



Reglur um félagslegar
leiguíbúðir í Sveitarfélaginu
Árborg

Efnisyfirlit

I. kafli Lagagrundvöllur, almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.	3
1.gr. Lagagrundvöllur	3
2. gr. Félagslegt leiguhúsnæði	3
3. gr. Ráðgjöf	3
4. gr. Skilyrði fyrir úthlutun og leigurétti	3
b) Tekjumörk	4
c) Eignamörk	4
5. gr. Umsóknir	4
6. gr. Ófullnægjandi umsókn, gögn vantar, umsókn hafnað	4
7. gr. Félagslegar leiguíbúðir- undanþáguheimildir	4
II. kafli Umsókn, málsmeðferð og mat	5
8. gr. Gild umsókn- röðun umsókna	5
III. kafli Réttindi og skyldur umsækjanda á biðlista eftir húsnæði	5
9. gr. Almenn skilyrði	5
10. gr. Upplýsingagjöf og ráðgjöf	5
11. gr. Endurnýjun umsóknar	5
IV. kafli Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, gerð leigusamnings o.fl.	6
12. gr. Tilkynning um úthlutun, gerð leigusamnings og sérstakar skyldur leigutaka	6
13. gr. Leigutími, endurskoðun, uppsögn leigusamnings o.fl.	6
14. gr. Milliflutningur	7
15. gr. Innheimta leigugjalds o.fl.	7
V. kafli Málsmeðferð	7
16. gr. Málsmeðferðarreglur	7
17. gr. Samvinna við umsækjanda/leigutaka	7
18. gr. Varðveisla gagna og trúnaður	7
19. gr. Ákvarðanataka samkvæmt reglum þessum	8
20. gr. Málskot til félagsmálanefndar Árborgar	8
21. gr. Málskot til kæruneftndar	8
22. gr. Gildistaka	8
Matsblað	9
Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði	10

I. kafli

Lagagrundvöllur, almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.

1.gr.

Lagagrundvöllur

Í reglum þessum er kveðið á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita, sbr. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, með síðari breytingum og 4. tl. 13.gr. laga um málefni aldraða nr. 125/1999

2. gr.

Félagslegt leiguhúsnæði

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrði og/eða annarra félagslegra erfiðleika og skulu fjárhags- og félagslegar aðstæður þeirra metnar út frá ákveðnum viðmiðum eins og nánar er rakið í reglum þessum.

Með úthlutun félagslegra leiguíbúða skal, eftir því sem kostur er, tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði handa fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna. Einnig skal, eftir því sem kostur er, leitast við að leysa úr bráðum húsnæðisvanda fjölskyldna og einstaklinga meðan unnið er að varanlegri lausn.

Reglur þessar gilda um leigurétt og úthlutun á félagslegum íbúðum í eigu Leigubústaða Árborgar ehf., bæði almennum félagslegum leiguíbúðum og leiguíbúðum sem sérstaklega eru skilgreindar fyrir aldraða.

Réttur til að komast á biðlista eftir félagslegu húsnæði, fá úthlutað leiguhúsnæði og til áframhaldandi leiguréttar er bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk umsækjanda og félagslegum aðstæðum umsækjanda sem skulu metnar sérstaklega samkvæmt matsreglum í viðauka við reglur þessar.

3. gr.

Ráðgjöf

Starfsmenn fjölskyldusviðs Árborgar skulu, eftir því sem kostur er, veita íbúum sveitarfélagsins ráðgjöf í húsnæðismálum.

4. gr.

Skilyrði fyrir úthlutun og leigurétti

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnæði þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði: a) *Félagslegar aðstæður.*

1. Að vera fullra 18 ára á umsóknardegi.
2. Að vera fullra 67 ára þegar sótt er um leiguíbúð fyrir aldraða.
3. Að eiga lögheimili í sveitarfélaginu Árborg
4. Að búa í ófullnægjandi húsnæði, við öryggisleysi í húsnæðismálum eða hafa ekki möguleika á að kaupa eigið húsnæði og/eða leigja á almennum leigumarkaði án sérstakrar aðstoðar.
5. Að eiga ekki íbúðarhúsnæði, hvorki í sveitarfélaginu né annars staðar, hvort heldur það er eignaríbúð, félagsleg eignaríbúð eða kaupleiguíbúð.
6. Að niðurstaða mats á félagslegum aðstæðum, samkvæmt matsreglum, sé að lágmarki sex stig vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði.

