

Reglur um félagslegar leiguíbúðir hjá Norðurþingi

I. kafli

1. gr.

Stuðningur í húsnæðismálum

Starfsmenn Félagsþjónustu Norðurþings 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
- Sérstakur húsnæðisstuðningur til greiðslu á húsaleigu umfram húsnæðisbætur
- Sérstök búsetuúrræði, sbr. reglur Félagsþjónustu Norðurþings um afgreiðslu umsókna um þjónustu við fatlað fólk á eigin heimilum og húsnæðisúrræði

2. gr.

Skilgreiningar

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. Við úthlutun skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

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 þann tíma sem leigusamningurinn varir.
- b) Umsækjandi skal ekki eiga fasteign sem jafna má til íbúðarhúsnæðis þegar umsókn er lögð inn. Samanlagðar eignir umsækjanda og annarra heimilismanna eldri en 18 ára skulu vera undir efri tekjumörkum (skv. 3 gr. reglna Norðurþings um sérstakan húsnæðisstuðning eða) kr. 5.126.000.
- c) Samanlagðar tekjur umsækjanda og annara heimilismanna skulu vera undir efri tekjumörkum (skv. 5. gr. reglna Norðurþings um sérstakan húsnæðisstuðning) sem er frá kr. 3.875.000 til 6.500.000 á ári eftir fjölda heimilismanna. Tekjumörk eru miðuð við síðasta almanaksár ásamt því sem liðið er af umsóknarári. Heimilt er að taka tillit til skuldastöðu/greiðslubyrði umsækjanda. Allar skattskyldar tekjur teljast til tekna skv. þessari grein. Aðrar tekjur frá Tryggingastofnun ríkisins teljast til tekna skv. þessari grein. Litið er til framangreindra marka þegar umsókn

berst, allt það tímabil sem líður fram að úthlutun húsnæðis og við endurnýjun húsaleigusamnings einu sinni á ári.

- d) Umsækjandi þarf að hafa greiðslugetu til þess að standa undir greiðslu húsnæðiskostnaðar af þeirri íbúð sem til úthlutunar er.
- e) Umsækjendur verða að skora að lágmarki 5 stig á matsviðmiði (sjá fylgiskjal 1).
- f) Umsækjendur skulu vera orðnir 18 ára á umsóknardegi.

Fjárhæðir taka breytingum samkvæmt breytingum á vísitölu neysluverðs í janúarmánuði ár hvert.

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 matskvarða 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 matskvarða:

- 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. Umsóknir um undanþágu skulu afgreiddar af félagsmálanefnd.

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 Norðurþings á sérstökum umsóknareyðublöðum. Umsókn telst ekki gild fyrir en öll gögn hafa borist. Heimilt er að kalla eftir frekari gögnum en tilgreind eru á umsókn. Umsækjandi getur gefið starfsmönnum félagsþjónustunnar heimild til að afla upplýsinga um tekjur, eignir og skuldir hjá viðeigandi stofnunum. Úthlutun leiguhúsnæðis fer fram á fundi þar sem umsjónarmaður fasteigna hjá Norðurþingi, félagsmálastjóri og félagsráðgjafi/ráðgjafi hjá félagsþjónustunni 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 eða umsjónamaður fasteigna/staðgengill hans, gera 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. Ef um undanþágur er að ræða skal leggja umsóknir fyrir félagsmálanefnd.

Félagsmálastjóra er alltaf heimilt að vísa ákvörðun til félagsmálanefndar til fullnaðarafgreiðslu, 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 7 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 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 mánaðarmót. 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 Norðurþingi breytast verulega til batnaðar þá leysi þeir sín húsnæðismál 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 að fjárhæð 150.000 kr. Geti leigutaki ekki reitt fram tryggingarfé við upphaf leigutíma er heimilt að leggja álag á leiguna, 10.000 kr. á mánuði í 15 mánuði eða þangað til tryggingarfjárhæð er náð.

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 Norðurþing, stofnanir þess eða fyrirtæki, við afhendingu leiguíbúðar.

Upphæð leigunnar tekur mið af fjölda herbergja og staðsetningu. Leigufjárhæð tekur breytingum 4 sinnum á ári í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs, en leiga breytist að öðru leyti samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar Norðurþings. Breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun sveitarstjórnar 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

Umsjónarmaður fasteigna hjá Norðurþingi 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.

Milliflutningar

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 milliflutning því aðeins til skoðunar að leigjandi hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina samið. Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur að hann eigi gilda umsókn um milliflutning, 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/leigjendur undirrita sérstaka yfirlýsingu þess efnis að þeir 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 Norðurlands 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 Norðurlands 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 og ákvæði laga um húsaleigubætur nr. 138/1997.

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 viðeigandi ákvæða 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 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.

Gildistaka

Reglur þessar taka gildi frá og með 1. febrúar 2017

Samþykkt í félagsmálanefnd 19. janúar 2017.

Breytingatillögur samþykktar í félagsmálanefnd 14. nóvember 2017.

Breytingatillögur samþykktar í sveitarstjórn 28. nóvember 2017.

Fylgiskjal

Nafn: _____
Kennitala: _____
Dags. _____
Stigafjöldi: _____

Matsviðmið fyrir félagslegar leiguíbúðir/sérstakan húsnæðisstuðning

STAÐA UMSÆKJANDA	STIG
Staða umsækjanda er önnur en getið er hér að neðan	0
Örorkulífeyrisþegi með 75% örorkumat	2
Ellilífeyrisþegi	2
Framfærsla hjá sveitarfélagi	2

HÚSNÆÐISSTAÐA UMSÆKJANDA	STIG
Er með húsnæði, húsaleiga er minna en 20% af heildartekjum heimilisins	0
Er með húsnæði, húsaleiga er meira en 20% af heildartekjum heimilisins	1
Er með húsnæði, húsaleiga er meira en 30% af heildartekjum heimilisins	2
Óöruggt húsnæði, þ.e. gistir hjá vinum og/eða ættingjum	2
Gistir í neyðarathvarfi eða á gistiheimili	4
Heilsuspillandi húsnæði eða sannanlega óíbúðarhæft af öðrum ástæðum	4

FÉLAGSLEGAR AÐSTÆÐUR UMSÆKJANDA	STIG
Aðstæður umsækjanda eru betri en getið er hér að neðan	0
Umsækjandi glímir við félagslegan vanda og hefur fengið umfangsmikinn stuðning félagsþjónustu, annan en fjárhagslegan, á undanförunum 12 mánuðum	2
Mismunur á mánaðarlegri innkomu og útgjöldum er neikvæður og umsækjandi nær endum ekki saman	2
Málefni barns hefur verið í umfangsmikilli vinnslu í félagsþjónustu á undanförunum 24 mánuðum þar sem barnið hefur fengið bæði aðstoð á grundvelli skóla- og félagsþjónustu eða mál þess verið til meðferðar barnaverndar	4
Umsækjandi glímir við fjölþættan vanda og hefur fengið umfangsmikinn stuðning félagsþjónustu, annan en fjárhagslegan, í að lágmarki 24 mánuði	4
Umsækjandi glímir við alvarleg langvinn veikindi sem hafa veruleg áhrif á fjárhags- og húsnæðisstöðu samkvæmt faglegu mati félagsráðgjafa	4