

Reglur um úthlutun félagslegra íbúða

I.kafli Almenn ákvæði

1. gr. Lagagrundvöllur

Reglur um úthlutun félagslegra íbúða eru settar á grundvelli XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Velferðarnefnd skal sjá til þess að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum, sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn.

2. gr. Markmið

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði og/eða annarra félagslegra erfiðleika.

3. gr. Gildissvið

Undir þessar reglur falla almennar félagslegar íbúðir í eigu Borgarbyggðar og íbúðir ætlaðar öryrkjum og 60 ára og eldri við Ánahlíð og Borgarbraut 65a.

4. gr. Skilyrði fyrir samþykki

Umsækjandi skal uppfylla öll eftirfarandi skilyrði til að umsókn verði samþykkt á biðlista:

1. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi og eiga lögheimili í Borgarbyggð þegar sótt er um.
2. Gildistími tímabundins dvalarleyfis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd skal vera að lágmarki 12 mánuðir.
3. Umsækjandi hafi átt lögheimili og aðsetur í Borgarbyggð að öllu jöfnu í 6 mánuði áður en umsókn berst.
4. Umsækjandi er ekki eigandi að fasteign sem jafna má til íbúðarhúsnæðis á Íslandi eða erlendis.
5. Tekjur og eignir umsækjenda mega ekki fara yfir tekju- og eignamörk skv. 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 sem ráðuneytið gefur út til viðmiðunar árlega.
6. Umsækjandi hafi greiðslugetu til þess að standa undir greiðslu húsnæðiskostnaðar af þeirri íbúð sem til úthlutunar er. Leigukostnaður er innheimtur í gegnum greiðsluþjónustu í banka umsækjanda.
7. Umsóknarréttur í íbúð sem ætluð er til útleigu fyrir öryrkja eða aldraða er auk þess bundin því skilyrði að umsækjandi sé orðinn 60 ára eða hafi verið metinn með 75% örorku.

SBK

Með tekjum skv. 6. tl. er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1., 3., 4. og 5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga. Tekjumörk eru miðuð við meðaltal tekna sl. 3 ár. Heimilt er að taka tillit til skuldarstöðu og mánaðarlega greiðslubyrði umsækjanda. Litið er til framangreindra marka þegar umsókn berst, allt það tímabil sem liður fram að úthlutun húsnæðis og einu sinni á ári þann tíma sem leigusamningur varir.

Undanþáguákvæði:

Hafi umsækjandi orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu sinni og högum og tekjur sl. sex mánaða eru minna en 20% yfir tekjuviðmiði skv. e-lið 1. mgr. 5. gr. reglna þessara og umsækjandi á í miklum félagslegum erfiðleikum sem hafa leitt til skerðingar á tekjum.

Vegna óvenju þungrar framfærslubyrði eða verulega íþyngjandi kostnaðar s.s. vegna heilsufars.

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 3. gr. hafi umsækjandi búið í Borgarbyggð stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Eigi umsækjandi við virkan vímuefnavanda að stríða, sem að mati ráðgjafa hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði, þá er heimilt að synja umsókn hans.

II. kafli

Umsóknir og mat

5. gr.

Umsókn

Sækja skal um félagslegt húsnæði í gegnum þjónustugátt Borgarbyggðar. Fjölskyldusvið Borgarbyggðar annast móttöku og afgreiðslu umsókna. Fjölskyldusvið Borgarbyggðar veitir ráðgjöf í tengslum við umsókn um félagslegt húsnæði.

Umsókn telst ekki gild fyrr en öll gögn sem óskað er eftir hafa borist. Heimilt er að óska eftir frekari gögnum, bæði innlendis og erlendis frá, en tilgreind eru á umsókn. Umsækjandi gefur starfsmönnum Fjölskyldusviðs heimild til að afla upplýsinga um tekjur, eignir og skuldir hjá viðeigandi stofnunum.

