



Reykjavíkurborg
Velferðarsvið

Málsnr.: R18010240
Skjalasafn Ráðhúss
24. jan. 2018
Bréfalykill: 21351

Reykjavík, 19. janúar 2018
VEL2018010022
7.3
Tilvísun í mál: R18010240

Ráðhús Reykjavíkur
Borgarstjórn
Tjarnargötu 11
101 REYKJAVÍK

Fyrirspurn Sveinbjargar Birnu Sveinbjörnsdóttur, óháðs borgarfulltrúa, um kaup á íbúðum sem framleigðar eru til velferðarsviðs - R18010240

Vísað er til erindis, dagsett 16. janúar s.l., þar sem óskað er eftir að velferðarsvið láti í té svör við eftirfarandi fyrirspurn Sveinbjargar Birnu Sveinbjörnsdóttur:

„Á síðasti ári heimilaði borgarráð kaup á 33 íbúðum, þ.m.t. gistiheimili, með þeim formerkjum að þær yrðu framleigðar til velferðarsviðs. Þessi kaup voru öll grundvölluð á samþykkt borgarráðs frá 31. ágúst 2017 þar sem skrifstofu eigna og atvinnuþróunar var falið að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík. Ég óska eftir að lagðir verði fram leigusamningar Reykjavíkurborgar og velferðarsviðs um þær íbúðir/húsnæðisúrræði sem keypt voru á árinu 2017. Þá er óskað eftir upplýsingum um hvort að leiguverð sé ákvarðað með sama hætti á milli aðila (velferðarsviðs og skjólstæðings) eins og þegar um er að ræða samninga Félagsbústaða við skjólstæðinga velferðarsviðs og hvort að úthlutun íbúðanna fari fram á grundvelli reglna um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík sem upphaflega voru samþykktar á fundi félagsmálaráðs Reykjavíkurborgar og borgarráðs í febrúar 2014. Þá óskast upplýst um skiptingu viðhalds- og framkvæmdakostnaðar á milli leigusala og leigutaka. Í síðasta lagi þá er það svo að eignirnar eru keyptar með þeim formerkjum að um tímabundna aðgerð sé að ræða og þá óska ég eftir skriflegri afstöðu borgarstjóra um hversu lengi hann telji að eignarhaldið muni vara.“

Syar:

- Gert var þríhliða samkomulag milli Félagsbústaða, skrifstofu eigna og atvinnu (SEA) og velferðarsviðs varðandi fyrirkomulag þessara eigna (sjá meðfylgjandi samkomulag). Leigusamningar eru gerðir milli Félagsbústaða og íbúa.
- Leiguverð til leigutaka (skjólstæðinga) er ákvarðað skv. leiguverðskerfi Félagsbústaða.

- Úthlutun í félagslegt leiguhúsnæði byggir ávallt á reglum um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík frá 2004, samanber síðari breytingar.
- Skipting viðhalds- og framkvæmdakostnaðar er samkvæmt 4. grein húsaleigulaga.
- Í bókun borgarráðs frá 31. ágúst 2017 segir að SEA skuli taka til leigu húsnæði til 3 -5 ára eða kaupa húseignir til lengri eða skemmri tíma. Þegar ekki verða lengur not fyrir húsnæðið á að selja það aftur. Um er að ræða tímabundna lausn þar til viðkomandi einstaklingar eða fjölskyldur fá úthlutun hjá Félagsbústöðum.

Virðingarfyllst,



Regína Ásvaldsdóttir
sviðstjóri

Hjálagt:

Rekstar- og þjónustusamningur gerður 22. nóvember 2017 milli velferðarsviðs Reykjavíkurborgar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og Félagsbústaða hf..

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar (VEL), kt: 440472-0609, Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, vegna skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (SEA) kt. 570480-0149 og Félagsbústaðir hf., (FB) kt: 510497-2799, sem er fasteignafélag í eigu Reykjavíkurborgar sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða, gera með sér svofelldan þrihliða

REKSTRAR- OG ÞJÓNUSTUSAMNING

vegna nánar tilgreindra fasteigna í eigu Reykjavíkurborgar. Um er að ræða íbúðarhúsnæði í eigu Reykjavíkurborgar sem ætlað er til tímabundinnar notkunar fyrir umsækjendur á biðlista eftir almennum félagslegum leiguhúsnæði í sveitarfélaginu.

