

**Reglur um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði í aðildarsveitarfélögum
Félagsþjónustu Rangárvalla og Vestur Skaftafellssýslu bs.**

I. kafli

Almenn ákvæði

1. gr.

Félagslegt leiguhúsnæði

Rétt til að sækja um félagslegar leiguíbúðir hjá þeim sveitarfélögum sem reglur þessar eiga við um eiga þeir sem búa við erfiðar félagslegar aðstæður, sbr. 1. mgr. 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, V. kafla reglugerðar nr. 1042/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum og XII. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Markmið með úthlutun á félagslegum leiguíbúðum er að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum, sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa bráðan vanda meðan unnið er að varanlegri lausn sbr. 46. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Félagslegar leiguíbúðir eru hugsaðar sem tímabundið úrræði fyrir fólk í húsnæðiserfiðleikum eða neyðarúrræði. Leigusamningar skulu vera tímabundnir og aðstæður leigjenda endurmetnar að leigutíma loknum óski þeir eftir áframhaldandi leigu.

Reglur þessar gilda um leigurétt og úthlutun á félagslegum íbúðum í eigu Rangárþings Ytra, Rangárþings eystra, Mýrdalshrepp og Skaftárhrepp.

II. kafli

Mat á aðstæðum umsækjenda

2. gr.

Skilyrði fyrir úthlutun og leigurétti

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnæði þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði:

- Hafa átt lögheimili í sveitarfélaginu samfellt í eitt ár áður en umsókn er móttokin auk þess þann tíma sem leigusamningur varir.
- Vera fullra 18. ára á umsóknardegi.
- Uppfylla skilyrði um tekju- og eignarmörk skv. 3 grein þessara reglna.
- Búa við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu eða öryggisleysi í húsnæðismálum.

- Hafa ekki möguleika á að kaupa eigin húsnæði og/eða leigja á almennum leigumarkaði án sérstakrar aðstoðar.
- Niðurstaða mats á félagslegum aðstæðum, samkvæmt sérstöku matsblaði, sé að lágmarki átta stig hjá einstaklingum og 10 stig hjá hjónum/sambúðarfólki. Matið er unnið af starfsmönnum Félagsþjónustunnar þar sem hliðsjón er höfð af núverandi húsnæðisaðstæðum, fjölskyldustærð, heilsufari og öðrum félagslegum aðstæðum umsækjenda.

3. gr.

Tekju- og eignamörk

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. Tekju- og eignamörk breytast samkvæmt vísitölu neysluverðs 1. janúar ár hvert og skal miða við útreikninga velferðarráðuneytisins (vísitala neysluverðs 1. janúar 2017 er 436,3).

a) Tekjumörk.

Tekjur umsækjanda skulu vera undir tekjumörkum samkvæmt staðfestu ljósriti af skattframtali síðasta árs og launaseðlum þriggja síðustu mánaða fyrir umsóknardag. Með tekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks.

Tekjumörk miðast við að meðaltekjur nemi, miðað við heilt ár, eigi hærri fjárhæð en 4.840.000 krónum fyrir einstakling og 1.210.000 krónum fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunarmörk hjóna/sambúðarfólks/einstaklinga í staðfestri samvist skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, eða 6.776.000 krónur. Húsaleigubætur teljast ekki til tekna.

Einstaklingur:

Barnlaus	Eitt barn	Tvö börn	Þrjú börn	Fjögur börn	Fimm börn
Kr.4.840.000	Kr. 6.050.000	Kr.7.260.000	Kr. 8.470.000	Kr.9.680.000	Kr.10.890.000

Hjón/sambúðarfólk/einstaklingar í staðfestri samvist:

Barnlaus	Eitt barn	Tvö börn	Þrjú börn	Fjögur börn	Fimm börn
Kr.6.776.000	Kr.7.986.000	Kr.9.196.000	Kr. 10.406.000	Kr. 11.616.000	Kr.12.826.000

b) Eignamörk.

Eignir umsækjanda skulu vera undir eignamörkum og skal miða við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt staðfestu ljósriti af skattframtali fyrir síðasta ár. Eignamörk eru 4.587.200 krónur, m.v. 1 janúar 2015.

4. gr.

Undanþáguheimildir

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 2. gr. um lögheimili, eigna- og tekjumörk við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

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

Frá tekjumörkum:

- b) Umsækjandi á í mjög miklum félagslegum vanda, m.a. vegna meiri háttar röskunar á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fötlunar, fráfalls maka eða af öðrum sambærilegum ástæðum.

Frá eignamörkum:

- c) Umsækjandi býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu, fötlun eða mikla félagslega erfiðleika.

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

III. kafli

Umsóknarferli og úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis

5. gr.

Afgreiðsla umsókna

Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði skal leggja fram á skrifstofu Félagsþjónustu Rangárvalla- og Vestur-Skaftafellssýslu á sérstökum umsóknareyðublöðum. Með umsókn skal fylgja staðfest afrit af síðustu skattaskýrslu, launaseðlum síðustu þriggja mánaða, vottorð Vinnumálastofnunar, staðgreiðsluyfirlit RSK eða yfirlitsseðill frá Tryggingastofnun ríkisins ef því er að skipta. Þá skal umsækjandi leggja fram læknisvottorð eða önnur þau vottorð er mál hans kunna að varða. Umsókn telst ekki gild fyrir en öll gögn sem óskað er eftir hafa borist.

Starfsmenn Félagsþjónustunnar afla upplýsinga, leggja faglegt mat og afgreiða umsóknir um félagslegar leiguíbúðir skv. reglum þessum á meðferðarfundum í umboði Félagsmálanefndar Rangárvalla- og Vestur Skaftafellssýslu.