b) *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 og sambúðarfólks. Tekjumörk miðast við að meðaltekjur nemi, miðað við heilt ár, eigi hærri fjárhæð en 6.156.800 krónum fyrir einstakling og 1.539.200 krónum fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Viðmiðunarmörk hjóna/sambúðarfólks/einstaklinga í staðfestri samvist skulu vera 8.620.000. krónur. Húsnæðisbætur teljast ekki til tekna.

Einstaklingur:

<u>Barnlaus</u>	<u>Eitt barn</u>	<u>Tvö börn</u>	<u>Þrjú börn</u>	<u>Fjögur börn</u>	<u>Fimm börn</u>
Kr. 6.156.800	Kr.7.696.000	Kr.9.235.200	Kr.10.744.400	Kr.12.313.600	Kr.13.852.800

Hjón/sambúðarfólk/einstaklingar í staðfestri samvist:

<u>Barnlaus</u>	<u>Eitt barn</u>	<u>Tvö börn</u>	<u>Þrjú börn</u>	<u>Fjögur börn</u>	<u>Fimm börn</u>
Kr.8.620.000	Kr.10.159.200	Kr.11.698.400	Kr.13.237.600	Kr.14.776.800	Kr 16.316.000

c) *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 6.645.600 krónur. Eignamörk breytast samkvæmt vísitölu neysluverðs ár hvert og tekið verður mið af útreikningum félagsmálaráðuneytisins.

5. gr.

Umsóknir

Sækja skal um félagslega leiguíbúð á heimasíðu Sveitarfélagsins Árborgar- min Árborg. Umsókn telst ekki gild fyrr en öll gögn sem óskað er eftir hafa borist. Heimilt er að óska eftir frekari gögnum en tilgreind eru í umsókn. Gildistími umsóknar skal miðast við móttökudag umsóknar.

6. gr.

Ófullnægjandi umsókn, gögn vantar, umsókn hafnað

Sé umsókn um félagslegt leiguhúsnæði ófullnægjandi eða gögn vantar, skal umsækjanda tilkynnt það skriflega og gefinn 30 daga frestur til að bæta úr og/eða skila inn gögnum, ella telst umsókn ógild.

Umsækjanda er kynntur réttur hans til að bera ákvörðun starfsmanna fjölskyldusviðs undir félagsmálanefnd Árborgar og málskotsfrest.

Ef gögn berast innan 30 daga tekur umsókn gildi frá móttökudegi umsóknar.

7. gr.

Félagslegar leiguíbúðir - Undanþáguheimildir

Heimilt er að víkja frá ákvæðum 4. gr. um tekjumörk vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði þegar umsækjandi á í mjög miklum félagslegum vanda, m.a. vegna meiriháttar röskunar á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum sambærilegum ástæðum. Heimilt er að víkja frá ákvæðum 4. gr. um eignamörk þegar um er að ræða umsækjanda sem býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu, fötlun eða mikla félagslega erfiðleika.

Sækja þarf skriflega um undanþágur samkvæmt þessari grein til félagsmálanefndar Árborgar. Sé beiðni um undanþágu hafnað skal umsækjanda tilkynnt það skriflega og um leið vakin athygli hans á rétti hans til að bera ákvörðunina undir úrskurðarnefnd velferðarmála og húsnæðismála og málskotsfrest.

II. kafli

Umsókn, málsmeðferð og mat

8. gr.

