

Reglur um leiguíbúðir hjá Dalvíkurbyggð

1. Markmið

Markmið með þessum reglum er að móta skýran ramma um úthlutun á leiguhúsnæði í eigu Dalvíkurbyggðar annars vegar **a) á almennum markaði** og hins vegar **b) vegna félagslegra aðstæðna**. 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. Ávallt skal kappkostað að allar íbúðir í eigu Dalvíkurbyggðar séu í útleigu þannig að ef ekki er þörf á úthlutun tiltekins húsnæðis vegna félagslegra aðstæða þá er íbúðinni úthlutað á almennum markaði. Starfsmenn félagsmálasviðs skulu veita upplýsingar um þann stuðning í húsnæðismálum sem kann að vera í boði, þar með talið sérstakan húsnæðisstuðning og um sérstök búsetuúrræði fyrir fatlað fólk. Þjónustu- og innheimtufulltrúi á fjármála- og stjórnsýslusviði veitir upplýsingar almennt um leiguhúsnæði í eigu sveitarfélagsins.

Samkvæmt Samþykkt um stjórn Dalvíkurbyggðar þá fer byggðaráð með stjórn Félagslegra íbúða, sbr. 46. gr. liður A. Samkvæmt erindisbréfi félagsmálaráðs þá skal félagsmálaráð hafa eftirlit með því að sveitarstjórn tryggi eftir því sem kostur er framboð af húsnæði til félagslegra þarfa og veita þeim aðilum aðstoð sem á þjónustu þessari þurfa að halda, sbr. 45. og 46. gr. XII. kafla laga um húsnæðismál nr. 40/1991 með síðari breytingum.

2. Umsókn og úthlutun

Umsóknir um leiguhúsnæði skulu berast Fjármála- og stjórnsýslusviði á sérstökum umsóknareyðublöðum á Íbúagátt Dalvíkurbyggðar sem er að finna á heimasíðu sveitarfélagsins. Merkja skal við hvort sótt er um íbúð á almennum forsendum eða félagslegum forsendum. Þjónustu- og innheimtufulltrúi aflar staðfestingar frá félagsmálasviði að umsækjandi sé skjólstæðingur félagsþjónustu ef merkt er við að sótt er um á félagslegum forsendum. **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 þjónustu- og inneimtufulltrúa eða starfsmönnum félagsmálasviðs heimild til að afla upplýsinga um tekjur, eignir og skuldir hjá viðeigandi stofnunum. Úthlutun leiguhúsnæðis fer fram á fundi þar sem þjónustu- og innheimtufulltrúi, sviðstjóri fjármála- og stjórnsýskusviðs og sviðstjóri félagsmálaviðs úthluta lausum íbúðum á grundvelli mats, ef um er að ræða úthlutun á félagslegum forsendum. Við matið er höfð hliðsjón af félagslegum aðstæðum umsækjenda, fjölskyldustærð og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta. Ef um er að ræða úthlutun íbúða sem eru á almennum forsendum þá fer úthlutun fram á fundi þjónustu- og innheimtufulltrúa og sviðstjóra fjármála- og stjórnsýslusviðs. Ákvörðun um úthlutun húsnæðis er tilkynnt umsækjanda skriflega. Þjónustu- og innheimtufulltrúi 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 eftir því sem við á fyrir félagsmálaráð eða byggðaráð. Ef um undanþágur er að ræða skal leggja umsóknir fyrir félagsmálaráð.

Byggðaráð og félagsmálaráð hafa eftirlit með ákvörðunum og kallar reglulega eftir skýringum og upplýsingum um ákvarðanir sem teknar eru á grundvelli þeirra.

3. Almenn um skilyrði um úthlutun leiguíbúða

- Íbúðir Dalvíkurbyggðar eru reyklaugar.
- Hunda- og kattahald er óheimilt í leiguíbúðum Dalvíkurbyggðar.
- Umsækjandi skal vera með lögheimili í Dalvíkurbyggð við úthlutun leiguíbúðar og á meðan að leigusamningur er í gildi.
- Leigutaki má ekki vera í vanskilum við Dalvíkurbyggð.
- Dalvíkurbyggð áskilur sér rétt að ráðstafa íbúðum í samræmi við þarfir og aðstæður umsækjenda þó að það raski að hluta til biðlista umsækjenda.
- Umsækjandi skal ekki eiga fasteign sem jafna má til íbúðarhúsnæðis þegar umsókn er lögð inn. Heimilt er að gera undanþágu frá þessu ákvæði ef umsækjandi hefur gengið frá bindandi kaupsamningi og/eða kaupsamningi á íbúðarhúsnæði sínu.
- Áskilinn er réttur til að hafna umsóknum á forsendum þess að fyrri reynsla eða umsagnir gefi tilefni til að efast um góða umgengni leigutaka eða skil hans á leigu.
- Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi.
- Heimilt er að setja umsækjanda í forgang um almenna leiguíbúð ef hann er / verður starfsmaður sveitarfélagsins til að brúa húsnæðismál starfsmanns að hámarki í 1 ár.
- Heimilt verði að víkja frá skilyrðum um sérstakar aðstæður skv. 4. og 6. lið s.s. ef nægt framboð er af húsnæði.

4. Sértek skilyrði um úthlutun leiguíbúða á félagslegum forsendum

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) Samanlagðar eignir umsækjanda og annarra heimilismanna eldri en 18 ára skulu vera undir efri tekjumörkum (skv. 3 gr. reglna Dalvíkurbyggðar um sérstakan húsnæðisstuðning eða) kr. 5.126.000.
- b) Samanlagðar tekjur umsækjanda og annara heimilismanna skulu vera undir efri tekjumörkum (skv. 5. gr. reglna Dalvíkurbyggðar 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.