Komist starfsmenn 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.

Starfsmenn Félagsþjónustunnar senda síðan umsækjanda skriflegt svar, þar sem fram kemur hvort hann eigi gilda umsókn og sé kominn á biðlista.

6. gr.

Skráning og biðlisti

Umsækjendur skulu skráðir á húsnæðislista á skrifstofu Félagsþjónustunnar með nafni, kennitölu, fjölskyldustærð og dagsetningu umsóknar. Röðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði ræðst m.a. af niðurstöðu á mati á félagslegum aðstæðum umsækjenda samkvæmt matsreglum.

Umsókn um leiguíbúð skal endurnýjuð árlega, að öðrum kosti falla umsækjendur út af biðlista.

7. gr.

Úthlutun leiguíbúða

Við úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði skal taka mið af því húsnæði sem í boði er, þörfum umsækjenda og stigagjöf skv. matsblaði.

Starfsmaður félagsþjónustunnar skal tilkynna umsækjendum skriflega um úthlutun. Skal tilgreint hvert húsnæðið er, hver leiguupphæð skuli vera og hvar og hvenær leigusamningur skuli gerður.

Leigutaki skal tilkynna innan 7 daga frá því honum barst tilkynning um úthlutun hvort hann hyggst taka húsnæðið á leigu, að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi. Leigutaka skal gefinn kostur á að skoða húsnæðið áður en samningur er gerður.

Hafni umsækjandi leiguhúsnæði í þriggja málefnalegra skýringa 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 fallin úr gildi. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.

V. kafli

Gerð leigusamninga, réttindi og skyldur leigutaka og leigusala

8. gr.

Gerð leigusamninga og tryggingafé

Sveitarstjóri viðkomandi sveitarfélags/fulltrúi hans gerir leigusamning við leigutaka á þar til gerð eyðublöð í samræmi við 4. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Til viðbótar almennum ákvæðum sömu laga og í samræmi við 8. gr. þeirra skal tilgreina að framhald leigu sé háð breytingum á félagslegri stöðu leigutaka. Leigusamningur skal gerður til 6 mánaða í upphafi og að jafnaði ekki til lengri tíma en tveggja ára í senn. Innheimta húsaleigu er á vegum viðkomandi sveitarfélags.

Sveitarstjóri viðkomandi sveitarfélags/fulltrúi hans fara yfir helstu ákvæði húsaleigusamnings, húsreglur og helstu atriði gildandi húsaleigulaga með leigutaka. Skyldur leigutaka eru tilgreindir í leigusamningi og húsaleigulögum nr. 36/1994.

9. gr.

Ástand íbúðar og umsjón fasteigna

Áður en afhending húsnæðis fer fram skal viðkomandi sveitarfélag láta gera úttekt á ástandi húsnæðisins og tryggja að það sé í viðunandi ástandi. Hið sama skal gert við flutning leigutaka úr húsnæðinu. Reykingar eru óheimilar í félagslegum leiguíbúðum í samræmi við reglur.

Umsjón og viðhald leiguíbúða er á vegum viðkomandi sveitarfélags.

10. gr.

Endurskoðun leigusamnings

Íbúðir eru leigðar leigutökum eingöngu til búsetu þeirra ásamt maka og börnum vegna tímabundinna félagslegra aðstæðna þeirra. Áframhaldandi leiguafnot eru háð mati á aðstæðum leigutaka hverju sinni áður en til endurnýjunar leigusamnings kemur.

Eigi síðar en tveimur mánuðum fyrir lok leigutímans sendir Félagsþjónustan bréf til leigjanda til að minna á að sækja um áframhaldandi leigu óski viðkomandi þess.

Eftirtalin atriði geta meðal annars valdið því að ekki komi til áframhaldandi leigu eða uppsögn leigusamnings:

- Leigutaki uppfyllir ekki lengur skilyrði til leiguréttar samkvæmt reglum þessum, sbr. 1. og 2. gr.
- Vanskil á greiðslu húsaleigu og húsgjalda.
- Ítrekuð brot á húsreglum.
- Húsnæðið nýtt á annan hátt en húsaleigusamningur eða reglur þessar segja til um.
- Húsnæðið spilltist í umsjá leigutaka vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis.

VI. kafli

Málsmeðferð

Sbr. ákvæði stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, og ákvæði XV. og XVI. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga.

11. gr.

Könnun á aðstæðum.

Kanna skal aðstæður umsækjanda um félagslegt húsnæði svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn um leiguhúsnæði hefur borist. Einnig þarf að kanna hvort aðstæður hafi haldist óbreyttar á tímabilinu frá umsókn til úthlutunar.

12. 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.

13. gr.

Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum.

Gögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. 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. Hafi starfsmenn eða nefndarmenn kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi. Trúnaður helst eftir að látið er af starfi.

14. gr.

Niðurstaða og rökstuðningur synjunar.

Kynna skal umsækjanda afgreiðslu máls tryggilega 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. Um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til félagsmálanefndar.

15. gr.

Málskot til úrskurðarnefndar velferðarmála

Umsækjandi getur skotið ákvörðun félagsmálanefndar til úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun félagsmálanefndar. Sama á við ef ágreiningur verður um gerð og/eða framkvæmd leigusamnings sbr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Reglur þessar voru afgreiddar og samþykktar 2011 og 2012. Reglur þessar voru yfirfarnar og samþykktar í félagsmálanefnd í ágúst 2015.

Samþykktar í aðildarsveitarfélögum haustið 2015.