Gild umsókn – röðun umsókna

Umsókn telst gild þegar öllum tilskildum gögnum hefur verið skilað. Uppfylli umsækjandi öll skilyrði 4.gr. um málsmeðferð vísast til 8. og 9. gr. reglnanna. Röðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði ræðst m.a. af niðurstöðu á mati á félagslegum aðstæðum umsækjenda samkvæmt matsreglum í viðauka með reglum þessum. Heimilt er að taka umsóknir einstaklinga eða fjölskyldna í mjög brýnni þörf fyrir félagslegt íbúðarhúsnæði fram fyrir eldri umsóknir, m.a. vegna félagslegra aðstæðna, breyttrar fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu, heilsufars eða ófullnægjandi húsnæðisaðstæðna. Við mat á félagslegum aðstæðum skal hafa hliðsjón af núverandi húsnæðisaðstæðum, fjölskyldustærð, heilsufari og öðrum félagslegum aðstæðum umsækjenda. Matið skal unnið af starfsmönnum fjölskyldusviðs.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um að hann sé kominn á biðlista eftir félagslegu húsnæði. Uppfylli umsækjandi ekki öll skilyrði 4. gr., skal honum tilkynnt um það skriflega og skal rökstuðningur fylgja. Í tilkynningunni skal umsækjanda kynntur réttur hans til að bera ákvörðun starfsmanna fjölskyldusviðs um höfnun umsóknar undir félagsmálanefnd Árborgar og málskotsfrest.

III. kafli

Réttindi og skyldur umsækjanda á biðlista eftir húsnæði

9. gr.

Almenn skilyrði

Frá því að umsókn er móttækin þar til umsækjandi fær úthlutað húsnæði þarf hann að fullnægja öllum skilyrðum 4. gr.

10. gr.

Upplýsingagjöf og ráðgjöf

Umsækjandi á biðlista eftir félagslegu húsnæði skal tilkynna fjölskyldusviði um allar breytingar á félagslegum aðstæðum og/eða fjárhag.

Meðan umsækjandi er á biðlista eftir húsnæði skal, eftir því sem tilefni er til, veita umsækjanda ráðgjöf.

11. gr.

Endurnýjun umsóknar

Umsókn um félagslegt leiguhúsnæði þarf að endurnýja í ágústmánuði árlega. Umsækjendum er þá sent bréf þar sem fram kemur hvaða gögnum þarf að skila til að

umsókn sé gild áfram. Ef umbeðnum gögnum er ekki skilað innan tilskilins frests fellur umsókn úr gildi og viðkomandi tekinn út af biðlista eftir félagslegu leiguhúsnaði.

IV. kafli

Úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis, gerð leigusamnings o.fl.

12. gr.

Tilkynning um úthlutun, gerð leigusamnings og sérstakar skyldur leigutaka

Úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis fer fram á sérstökum afgreiðslufundum. Umsækjanda skal með tryggilegum hætti tilkynnt um úthlutun og skal umsækjandi tilkynna innan 10 daga hvort hann þiggur húsnaði.

Hafi umsækjandi ítrekað hafnað leiguhúsnaði án þess að málefnalegar ástæður liggi þar að baki, er heimilt að tilkynna honum að litið sé svo á að hann hafi dregið umsókn sína til baka og hún sé úr gildi fallin. Leigubústaðir Árborgar ehf. sjá um gerð og frágang leigusamnings. Um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í leigusamningnum skal kveðið skýrt á um að framleiga sé óheimil og að leigutaka sé óheimilt að hýsa aðra en þá sem tilgreindir eru í fjölskyldu hans á umsóknareyðublaði. Kveða skal skýrt á um að til frádráttar húsaleigu komi húsnaðisbætur til leigjanda og um skyldu leigutaka til að tilkynna fjölskyldusviði ef breytingar verða á félagslegum aðstæðum, t.d. ef hann gengur í hjónaband eða hefur sambúð á leigutímanum. Einnig skal kveðið á um skyldu leigutaka til að leggja fram gögn um tekjur og eignir og gangast undir mat á félagslegum aðstæðum þegar níu mánuðir eru eftir af leigutímanum. Framangreindar skyldur leigutaka teljast hluti leigusamnings.

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gangvart Leigubústöðum Árborgar á allri rýrnun húsnaðisins eða spjöllum á því, umfram það sem eðlilegt getur talist, sbr. Ákvæði XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigubústaðir eða Sveitarfélagið Árborg krefja leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnaðinu á meðan á leigutíma stóð.

13. gr.

Leigutími, endurskoðun, uppsögn leigusamnings o.fl.

Við upphaf leigutímans skal leigusamningur gerður til sex mánaða. Endurnýja skal leigusamninginn ef leigutaki hefur staðið skil á húsaleigu allan leigutímann og umgengni um leiguhúsnaðið er í samræmi við fyrirmæli húsaleigulaga og ákvæði leigusamnings og leigutaki uppfyllir skilyrði 4. gr. reglna þessara.