Eftirfarandi gögn skulu fylgja umsókn;

- 1) Afrit af staðgreiðsluskrá ríkisskattstjóra yfirstandandi árs og síðasta árs vegna umsækjanda sem og maka/sambúðaraðila og barna 20 ára og eldri sem búa heima.
- 2) Staðfest afrit síðastu þriggja ára af skattframtali heimilisfólks
- 3) Afrit af launseðlum og/eða afrit af greiðsluseðlum frá TR eða öðrum skattskyldum tekjum alls heimilisfólks þriggja síðustu mánaða, auk upplýsinga um meðlag, barnabætur, mæðra-og feðralaun.
- 4) Afrit af gildandi húsaleigusamningi, ef við á.
- 5) Umsækjandi um alþjóðlega vernd sem kominn er með tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu.

536

Ef sótt er um húsnæði sem ætlað er öryrkjum eða 60 ára og eldri þarf að auki að leggja fram eftirfarandi upplýsingar:

- 1) Upplýsingar um núverandi húsnæði.
- 2) Upplýsingar um félags- og fjárhagslegar aðstæður og það hvernig breyting á húsnæði hefur í för með sér bætтар aðstæður.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Borgarbyggð verður aðeins tekin til greina hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning.

6. gr.

Endurnýjun og endurmat umsókna

Ef viðhalda á gildi umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði eða milliflutning skal umsækjandi endurnýja umsókn sína innan 12 mánaða frá umsóknardegi og síðan á a.m.k. 12 mánaða fresti frá þeim degi.

Sé umsókn ekki endurnýjuð innan 12 mánaða fellur hún úr gildi.

Við endurnýjun umsóknar, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum reglna sé fullnægt. Endurmat umsóknar getur falið í sér breytingar á stigagjöf sem geta haft áhrif á forgangsörðun umsóknar. Þá getur endurmat leitt til afturköllunar ákvörðunar um að umsókn sé samþykkt á biðlista. Skal umsækjanda tilkynnt skriflega um ef endurnýjun leiðir til breytinga á stigagjöf.

III. kafli

Umsóknir og úthlutun

7. gr.

Forgangsörðun umsókna

Við úthlutun er leitast við að samræmi sé á milli fjölskyldustærðar og fjölda herbergja í íbúð. Meðal annars er horft til félagslegra, fjárhagslegra og heilsufarslegra aðstæðna auk aldurs umsóknar skv. matsblaði vegna úthlutunar.

Umsóknir skulu metnar samkvæmt matsviðmiðum með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn verði samþykkt á biðlista þarf umsækjandi að vera metinn til að lágmarki eftirfarandi stigafjölda:

- a) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk til 10 stiga.
- b) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með 1 barn til 12 stiga.
- c) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri til 13 stiga.

8. gr.

Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

Úthlutun húsnæðis fer fram á afgreiðslufundi Félagsþjónustu Borgarbyggðar. Umsóknum er forgangsraðað með hliðsjón af stigamati skv. 7. gr. Gildir þá alla jafna að sá sem hefur flest stig er í forgangi.

SSK

Þegar almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað skal hafa stærð og gerð húsnæðis til hliðsjónar. Heimilt er að líta framhjá umsækjenda, sem allra jafna ætti rétt til úthlutunar, ef húsnæðið er ekki talið henta viðkomandi einstaklingi eða fjölskyldu. Þarf í þeim tilvikum að líta til fjölskyldustærðar, líkamlegs heilsufars umsækjenda eða fjölskyldumeðlima og annarra þátta sem kunna að skipta máli.

9. gr.

Tilkynning um úthlutun og höfnun leiguhúsnæðis

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega þegar úthlutun til hans hefur farið fram. Umsækjanda er veittur 7 daga frestur til að svara hvort hann þiggi úthlutun húsnæðisins. Ef svar berst ekki innan framangreinds frests er litið svo á að umsækjandi þiggi ekki úthlutun. Hafi umsækjandi hafnað leiguhúsnæði án málefnalegra ástæðna er heimilt að senda viðkomandi tilkynningu þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því fallin úr gildi. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en umsókn hans er tekin af biðlista eftir leiguhúsnæði og skal honum send tilkynning um það.

IV. kafli

Leigusamningur, ákvörðun um húsaleigu, tryggingafé, innheimta leigu, uppsögn og milliflutningur

10. gr.

Leigusamningur

Fjölskyldusvið Borgarbyggðar annast frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um réttarsamband leigutaka og Borgarbyggðar gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæði stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Fyrsti leigusamningur við leigutaka í félagslegu húsnæði skal vera tímabundinn til eins árs. Í framhaldi af fyrsta samningi við leigutaka skal að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að áfram skuli gera tímabundinn leigusamningur.

Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna leiguíbúða fyrir öryrkja eða íbúa 60 ára og eldri.

Heimilt er að bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka. Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis verður að fullnægja, eftir atvikum, skilyrðum 3. gr. reglna þessara allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leigu húsnæðinu óslitið á leigutíma.

11. gr.

Milliflutningur

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði sem fellur undir sama kafla í reglum þessum, (s.s. úr almennu félagslegu leiguhúsnæði í annað almennt félagslegt leiguhúsnæði), skal hann sækja um það í gegnum þjónustugátt Borgarbyggðar.

Skilyrði fyrir því að eiga gilda umsókn um flutning er að umsækjandi sé í skilum með húsaleigu, hússjóð og rafmagn vegna íbúðarinnar.

SEB

Að jafnaði er ekki orðið við umsókn um flutning nema ljóst sé að staðsetning eða gerð þess húsnæðis sem viðkomandi hefur á leigu henti ekki lengur þörfum umsækjenda vegna breyttra aðstæðna, t.d. vegna fötlunar, veikinda eða breytinga á fjölskyldustærð umsækjanda.

Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur Fjölskyldusvið Borgarbyggðar óskað eftir því að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutninga milli íbúða er Fjölskyldusviði heimilt að segja upp leigusamningi og eftir atvikum bjóða viðkomandi minni íbúð.

Umsækjanda skal tilkynnt um hvort umsókn hans um milliflutning hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin samkvæmt matsviðmiðum með reglum þessum.

V. kafli

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar

12. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykkt á biðlista

Réttur Borgarbyggðar til afturköllunar ákvörðunar um samþykkt á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er bundinn við þau tilvik þegar umsækjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði reglna þessara.

Afturköllun ákvörðunar um samþykkt á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

13. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnæðis

Réttur Borgarbyggðar til afturköllunar ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki uppfyllir ekki skilyrði reglna þessara, eða brýtur gegn ákvæðum leigusamnings, eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti.

Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis getur eftir atvikum leitt til uppsagnar eða riftunar á húsaleigusamningi. Um uppsögn og riftun gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

VI. kafli

Lok leigusamnings, afnot, ábyrgð leigutaka, endurnýjun umsókna

14. gr.

Breyttar aðstæður

Verði breytingar á aðstæðum umsækjenda sem kunna að hafa áhrif á rétt hans til félagslegrar leiguíbúðar skv. 3. gr. skal umsækjandi gera Fjölskyldusviði Borgarbyggðar grein fyrir þeim. Verði slíkar breytingar á meðan umsókn er til meðferðar hjá Fjölskyldusviði skal taka fullt mið af þeim við afgreiðslu umsóknar.

Verði breytingar á högum og/eða aðstæðum leigjanda eftir að félagslegri leiguíbúð hefur verið úthlutað, þannig að hann uppfyllir ekki lengur skilyrði til úthlutunar skv. 3. gr. er

536

Fjölskyldusviði heimilt að segja upp leigusamningi með 6 mánaða fyrirvara. Láti leigjandi ekki vita um breytingar á aðstæðum sínum sbr. 1 mgr. telst það brot á leigusamningi og varðað riftun leigusamnings.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis skal eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

15. gr.

Afnot af hinu leigða húsnæði

Leigutaka er óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði. Ákvæðinu er þó ekki ætlað að koma í veg fyrir að leigutaki heimili fjölskyldumeðlimum, s.s. afkomendum eldri en 18 ára, foreldrum eða systkinum leigutaka, að dvelja í íbúð með sér til skemmri tíma. Börnum leigutaka, sem búsett eru hjá honum og ná 18 ára aldri eftir úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, er heimilt að vera áfram búsett hjá leigutaka eftir að 18 ára aldri er náð.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil.

Verði leigutaki uppvís að því að framleigja félagslegt leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun varðandi úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði. Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili, eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð sinni.

16. gr.

Ábyrgð á leiguhúsnæði

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Borgarbyggð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, umfram það sem eðlilegt getur talist, sbr. ákvæði XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Borgarbyggð krefur leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnæðinu á meðan á leigutíma stóð.

