

Reglur um félagslegt húsnæði 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:

- Almenn félagslegt leiguhúsnæði, sbr. lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.
- Almennar húsaleigubætur, sbr. lög um húsaleigubætur nr. 138/1997.
- Sérstakar húsaleigubætur, sbr. reglur um sérstakar húsaleigubætur hjá Fljótsdalshéraði.
- Sértækt húsnæðisúrræði, skv. reglugerð nr. 1054/2010 um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu.
- Félagslegt húsnæði í eigu hagsmunasamtaka (Brynju hússjóðs Öryrkjabandalags Íslands og hússjóðs Landssamtakanna Þroskahjálpar) er í boði fyrir fólk með 75% örorku, á aldrinum 18-67 ára sem er undir ákveðnum tekju- og eignarmörkum.

2. gr.

Tilgangur

Félagslegt húsnæði er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar, fötlunar og annarra félagslegra erfiðleika. Aðstæður umsækjenda eru metnar út frá ákveðnum viðmiðum. Sértækt húsnæðisúrræði og félagslegt húsnæði í eigu hagsmunasamtaka er ætlað fólki, 18 ára og eldra sem á rétt á þjónustu skv. lögum um málefni fatlaðs fólks nr. 59/1992. Umsóknir fatlaðs fólks um húsnæði eru gildar þegar umsækjandi hefur náð 16 ára aldri. Þjónusta kemur þó ekki til framkvæmda fyrir en 18 ára aldri er náð.

II. kafli

Mat á aðstæðum umsækjanda

3. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn verði metin gild

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

- a) Eiga lögheimili í sveitarfélaginu þegar sótt er um og a.m.k. síðastliðið eitt ár samfleytt áður en umsókn berst.
- b) Uppfylla skilyrði um eigna- og tekjumörk skv. 4. grein þessara reglna.
- c) Skora að lágmarki 6 stig á matsviðmiði (sjá fylgiskjal 1).

- d) Hafa ekki greiðslugetu til að kaupa sér íbúð á almennum markaði.
- e) Hafa náð 18 ára aldri.
- f) Búa við óöryggi í húsnæðismálum eða ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.
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 var metin.

Varðandi mat á umsóknum fatlaðs fólks um sértækt húsnæðisúrræði gildir eftirfarandi:

Við mat á húsnæðisþörf umsækjanda er aflað upplýsinga í samráði við umsækjanda og eftir atvikum aðstandendur eins fljótt og auðið er. Heimilt er að óska eftir frekari gögnum, s.s. læknisvottorði, upplýsingum um þjónustupörf og fl.

Sértækt húsnæðisúrræði er eingöngu í boði fyrir þá einstaklinga sem hafa viðtækar þjónustupörf.

Íbúðir í eigu hagsmunasamtaka eru í boði fyrir fólk með 75% örorku, á aldrinum 18-67 ára sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum samkvæmt reglum hagsmunasamtakanna. Félagsþjónustan og hagsmunasamtökin hafa samstarf um úthlutanir þessa húsnæðis. Starfsmenn félagsþjónustu veita ráðgjöf og upplýsingar og eru í nánú samstarfi við hagsmunasamtökin varðandi úthlutun, samningagerð og umsjón húsnæðis.

4. gr.

Tekju- og eignamörk vegna úthlutunar almenns félagslegs húsnæðis

Tekju- og eignamörk eru byggð á reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Upphæðir breytast í janúar ár hvert skv. reglugerð og taka mið af breytingu á neyslúvísitölu.

Eignamörk eru kr. 5.126.000 m.v. ágúst 2016 skv. reglugerð nr. 742/2016 og miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta staðfesta skattframtali.

Tekjumörk eru miðuð við síðasta almanaksár ásamt því sem liðið er af umsóknarári.

Tekjumörk m.v. ágúst 2016 skv. reglugerð nr. 742/2016 eru sem hér segir:

Hjón/sambúðarfólk:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
6.649.000,-	7.836.000,-	9.023.000,-	10.210.000,-	11.397.000,-	12.584.000,-

Einstaklingur:

Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn	4 börn	5 börn
4.749.000,-	5.936.000,-	7.123.000,-	8.300.000,-	9.497.000,-	10.684.000,-

5. gr

Framfærslukostnaður

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 leiguhúsnaði er samtala skattskyldra tekna, tekna frá Tryggingastofnun ríkisins, framfærslustyrkja og námslána lögð til grundvallar mats.

6. gr.

Undanþágur frá skilyrðum

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 3. gr. um lögheimili, eigna- og tekjumörk 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 húsnaðisvanda, náms eða vinnu.

Frá eigna- og tekjumörkum:

- b) Umsækjandi hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu sinni og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum og mögulegrar skuldasöfnunar af þeim sökum.