Komi til endurnýjunar leigusamnings að liðnum sex mánaða reynslutíma, skal gerður tímabundinn leigusamningur við leigutaka til allt að tveggja ára. Þegar níu mánuðir eru eftir af leigutímanum, skulu starfsmenn fjölskyldusviðs kanna fjárhags- og félagslegar aðstæður leigjanda og skal þeirri könnun lokið eigi síðar en sex mánuðum áður en leigutími rennur út samkvæmt leigusamningi. Uppfylli leigjandi ekki lengur skilyrði reglna þessara um tekju- og eignamörk, lýkur leigusamningi á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar en tilkynna skal leigjanda það með sannanlegum hætti svo ekki komi til forgangsréttar leigjandans að húsnaðinu. Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili, eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð

sinni. Í húsaleigusamningi skal kveða á um rétt Leigubústaða Árborgar ehf. til að framkvæma mat á hinu leigða húsnæði undir lok leigutímans í samráði við leigutaka.

Leigjandi skal senda rafræna uppsögn til Leigubústaða Árborgar ehf. í gegnum Mín Árborg á heimasíðu Árborgar og skila lykllum til þjónustuvæðis sveitarfélagsins Árborgar.. Um skil á leiguhúsnæði og úttekt fer að öðru leyti samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994. Ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda m.a. um lok leigusamnings, uppsögn og riftun.

14. gr.

Milliflutningur

Óski leigjandi eftir flutningi í annað leiguhúsnæði á vegum Leigubústaða Árborgar ehf., skal hann sækja um það rafrænt á heimasíðu sveitarfélagsins Árborg- mín Árborg. Umsækjandi um milliflutning þarf að uppfylla skilyrði 4. gr. og fara skal fram sérstakt mat á aðstæðum hans, sbr. 12. gr. Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur fjölskyldusvið Árborgar óskað eftir að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er heimilt að segja upp leiguíbúð og bjóða aðra minni.

Milliflutningur kemur aðeins til greina sé leigjandi skuldlaus við Leigubústaði Árborgar ehf. eða hafi samið um vangoldnar leigugreiðslur.

15. gr.

Innheimta leigugjalds o.fl.

Innheimta leigugjalds, umsjón og viðhald leiguíbúða er á vegum Leigubústaða Árborgar ehf.

V. kafli

Málsmeðferð

16. gr.

Málsmeðferðarreglur

Málsmeðferðarreglur laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, laga um húsnæðismál nr. 44/1998, laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og stjórnsýslulaga nr. 37/1993 gilda um meðferð mála og ákvarðanatöku samkvæmt reglum þessum.

17. gr.

Samvinna við umsækjanda/leigutaka

Öflun gagna og upplýsinga skal unnin í samvinnu við umsækjanda/leigutaka. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu og vottuðu umboði.

18. gr.

Varðveisla gagna og trúnaður

Gögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn 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.

19. gr.

Ákvarðanataka samkvæmt reglum þessum

Með reglum þessum veitir félagsmálanefnd Sveitarfélagsins Árborgar starfsmönnum fjölskyldusviðs Árborgar heimild til að taka ákvarðanir á grundvelli reglna þessara, ákvarðanir skulu teknar á afgreiðslufundum fjölskyldusviðs/félagslegs leiguhúsnæðis.

Ákvarðanir sem teknar eru samkvæmt reglum þessum skulu kynntar viðkomandi með tryggilegum hætti. Einnig skal aðila máls kynntur réttur hans til að bera ákvarðanir sérfræðinga fjölskyldusviðs Árborgar undir félagsmálanefnd Árborgar og málskotsfrest.

20. gr.

Málskot til félagsmálanefndar Árborgar

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnæði getur skotið ákvörðunum fjölskyldusviðs Árborgar til félagsmálanefndar Árborgar samkvæmt eftirtöldum ákvæðum reglna þessara, **5., 6. og 7.gr.**, innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun. Einnig er heimilt að bera undir félagsmálanefnd Árborgar málsmeðferð fjölskyldusviðs Árborgar. Málskot til félagsmálanefndar frestar ekki framkvæmd hinnar kærðu ákvörðunar nema að nefndin ákveði annað. Félagsmálanefnd skal fjalla um kæruefni og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er. Hún skal kynna kæranda ákvarðanir sínar og rétt hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála og málskotsfrest með tryggilegum hætti.

