

Reglur um félagslegar leiguíbúðir hjá Fljótsdalshéraði

I. kafli

1. gr.

Stuðningur í húsnæðismálum

Starfsmenn Félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs skulu veita upplýsingar um þann stuðning í húsnæðismálum sem sveitarfélagið býður. Eftirfarandi stuðningur kann að vera í boði með hliðsjón af aðstæðum hvers og eins:

- Félagslegt leiguhúsnæði, sbr. lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991
- Almennar húsaleigubætur, sbr. lög um húsaleigubætur
- Sérstakar húsaleigubætur, sbr. reglur um sérstakar húsaleigubætur hjá Fljótsdalshéraði
- Sérstök búsetuúrræði, sbr. reglur félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs um afgreiðslu umsókna um þjónustu við fatlað fólk á eigin heimilum og húsnæðisúrræði

2. gr.

Tilgangur

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar og annarra félagslegra erfiðleika. Aðstæður umsækjenda eru metnar út frá ákveðnum viðmiðum.

II. kafli

Mat á aðstæðum umsækjanda

3. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn verði metin gild

Við vinnslu umsóknar skal leita upplýsinga m.a. um félagslegar aðstæður, lögheimili, tekjur og eignir. Umsækjandi þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði til að umsókn öðlist gildi:

- a) Umsækjandi eigi lögheimili í sveitarfélaginu þegar sótt er um og a.m.k. síðastliðið eitt ár samfleytt áður en umsókn berst.
- b) Eignir og tekjur umsækjanda miðast við eftirfarandi hámarksupphæðir:
Eignamörk eru kr. 4.203.000. Tekjumörk eru kr. 3.894.000 fyrir einhleyping en kr. 5.452.000 fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess kr. 652.000 fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Tekjumörk eru miðuð við síðasta almanaksár ásamt því sem liðið er af umsóknarári. Tekið er tillit til skuldastöðu/greiðslubyrði umsækjanda við útreikning á framfærslukostnaði til stigagjafar á matsviðmiði. Allar skattskyldar tekjur teljast til tekna skv. þessari grein. Aðrar tekjur frá Tryggingastofnun Ríkisins teljast til tekna skv. þessari grein. Þegar framfærslukostnaður er metinn skv. matsviðmiði fyrir félagslegt leiguhúsnæði er samtala skattskyldra tekna, tekna frá Tryggingastofnun Ríkisins, framfærslustyrkja og námslána lögð til grundvallar mats.
- c) Umsækjendur verða að skora að lágmarki 6 stig á matsviðmiði (sjá fylgiskjal 1).

- d) Umsækjendur skulu vera orðnir 18 ára á umsóknardegi.

Hafi viðeigandi gögn ekki borist 30 dögum frá umsóknardegi fellur umsókn úr gildi. Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvernig umsókn hans hafi verið metin.

4. gr.

Undanþágur frá skilyrðum

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 3. gr. um lögheimili, tekjuviðmið og stigafjölda á matsviðmiði við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

- a) Umsækjandi hefur búið í sveitarfélaginu stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Frá tekjuviðmiði:

- b) Umsækjandi er samkvæmt faglegu mati ráðgjafa félagsþjónustunnar í mjög miklum félagslegum erfiðleikum.

Frá stigafjölda á matsviðmiði:

- c) Umsækjandi er í mikilli neyð samkvæmt faglegu mati ráðgjafa félagsþjónustunnar.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni.

5. gr.

Forgangsröðun umsókna um félagslegt leiguhúsnæði

Fullnægi umsækjandi skilyrðum 3. gr. raðast umsóknir í forgangsröð eftir ákveðnum matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal 1, þar sem m.a. er höfð hliðsjón af núverandi húsnæðisaðstæðum, heilsufari, félagslegum aðstæðum og tekjum. Við lok greiningar eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Útkoman er skráð á biðlista sem hafður er til hliðsjónar við úthlutun húsnæðis.

6. gr.

Endurnýjun umsókna

Til þess að viðhalda gildi umsóknar þarf umsækjandi að endurnýja umsókn á 6 mánaða fresti.

III. kafli

Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

7. gr.