1. gr.

Eignarhald

VEL hefur falið skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (SEA) að kaupa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur sem metnir eru í brýnni þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði og eru á biðlista eftir slíku húsnæði hjá Reykjavíkurborg. Um er að ræða húsnæði sem umsækjendur fá úthlutað af VEL á meðan beðið er eftir varanlegri úthlutun í félagslegt leiguhúsnæði í eigu FB.

Eignirnar verða í eigu Reykjavíkurborgar en FB hefur umboð til þess að koma fram fyrir hönd Reykjavíkurborgar sem leigusali í leigusamningi gagnvart leigutökum og beita öllum heimildum og vanefndarúrræðum sem Félagsbústaðir hafa skv. húsaleigulögum. Þannig munu leigusamningar verða gerðir af FB en í nafni Reykjavíkurborgar og FB munu einnig annast tiltekin samskipti við leigutaka skv. nánari ákvæðum samnings þessa sem tilgreina skal í húsaleigusamningi.

2. gr.

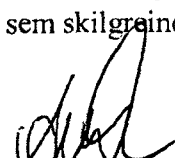
Leiguverð - leigutími - leigusamningar

Leiguverð verður ákvarðað samkvæmt leiguverðskerfi FB og innheimt með sambærilegum hætti. Í jaðar tilvikum verður leiguverð ákvarðað af VEL. Leigusamningar skulu almennt vera tímabundnir til eins árs í senn, en með gagnkvæmu þriggja mánaða uppsagnarfresti breytist forsendur fyrir rekstri húsnæðisins s.s. vegna skipulagsástæðna eða vegna þess að ástand eignarinnar bjóði ekki upp á frekari útleigu og viðgerð eða standsetning svari ekki kostnaði. FB hafa umboð Reykjavíkurborgar og mun að öðru jöfnu endurnýja leigusamninga í nafni Reykjavíkurborgar áður en þeir renna út með formlegum hætti skv. ákvörðun úthlutunarteymisins sem skipað er af starfsmönnum velferðarsviðs skv. sérstöku erindisbréfi. Ákvörðun úthlutunarteymis um endurnýjun húsaleigusamnings skal liggja fyrir þremur mánuðum fyrir lok samningstíma. Leigusamningar skulu sérsniðnir að þessu tímabundna úrræði með sérstökum ákvæðum vegna séreðlis leigusamninga þessara, s.s. vegna frávika frá viðhaldsskyldu. Leiguúrræði þetta er sjálfstætt og óháð öðrum leiguúrræðum FB.

3. gr.

Innheimta leigu

FB annast innheimtu húsaleigu fyrir hönd Reykjavíkurborgar. Innheimta húsaleigu fer eftir sambærilegum reglum og ferlum og FB viðhafa gagnvart sínum leigutökum. Leigutaki framselur rétt sinn til beingreiðslu húsnæðisbóta, sérstaks húsnæðisstuðnings, aðstoðar eða styrkja tengdum húsaleigu beint til FB með samþykki Reykjavíkurborgar og renna þær þannig milliliðalaust upp í húsaleigu. FB mun sinna innheimtu húsaleigu að frádregnum bótum fyrir gilda húsaleigusamninga og varðveita á sérstökum reikningi sem stofnaður er vegna þessa verkefnis. Mánaðarlega eru leigu- og bótagreiðslur færðar yfir á reikning sem skilgreindur er af



VEL. FB bera ekki ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg ef ekki tekst að innheimta húsaleigu. FB fela innheimtufyrirtæki innheimtu vanskila og að annast útburðarferli á grundvelli húsaleigulaga ef þörf krefur.

4. gr.