Frá stigafjölda á matsviðmiði:

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

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

Umsóknir sem ekki uppfylla ofangreind skilyrði til undanþágu skal leggja fyrir félagsmálanefnd til afgreiðslu.

III. kafli

Úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis

7. gr.

Umsókn og úthlutun

Umsóknir um félagslegt leiguhúsnaði skulu berast félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs á sérstökum umsóknareyðublöðum. Úthlutun leiguhúsnaðis fer fram í umboði félagsmálanefndar á fundi þar sem verkefnastjórar og félagsmálastjóri úthluta lausum íbúðum á grundvelli mats. Við mat á umsókn er höfð hliðsjón af félagslegum aðstæðum umsækjenda, fjölskyldustærð og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta. Ákvörðun um úthlutun húsnaðis 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 leiguhúsnæði fá sent bréf þar um. Veittur er sjö daga frestur til þess að tilkynna hvort húsnæði er þegið eða ekki.

Hafi viðkomandi ítrekað hafnað leiguhúsnæði 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 leiguhúsnæði, varðandi mat á ítrekaðri höfnun. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnæði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta sem svo að viðkomandi geti sjálfur ráðið fram úr húsnæðisvanda 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 leigusamnings 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 leiguaðila.

Gert er ráð fyrir því að ef aðstæður leigutaka hjá Fljótsdalshéraði breytast verulega til batnaðar þá leysi þeir sín húsnæðismál með öðrum hætti. Komi í ljós að leigutaki uppfyllir ekki skilyrði gildrar umsóknar samkvæmt reglum þessum er heimilt að segja honum upp húsaleigusamningi með lögbundnum fyrirvara.

10. gr.

Tryggingafé og leiga

Við afhendingu almenns félagslegs húsnæðis þarf leigutaki ásamt sjálfskuldarábyrgðarmanni að undirrita tryggingabréf samsvarandi þriggja 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 fyrsta 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.

Gæludýrahald er ekki leyft í íbúðum sveitarfélagsins. Enn fremur eru reykingar ekki leyfðar.

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. reglna þessara áður en umsókn hans er lögð fram til afgreiðslu.

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.

13. gr.

Forgangsröðun umsókna um almennt félagslegt leiguhúsnæði

Fullnægi umsækjandi um almennt félagslegt húsnæði skilyrðum 3. gr. reglna þessara 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 höfð til hliðsjónar við úthlutun húsnæðis.

14. gr.

Endurnýjun umsókna

Umsókn um félagslegt húsnæði ber að endurnýja árlega. Fyrir úthlutun húsnæðis er kallað eftir nauðsynlegum fylgigögnum og þörf umsækjanda metin.

IV. kafli

Endurskoðun

15. gr.

Endurskoðun leigusamnings varðandi almennt félagslegt húsnæði

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 sem hefur hafið sambúð á leigutímanum er skuldbundinn til þess að tilkynna Félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs þar um enda forsendur leigjanda aðrar en þegar úthlutun átti sér stað. Starfsmenn kanna árlega samkvæmt upplýsingum þjóðskrár hvort aðstæður leigjanda hafi breyst að þessu leyti. Í kjölfarið er 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

16. gr.

Málsmeðferð

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

17. gr.

Könnun á aðstæðum

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn hefur borist en þó ekki fyrr en að úthlutun leiguhúsnæðis kemur. Fáí umsækjandi ekki húsnæði við úthlutun en velur að halda umsókn sinni áfram í gildi, þá eru aðstæður hans endurskoðaðar þegar að næstu úthlutun leiguíbúðar kemur.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 nr. 1042/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagsamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Velferðarráðherra lætur reikna út og birta nýjar fjárhæðir 1. janúar ár hvert. Uppfæra skal matsviðmið fyrir félagslegar leiguíbúðir í upphafi hvers árs.

24. gr.

Gildistaka

Samþykkt í félagsmálanefnd 23. maí 2011

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 19. mars 2012

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 21. maí 2013

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 5. mars 2014

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 25. mars 2015

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 9. desember 2015

Samþykktar breytingar í félagsmálanefnd 19. október 2016

Fylgiskjal I

Nafn: _____

Kennitala: _____

Dags. (mán./ár): _____

Matsviðmið fyrir almennar 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 4.032.420
- 1 1.851.780 – 4.032.420
- 2 0 – 1.851.780

Eignir (bankainnistæður, bifreiðar og hlutafé):

- 0 Umfram 1.500.000
- 1 500.000 – 1.500.000
- 2 0 – 500.000

Framfærslukostnaður:

Mismunur á heildarráðstöfunartekjum og framfærslukostnaði er:

- 0 50.000 kr. eða meiri
- 1 0 – 50.000 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