Umsókn og úthlutun

Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði skulu berast félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs á sérstökum umsóknareyðublöðum. Úthlutun leiguhúsnæðis fer fram í umboði félagsmálanefndar á fundi þar sem verkefnastjórar og félagsmálastjóri úthluta lausum íbúðum á grundvelli mats. Við matið er höfð hliðsjón af félagslegum aðstæðum umsækjenda, fjölskyldustærð og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta. Ákvörðun um úthlutun húsnæðis er tilkynnt umsækjanda skriflega. Félagsmálastjóri gerir húsaleigusamning við umsækjanda.

Komist úthlutunarhópurinn ekki að sameiginlegri niðurstöðu um afgreiðslu máls eða ef um álitamál er að ræða sem reglur ná ekki yfir þá skal leggja málið fyrir félagsmálanefnd.

Félagsmálastjóra er alltaf heimilt að vísa ákvörðun til félagsmálanefndar til fullnaðar-afgreiðslu, sérstaklega ef ætla má að aðili muni ekki vilja sæta niðurstöðu hans.

Félagsmálanefnd hefur eftirlit með ákvörðunum og kallar reglulega eftir skýringum og upplýsingum um ákvarðanir sem teknar eru á grundvelli þeirra.

8. gr.

Tilkynning um úthlutun

Þeir, sem fengið hafa úthlutað leiguhúsnaði fá sent bréf þar um. Veittur er 7 daga frestur til þess að tilkynna hvort húsnaði er þegið eða ekki.

Hafi viðkomandi ítrekað hafnað leiguhúsnaði án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Rétt þykir að miða við að viðkomandi hafi þrisvar sinnum hafnað leiguhúsnaði, varðandi mat á ítrekaðri höfnun. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnaðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnaði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta sem svo að viðkomandi geti sjálfur ráðið úr húsnaðisvanda sínum og því sé umsókn dregin til baka.

9. gr.

Leigutími og uppsagnarákvæði

Húsaleigusamningar eru ótímabundnir en þó er í sérstökum tilfellum heimilt að gera tímabundinn samning við leigjanda til skamms tíma. Uppsögn skal vera skrifleg. Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er þrjú mánuðir og miðast við mánaðamót. 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.

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

10. gr.

Tryggingafé og leiga

Við afhendingu leiguíbúðar þarf að leggja fram tryggingafé samsvarandi 3 mánaða leigu. Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé í greiðsluþjónustu (sjálfvirkri millifærslu) og þarf við afhendingu íbúðar að liggja fyrir skrifleg staðfesting bankastofnunar þar að lútandi. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Fljótsdalshérað, stofnanir þess eða fyrirtæki, við afhendingu leiguíbúðar.

Leiga er bundin vísitölu neysluverðs, en leiga breytist að öðru leyti samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Fljótsdalshéraðs. 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.

Í leigusamningi skal kveðið skýrt á um það að leigutaka sé óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði.

11. gr.

Umsjón fasteigna

Eignasjóður Fljótsdalshéraðs sér um viðhald leiguíbúða sveitarfélagsins. Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigu. Í fylgiskjali með leigusamningi koma fram ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni. Skyldur leigutaka eru tilgreindar í reglum þessum og einnig í sérákvæðum leigusamnings. Í leigusamningi er jafnframt kveðið á um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og reksturs húsnæðis.

12. gr.

Íbúðaskipti

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum sveitarfélagsins skal hann leggja fram skriflega umsókn. Kanna skal hvort umsækjandi fullnægi skilyrðum 3. gr.

Sé leigjandi í vanskilum með leigugreiðslu kemur umsókn um íbúðaskipti því aðeins til skoðunar að leigjandi hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið.

Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur að hann eigi gilda umsókn um íbúðaskipti og hvernig umsókn hans hafi verið metin.

IV. kafli

Endurskoðun

13. gr.

Endurskoðun leigusamnings

Leigjandi verður að fullnægja skilyrðum 3. gr. allt það tímabil sem leigusamningur gildir. Á leigutímanum mun félagsþjónustan á 12 mánaða fresti gera athugun á því hvort leigutaki fullnægi skilyrðunum. Ef þeim er ekki lengur fullnægt er heimilt að segja leigusamningi upp. Ákvörðun um uppsögn leigusamnings er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Leigjandi undirritar sérstaka yfirlýsingu þess efnis að hann heimili starfsmönnum að afla upplýsinga um tekjur og eignir úr opinberum skráum á leigutímanum.