Ástand og viðhald - upphaf leigu

SEA sér um upphaflega standsetningar íbúða sem leigja skal út þannig að þær séu hæfar til tímabundinnar leigu. Mikilvægt er að FB fái frá SEA upplýsingar um staðfest kaup á íbúðum svo hægt sé að stofna þær í kerfum FB og undirbúa leigusamninga. Þá þarf áætluð dagsetning á lokum standsetningar að liggja fyrir sem fyrst þegar áætlaður verktími liggur fyrir til þess að flýta fyrir úthlutun hennar. FB skulu koma íbúðinni fyrir úthlutunarfund þegar hún hefur verið afhent af SEA með afhendingu lykla. Úthlutun fer fram á tveggja vikna fresti. Við skipti á leigutökum mun FB sjá um standsetningu þannig að íbúðin verði í sambærilegu horfi og við upphaf leigu. Að öðru leyti mun ekki verða sinnt viðhaldi á þeim eignum sem hér um ræðir. Komi upp tilfelli þar sem afnot leigutaka eru skert vegna bilunar munu FB sinna því eins og hverri annarri viðgerðabeiðni og annast viðgerð. FB mun ekki innheimta leigu fyrir íbúðir þar sem leigusamningur er útrunninn. FB mun nýta utanaðkomandi innheimtupjónustu vegna vanskila og útburðar. Skulu FB tilkynna SEA og VEL um að leigusamningur sé útrunninn og eftir atvikum að íbúð sé komin í fyrra horf og tilbúin til útleigu til nýs leigutaka.

5. gr.

Samskipti - hússjóður - orkukostnaður

FB sinnir samskiptum við leigutaka og innheimtir hússjóð til leigutaka á greiðsluseðli samhliða innheimtu húsaleigu. SEA sér um samskipti sem tengjast eignarhaldi íbúðanna, þar með talið öll samskipti vegna rekstrar sameignar og önnur samskipti á vettvangi húsfélaga. SEA tilkynnir FB hlut leigutaka í hússjóði viðkomandi íbúðar áður en leiga hefst. Hússjóður og framkvæmdagjöld húsfélaga eru FB óviðkomandi nema gagnvart þeim þáttum sem snúa að innheimtu gagnvart leigutaka. FB mun sjá um að tilkynna afnotaskipti rafmagns og hita þar sem við á til orkusala. Leigutaki greiðir sérmældan orkukostnað beint til orkusala. Félagsbústaðir munu sjá um öll samskipti við húsfélög sem lúta að leigutaka s.s. vegna kvartanir en ekki verður um mætingu af hálfu félagsins að ræða á aðra húsfundi.

Komi til framkvæmda á vegum húsfélaga þeirra eigna sem um ræðir mun SEA fylgja ákvörðun meirihlutans og standa straum af þeim kostnaði sem fylgir framkvæmdinni.

6. gr.

Gjald fyrir þjónustu FB.

FB ber endurgjald fyrir veitta þjónustu samkvæmt samningi þessum samkvæmt neðangreindri töflu. Verði raunkostnaður FB verulega hærri eða lægri en gert er ráð fyrir í neðangreindri töflu skulu þjónustuliðir og verðlagning þeirra tekin til endurskoðunar af samningsaðilum:



Öll verð eru án VSK

Þjónusta FB

Þjónustuliður	EinVerð	Eining
Sýning íbúðar og/eða yfirferð á ástandi	25.000	heimsókn
Leigusamningagerð	25.000	samning
Útsending greiðsluseðla	500	seðil
Almenn umsjón og innheimta leigu	500.000	mán
Útburður	100.000	útburður
Standsetning á íbúð	25.000	standsetning
Bilanaskoðun og viðgerð	25.000	heimsókn
Samskipti	10.000	samskipti
Önnur verkefni	5.000	klst
Lágmarksgjald vegna samnings	1.000.000	mán

Sýning íbúðar og/eða yfirferð á ástandi

Íbúð er sýnd mögulegum leigutaka og/eða ástand íbúðar tekið út með heimsókn í íbúð.

Leigusamningagerð

Gerð og frágangur á leigusamningum við leigutaka fer fram á skrifstofu FB. Frá VEL þarf að liggja fyrir leiguverð íbúðar ef það á að vera frábrugðið leiguverði samkvæmt leiguverðskerfi FB. Liðurinn innifelur alla skráningarvinnu.

