahald.

Ákvæði laga um fjöleignarhús eiga við um gæludýrahald. Gæludýr skulu þannig haldin að ekki valdi hávaða, ónæði, óhollustu eða óþrifnaði. Leigutakar skuldbinda sig til að fara eftir reglugerðum og reglum viðeigandi ráðuneytis, hollustuverndar og viðkomandi sveitarfélags um dýrahald. Óheimilt er að vera með hundategundir sem eru taldar hættulegar eða óæskilegar að fenginni reynslu eða mati sérfróðra aðila, s.s. dýralæknis, hundapjálfa eða hundaeftirlitsmanna.

7. Afhending á húsnæði

- 7.1. Afhending í upphafi leigu. Íbúð skal afhenda leigutaka húsnæði á fyrsta degi leigutímabils og fer samhliða fram afhendingarúttekt. Skarðshlíð íbúðarfélag hses áskilur sér heimild til að seinka afhendingu í allt að 15 daga vega óviðráðanlegra aðstæðna og án sérstakra bóta en lækkar leigugjaldið sem seinkuninni nemur. Tilkynna skal leigutaka væntanlega seinkun á afhendingu svo fljótt sem auðið er.
- 7.2. Skil í lok leigu. Leigutaki skal skila húsnæði sínu hreingerðu og frágengnu ekki síðar en kl. 15:00 á skiladegi og samhliða fer fram skilaúttekt. Leigutaki skal vera viðstaddur úttekt. Geti leigutaki ekki verið viðstaddur úttekt skal hann skriflega tilnefna umboðsmann í sinn stað. Mæti hvorki leigutaki eða umboðsmaður við úttekt kunna skil að frestast á kostnað leigutaka. Dragi leigutaki skil húsnæðis fram yfir áður ákveðna tímasetningu skal hann greiða 3ja daga leigu fyrir hvern dag sem skilin dragast. Skili leigutaki húsnæði illa þrifnu er notast við ræstingaþjónustu og greiðir leigutaki reikninginn. Málningarvinna í leigulok er á kostnað leigutaka að teknu tilliti til notkunar. Uppgjör er gert við leigulok.

Þannig samþykkt í stjórn Skarðshlíðar íbúðarfélags hses 27. september 2019