Leigjandi sem hefur gengið í hjúskap eða hafið sambúð á leigutímanum er skuldbundinn til þess að tilkynna Félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs þar um enda forsendur leigjanda aðrar en þegar að úthlutun kom. Starfsmenn munu kanna árlega samkvæmt upplýsingum þjóðskrár hvort aðstæður leigjanda hafi breyst að þessu leyti. Í kjölfarið verður haft samband við leigjanda og félagslegar aðstæður kannaðar í heild sinni. Ef félagslegar aðstæður leigjanda falla ekki lengur að skilyrðum þessara reglna leiðir það til uppsagnar húsaleigusamnings með löglegum fyrirvara.

Réttur Fljótsdalshéraðs til uppsagnar leigusamnings er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki hefur brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti.

V. kafli

14. gr.

Málsmeðferð

Málsmeðferð sbr. ákvæði XVI og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.

15. gr.

Könnun á aðstæðum

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn hefur borist.

16. gr.

Samvinna við umsækjanda

Öflun gagna og upplýsinga skal unnin í samvinnu við umsækjanda. Við meðferð umsóknar og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er, að öðrum kosti umboðsmann hans ef við á. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

17. gr.

Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi sínu er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi.

Umsækjandi á rétt á að kynna sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum.

18. gr.

Niðurstaða og rökstuðningur synjunar

Kynna skal niðurstöðu umsóknar svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem ákvörðun er rökstudd með skýrum hætti með vísan í viðeigandi ákvæði þessara reglna.

19. gr

Áfrýjun

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun félagsþjónustunnar til félagsmálanefndar innan fjögurra vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Félagsmálanefnd skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun um afgreiðslu hennar svo fljótt sem unnt er.

20. gr.

Málskot

Umsækjandi getur skotið ákvörðun félagsmálanefndar til Úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun félagsmálanefndar.

21. gr.

Endurskoðun reglna og matsviðmiðs

Reglur þessar skulu endurskoðaðar eigi sjaldnar en árlega að teknu tilliti til breyttra tekju- og eignamarka skv. 23. og 24. gr. reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, nr. 873/2001. Velferðarráðherra lætur reikna út og birta nýjar fjárhæðir 1. janúar ár hvert. Uppfæra skal matsviðmið fyrir félagslegar leiguíbúðir í upphafi hvers árs.

21. gr.

Gildistaka

Samþykkt í félagsmálanefnd 23. maí 2011

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 19. mars 2012

Fylgiskjal I

Matsviðmið fyrir félagslegar leiguíbúðir

Við úthlutun félagslegra leiguíbúða er leitast við að veita umsækjanda ráðgjöf við að bæta fjárhagsstöðu sína. Umsækjandi þarf að fá 6 stig eða fleiri á matsviðmiði þessu.

Brúttótekjur (hjón og sambúðarfólk *1,6):

Lægri mörk miðast við framfærslugrunn sbr. reglur um fjárhagsaðstoð. Efri mörk miðast við efri mörk fyrsta skattþreps.

- | | |
|---|-----------------------|
| 0 | Meira en 2.760.000 |
| 1 | 1.664.424 – 2.760.000 |
| 2 | 0 – 1.664.424 |

Eignir (bankainnistæður, bifreiðar og hlutafé):

- | | |
|---|---------------------|
| 0 | Umfram 1.000.000 |
| 1 | 500.000 – 1.000.000 |
| 2 | 0-500.000 |

Framfærslukostnaður:

Mismunur á heildarráðstöfunartekjum og framfærslukostnaði er:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 0 | 30.000 kr. eða meiri |
| 1 | 0 – 30.000 kr. |
| 2 | neikvæður þ.e. nær ekki endum saman |

Núverandi húsnæðisaðstaða:

Velja skal þann möguleika sem best á við.

- 1 Býr í tímabundnu húsnæði
- 1 Býr í þröngu húsnæði m.v. fjölskyldustærð
- 1 Býr inn á öðrum
- 2 Býr í ósamþykktu húsnæði
- 2 Býr við háa húsaleigu m.v. tekjur
- 3 Er húsnæðislaus

Félagslegur vandi umsækjanda/fjölskyldu:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 0 | Á ekki við |
| 1 | Nokkrir félagslegir erfiðleikar |
| 2 | Miklir félagslegir erfiðleikar |