Útsending greiðsluseðla

FB sendir út greiðsluseðla í nafni SEA úr Agresso bókhaldskerfi að teknu tilliti til þeirra bóta sem leigutaki á rétt á. Alla jafna eru reikningnar sendir út í heimabanka og á pappírformi með hefðbundnum pósti sem er innifalinn í þjónustulið.

Almenn umsjón og innheimta leigu

Umsjón og samskipti við leigutaka í gegnum síma eða tölvupóst m.a. bilanatilkynningar. Ef kröfur hafa ekki verið greiddar vegna leigureikninga á tíma er þeim komið til sjálfstæðra innheimtuaðila.

Útburður

Umsjón FB með útburði. Afnot af starfsfólki og sendibílum í eigu félagsins.

Standsetning á íbúð

Umsjón FB með standsetningu á einni íbúð. Innifalinn er allur kostnaður vegna starfsfólks FB.

Bilanaskoðun og viðgerð

Heimsókn í íbúð til að kanna ástand íbúðar og eðli tilkynntrar bilunar. Fenginn viðeigandi iðnaðarmaður til að gera við bilun.

Samskipti

Samskipti við húsfélag eða aðra íbúa húss í gegnum síma eða tölvupóst vegna íbúa í íbúð í eigu SEA.



Önnur verkefni

Verkefni sem unnin eru af starfsfólki FB og ekki hafa verið tilgreind í þjónustutöflu eru unnin í tímavinnu. FB heldur utan um tímaskýrslu niður á verkefni.

Lágmarksgjald er innheimt ef heildarkostnaður þjónustu er undir lágmarksgjaldi.

Til viðbótar ofnagreindu innheimtir FB með 15% álagi allan útlagðan kostnað vegna ofangreindar þjónustu s.s. vegna aðkeyptrar vinnu iðnaðarmanna, sendibílstjóra, innheimtufyrirtækja, lögfræðinga og annarrar þjónustu sem alla jafna er keypt af utanaðkomandi aðilum og ekki er innifalin í skilgreindum þjónustuliðum.

FB skal senda yfirlit til VEL fyrir veitta þjónustu í hverjum mánuði.

VEL mun í umboði eiganda íbúðanna, Reykjavíkurborgar, annast greiðslu allra reikninga vegna þjónustunnar. Greiðslur skal inna af hendi fyrir 5. hvers mánaðar inn á reikning FB sem tilgreindur er á reikningsformi. Óheimilt er að skerða greiðslu samkvæmt samningi þessum með skuldajöfnun vegna krafna sem borgin eða VEL telja sig eiga á hendur FB.

7. gr.

Bótaskylda

Skaðabótaskylda FB takmarkast við framkvæmd samnings þessa. Allt annað tjón, gagnvart þriðja manni eða gagnvart leigutökum, sem m.a. má rekja til ástands eignanna, er á ábyrgð eiganda eignanna. Skaðabótaskylda FB takmarkast þó ekki skv. samningi þessum ef um er að ræða starfsfólk FB sem verður fyrir tjóni vegna vinnu sinnar í umræddum eignum.

8. gr.

tengiliðir

Eftirfarandi starfsfólk er tilnefnt af samningsaðilum sem tengiliðir:

Samningsaðili	Mál leigutaka	Fjármál og innheimta	Viðhaldsmál
FB	Birgir Ottósson	Lára Þorsteinsdóttir	Andrés Freyr Gíslason
SEA	Daniela Zbikowska	Guðlaug S. Sigurðard.	Ólafur I. Halldórsson
VEL	Jóna G. Eyjólfsdóttir	Jón Viðar Pálmason	Jóna G. Eyjólfsdóttir

9. gr.

Umboð

Undirritun samnings þessa felur jafnframt í sér umboð til handa FB til þess að undirrita leigusamninga f.h. Reykjavíkurborgar að því er umræddar eignir ræðir og koma fram gagnvart leigutökum í samræmi við þær heimildir sem samningur þessi kveður á um. Þá tekur umboðið einnig til þess að FB taki við hverskonar húsnæðisbótum og styrkjum og skal það fjármagn ganga til greiðslu á húsaleigu.