21. gr.

Málskot til kærunefnda

Kærandi getur skotið ákvörðunum félagsmálanefndar Árborgar um málsmeðferð til úrskurðarnefndar velferðarmála samkvæmt XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Kærandi getur skotið ákvörðunum félagsmálanefndar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis til úrskurðarnefndar velferðarmála. Kæra skal berast kærunefnd innan fjögurra vikna frá því viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun félagsmálanefndar.

22. gr.

Gildistaka

Reglur þessar voru samþykktar í velferðarnefndnefnd Árborgar þann 10. október 2023 og í bæjarstjórn Árborgar þann 18. október 2023.

Matsblað – viðauki við reglur um félagslegar leiguíbúðir

Matsviðmið varðandi milliflutning-viðauki við reglur um félagslegar leiguíbúðir

Matsblað Félagslegar leiguíbúðir

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum flokki

Nafn umsækjanda:

Félagslegar aðstæður

1. Starfsgeta umsækjanda:		Stigaskor
Í vinnu	0	
Í námi	0	
Atvinnulaus	1	
Með skerta starfsgetu v/sjúkdóms,á endurhæfingarlífeyri eða örorka undir 75%	2	
75% öryrki/ellilífeyrisþegi	3	
2. Starfsgeta maka/sambýlismanns umsækjanda:		
Í vinnu	0	
Í námi	0	
Atvinnulaus	1	
Með skerta starfsgetu v/sjúkdóms,á endurhæfingarlífeyri eða örorka undir 75%	2	
75% öryrki/ellilífeyrisþegi	3	
3. Meðaltekjur á ári:		
Tekjur hærri en 6.156.800 kr. (Hjón með tekjur hærri en 8.620.000.kr.)	0	
Tekjur á bilinu .4.309.759-6.156.800.kr (Hjón með tekjur frá-6.033.999-8.620.000 kr.)	1	
Tekjur undir 4.309.759.kr. (Hjón með tekjur undir 6.033.999.kr.)	2	
4. Börn á heimili:		
Ekkert barn á heimilinu	0	
Barn/börn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda	1	
Eitt barn með lögheimili hjá umsækjanda	2	
Tvö börn með lögheimili hjá umsækjanda	3	
Þrjú börn með lögheimili hjá umsækjanda	4	
Fjögur börn eða fleiri með lögheimili hjá umsækjanda	5	
5. Aðstæður barna:		
Engir sérstakir erfiðleikar	0	
Nokkrir erfiðleikar vegna: heilsufars, náms,hegðunar og/eða ,félaglegra erfiðleika	2	
Verulegir erfiðleikar vegna: alvarlegra og/eða langvarandi veikinda/fötlunar, náms, hegðunar og/eða félagslegra erfiðleika	4	
6. Núverandi húsnæðisaðstaða:		
Býr í tímabundnu húsnæði	1	
Býr í þröngu húsnæði m.v. fjölskyldustærð	1	
Býr inni á öðrum	1	
Býr í ósamþykktu húsnæði	2	
Býr við háa húsaleigu m.v. tekjur (40% af ráðstöfunartekjum)	2	
Er húsnæðislaus	3	
7. Félagslegur vandi umsækjanda/fjölskyldu:		
Á ekki við	0	
Nokkrir félagslegir erfiðleikar	2	
Miklir félagslegir erfiðleikar	4	
Gert þann: _____ Unnið af: _____		Samtals

Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði.

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla

Húsnæðisstaða m.t.t. fjölskyldustærðar **Stig**

Á ekki við 0

Stækkun húsnæðis vegna reglulegrar umgengni við barn/börn 1

Minnkun/stækkun húsnæðis vegna breytinga á fjölskyldustærð 3

Félagslegar og/eða heilsufarslegar aðstæður

Á ekki við 0

Óánægja með núverandi staðsetningu 1

Nokkur vandkvæði bundin núverandi húsnæði 2

Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæði 3