17. gr.

Húsaleiga

Húsaleiga er bundin vísitölu neysluverðs og breytist mánaðarlega í samræmi við hana. Sveitarstjórn getur einnig tekið ákvörðun um breytingar á leigufjárhæðum og taka breytingar þá gildi á þeim tíma sem mælt er fyrir um í ákvörðun sveitarstjórnar.

18. gr.

Ástand íbúðar

Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð við upphaf og lok leigutíma. Í leigusamningi eru ákvæði um ástand hins leigða, úttektir, viðhald og umgengni.

VII. kafli

Málsmeðferð

19. gr.

Leiðbeiningar og ráðgjöf

Við meðferð umsóknar, öflun gagna og upplýsinga sem og ákvarðanatöku skal hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er en af öðrum kosti við persónulegan talsmann

SRK

hans eða umboðsmanns hans ef við á. Persónulegur talsmaður skal leggja fram samkomulag við hinn fatlaða sbr. ákvæði 1.mgr. 7.gr. laga um réttindagæslu fyrir fatlað fólk nr. 88/2011. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

Við afgreiðslu umsóknar skal starfsmaður Fjölskyldusviðs bjóða umsækjanda ráðgjöf ef þörf er á og veita upplýsingar og leiðbeiningar um önnur réttindi sem hann kann að eiga. Þá skal starfsmaður einnig upplýsa umsækjanda um þær skyldur sem kunna að hvíla á honum vegna umsóknar skv. reglum þessum og aðstoða við öflun nauðsynlegra gagna ef þörf er á.

20. gr.

Varðveisla ganga, trúnaður og aðgangur að gögnum

Málsgögn er varða persónuupplýsingar skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn og fulltrúar sveitarfélagsins kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi sínu er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi. Starfsmenn eru bundnir trúnaði og helst þagnarskyldan þótt látið sé af störfum.

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.

21. gr.

Heimild til ákvarðana

Starfsmenn Fjölskyldusviðs Borgarbyggðar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði sviðsstjóra fjölskyldusviðs Borgarbyggðar sem hefur umboð til fullnaðarafgreiðslu mála skv. viðauka 1.6. í samþykktum um stjórn Borgarbyggðar. Ákvarðanir þeirra eru endanlegar og krefjast ekki staðfestingar velferðarnefndar eða sveitarstjórnar.

22. gr.

Kynning á ákvörðun

Kynna skal niðurstöðu umsóknar fyrir umsækjanda með skriflegum hætti svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað í heild eða að hluta skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem ákvörðun er rökstudd með skýrum hætti með vísan til viðeigandi ákvæða og reglna, eftir því sem á við. Þar skal jafnframt kynntur réttur umsækjanda til frekari rökstuðnings og réttur til að áfrýja afgreiðslunni.

23. gr.

Málskotsréttur

Umsækjandi getur skotið ákvörðun til úrskurðarnefndar velferðarmála. Kæra skal berast úrskurðarnefnd velferðarmála skriflega innan þriggja mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um ákvörðunina.

24. gr.

Endurupptaka

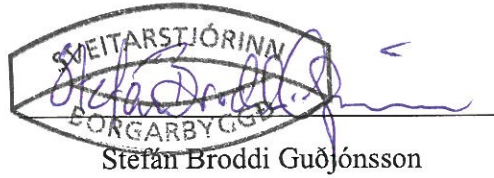
Eftir að ákvörðun hefur verið tilkynnt aðila máls á hann rétt á því að mál hans sé tekið til meðferðar á ný, innan þriggja mánaða frá því ákvörðun var kynnt, ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

SSC

25. gr.
Gildistaka

Reglur þessar taka gildi frá og með 12. desember 2024. Frá sama tíma falla úr gildi reglur um leigurétt og úthlutun á félagslegum leiguíbúðum frá 10. september 2015.

Fyrir hönd Borgarbyggðar



Sveitarstjórnin
BORGARBYGGÐ
Stefán Broddi Guðjónsson

Tekið fyrir í velferðarnefnd Borgarbyggðar 9. desember 2024.

Staðfest í sveitastjórn Borgarbyggðar 12. desember 2024