10. gr.

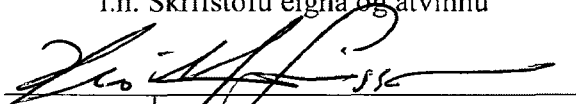
Endurskoðun

Samning þennan skal endurskoða sex mánuðum eftir gildistöku hans í ljósi reynslunnar af framkvæmd hans.

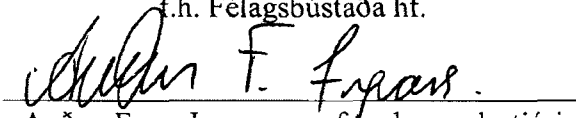


Reykjavík, 22. nóvember 2017

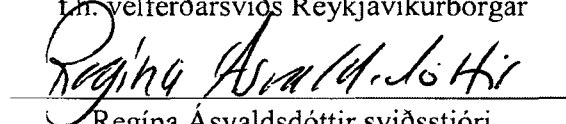
f.h. Skrifstofu eigna og atvinnu


Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri

f.h. Félagsbústaða hf.


Auður Freyr Ingvarsson framkvæmdastjóri

f.h. velferðarsviðs Reykjavíkurborgar


Regína Ásvaldsdóttir sviðsstjóri



Viðauki 1: Tvö dæmi um útreikning á þjónustugjöldum og útlögðum kostnaði FB.

Dæmi 1 - m.v. 20 íbúðir

Öll verð eru án VSK

Þjónustuliður	Þjónusta FB			Útlagður kostnaður			Alls
	Notkun						
	Eininga	EinVerð	Eining	Þjónusta	Áætlað	Álag	Innheimt
Sýning íbúðar og/eða yfirferð á ástandi	5	25.000	heimsókn	125.000	0	0%	0
Leigsamningagerð	5	25.000	samning	125.000	0	0%	0
Útsending greiðsluseðla	20	500	seðil	10.000	0	0%	0
Almenn umsjón og innheimta leigu	1	500.000	mán	500.000	0	15%	0
Úburður	0	100.000	útburður	0	0	15%	0
Standsetning á íbúð	1	25.000	standsetning	25.000	500.000	15%	575.000
Bílanaskoðun og viðgerð	2	25.000	heimsókn	50.000	300.000	15%	345.000
Samskipti	2	10.000	samskipti	20.000	0	0%	0
Onnur verkefni	4	5.000	klst	20.000	0	0%	0
Lágmarksgjald vegna samnings	0	1.000.000	mán	0			
Alls áætlað á mánuði				875.000			920.000
Lágmarksgjald vegna þjónustu á mánuði				1.000.000			
Innheimt á mánuði				1.000.000			920.000 1.920.000

Dæmi 2 - m.v. 100 íbúðir

Öll verð eru án VSK

Þjónustuliður	Þjónusta FB			Útlagður kostnaður			Alls
	Notkun						
	Eininga	EinVerð	Eining	Þjónusta	Áætlað	Álag	Innheimt
Sýning íbúðar og/eða yfirferð á ástandi	2	25.000	heimsókn	50.000	0	0%	0
Leigsamningagerð	2	25.000	samning	50.000	0	0%	0
Útsending greiðsluseðla	100	500	seðil	50.000	0	0%	0
Almenn umsjón og innheimta leigu	1	500.000	mán	500.000	200.000	15%	230.000
Úburður	1	100.000	útburður	100.000	500.000	15%	575.000
Standsetning á íbúð	3	25.000	standsetning	75.000	1.500.000	15%	1.725.000
Bílanaskoðun og viðgerð	10	25.000	heimsókn	250.000	1.500.000	15%	1.725.000
Samskipti	7	10.000	samskipti	70.000	0	0%	0
Onnur verkefni	20	5.000	klst	100.000	0	0%	0
Lágmarksgjald vegna samnings	0	1.000.000	mán	0			
Alls áætlað á mánuði				1.245.000			4.255.000
Lágmarksgjald vegna þjónustu á mánuði				1.000.000			
Innheimt á mánuði				1.245.000			4.255.000 5.500.000