- c) Umsækjandi þarf að hafa greiðslugetu til þess að standa undir greiðslu húsnæðiskostnaðar af þeirri íbúð sem til úthlutunar er.
- d) Umsækjendur verða að skora að lágmarki 5 stig á matsviðmiði (sjá fylgiskjal 1).

Fjárhæðir taka breytingum samkvæmt gildandi reglum Dalvíkurbyggðar um sérstakan húsnæðisstuðning hverju sinni.

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

5. Undanþágur frá skilyrðum.

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 3. gr. og 4. 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 félagsmálaráði.

6. Forgangsröðun umsókn um leiguhúsnæði á félagslegum forsendum.

Uppfylli umsækjandi skilyrði í 3. og 4. lið 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.

7. Endurnýjun umsókna

Til þess að viðhalda gildi umsóknar þarf umsækjandi að endurnýja umsókn á 6 mánaða fresti.

8. 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.

Hafni viðkomandi leiguhúsnæði án þess að málefnalegar ástæður liggja að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en hann er fellur út af umsóknarlista. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum og þar sem húsnæði hafi verið hafnað verði að álykta sem svo að viðkomandi geti sjálfur ráðið fram úr húsnæðisvanda sínum og því umsókn dregin til baka.

9. Leigutími og uppsagnarákvæði

Húsaleigusamningar eru tímabundnir að hámarki til eins árs. Uppsögn skal vera skrifleg. Um uppsagnarfrest fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994 með síðari breytingum. Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Uppsagnarfrestur leigusala eru 3 mánuðir ef leiguhúsnæði er selt.

Gert er ráð fyrir því að ef aðstæður leigutaka hjá Dalvíkurbyggð 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. Tryggingafé og leiga

Við afhendingu leiguíbúðar þarf að leggja fram tryggingafé eða bankaábyrgð samsvarandi **3 mánaða leigu**. Skilyrði fyrir leigu er að leigjandi sé með sjálfvirka millifærslu í greiðsluþjónustu hjá fjármálafyrirtæki og þarf við afhendingu íbúðar að liggja fyrir skrifleg staðfesting þar að lútandi. Skilyrði er að umsækjandi sé ekki í vanskilum við Dalvíkurbyggð, stofnanir þess eða fyrirtæki, við afhendingu leiguíbúðar.

Upphæð leigunnar er bundin vísitölu neysluverðs, en leiga breytist að öðru leyti samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar. 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. Óheimilt er að reka atvinnustarfsemi í leiguíbúð Dalvíkurbyggðar, s.s. daggæslu barna.

11. Umsjón fasteigna

Umsjónarmaður fasteigna hjá Dalvíkurbyggð 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. Milliflutningur

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum sveitarfélagsins skal hann leggja fram skriflega umsókn. Kanna skal hvort umsækjandi uppfylli áfram þau skilyrði sem í gildi eru.

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.

13. Endurskoðun leigusamnings

Ef íbúð er úthlutað á félagslegum forsendum verður leigjandi að fullnægja skilyrðum 3. gr. og 4. gr. allt það tímabil sem leigusamningur gildir. Á leigutímanum mun þjónustu- og innheimtufulltrúi og félagsmálasvið í sameiningu, á 6 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. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Leigjandi/leigjendur á félagslegum forsendum 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 félagsmálasviði Dalvíkurbyggðar 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 Dalvíkurbyggðar til uppsagnar leigusamnings er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki hefur brotið gegn ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum að öðru leyti.

14. Málsmeðferð

Málsmeðferð tekur mið af eftir því sem við á ákvæðum XVI. og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum og húsaleigulögum nr. 36/ 1994 með síðari breytingum .

15. Könnun á aðstæðum

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn hefur borist.

16. 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. 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. Hvað varðar öflun, úrvinnslu og varðveislu gagna gilda ákvæði Perónuverndarstefnu Dalvíkurbyggðar.

18. 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. Áfrýjun

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum ef um úthlutun er að ræða á félagslegum forsendum er honum heimilt að vísa ákvörðun úthlutunarteymis til félagsmálaráðs innan fjögurra vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Félagsmálaráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.

20. Málskot

Umsækjandi um leiguhúsnaði á félagslegum forsendum getur skotið ákvörðun úthlutunarteymis til Úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnaðismála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun úthlutunarteymis.



DALVÍKURBYGGÐ

21. Gildistaka

Reglur þessar taka gildi frá og með staðfestingu þeirra í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar og falla þar með allar eldri reglur um leiguíbúðir úr gildi.

Samþykkt á 885. fundi byggðaráðs þann 25.10.2018.
Staðfest á 306. fundi sveitarstjórnar þann 30.10.2018.

Fylgiskjal 1

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

Matsviðmið fyrir úthlutun á félagslegri leiguíbúð

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 barnavernda	4
Umsækjandi gímir við fjölpættan vanda og hefur fengið umfangsmikinn stuðning félagsþjónustu, annan en fjárhagslegan, í að lágmarki 24 mánuði	4



DALVÍKURBYGGÐ

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Umsækjandi glímir við alvarleg langvinn veikindi sem hafa veruleg áhrif á fjárhags- og húsnæðisstöðu samkvæmt faglegu mati félagsmálasviðs | 4 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

Samþykkt á 885. fundi byggðaráðs þann 25.10.2018.
Staðfest á 306. fundi sveitarstjórnar þann 30.10.2018.