

REGLUR

Akraneskaupstaðar um leigu á félagslegum íbúðum

I. KAFLI

Skilgreiningar, umsóknir og ráðgjöf.

1. 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 og skulu fjárhags- og félagslegar aðstæður þeirra metnar út frá þeim viðmiðum sem kveðið er á um í þessum reglum.

2. 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 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, með síðari breytingum.

3. gr.

Skilgreiningar.

Með félagslegu leiguhúsnæði í reglum þessum er átt við almennt félagslegt leiguhúsnæði og sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk. Almennt félagslegt leiguhúsnæði er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum, þ. á m. öldruðum, námsmönnum, fötluðu fólki og öðrum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungrar framfærslubyrði og lágra tekna. Sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.

4. gr.

Umsóknir, fylgigögn og ráðgjöf.

Sækja skal um félagslegt leiguhúsnæði rafrænt á íbúagátt Akraneskaupstaðar. Velferðar- og mannréttindasvið annast móttöku og afgreiðslu umsókna. Starfsfólk velferðar- og mannréttindasviðs veitir íbúum sveitarfélagsins ráðgjöf um þá kosti sem kunna að standa til boða í húsnæðismálum og úrræði á vegum annarra aðila sem nýst gætu til lausnar á húsnæðisvandanum.

Aðeins er heimilt að leggja fram umsókn um eina tegund af félagslegu leiguhúsnæði, hverju sinni. Í þeim tilfellum þar sem umsækjandi leggur fram aðra umsókn þar sem sótt er um aðra tegund félagslegs leiguhúsnæðis og sú umsókn er samþykkt á biðlista, fellur eldri umsókn sjálfkrafa úr gildi. Berist fleiri umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á sama tíma tekur velferðar- og mannréttindasvið ákvörðun um hver þeirra sé samþykkt á grundvelli faglegs mats starfsfólks og skilyrða reglna þessara.

Umsókn skal staðfest með rafrænum skilríkjum eða undirrituð á sérstakt umsóknareyðublað af hálfu umsækjanda eða eftir atvikum lögráðamanni, umboðsmanni eða persónulegum talsmanni hans.

Umsókn skulu fylgja eftirtalin gögn í viðhengi:

- a. Afrit af staðgreiðsluskrá ríkisskattstjóra yfirstandandi árs og næstliðins árs vegna umsækjanda sem og maka/sambúðaraðila.
- b. Staðfest afrit síðasta skattframtals heimilisfólks.
- c. Afrit af gildandi húsaleigusamningi, ef við á.

Sé sótt um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal einnig liggja til grundvallar:

- a. Staðfest fötlunargreining. Með fötlunargreiningu er átt við staðfestingu frá Greiningar- og ráðgjafarstöð ríkisins eða öðrum viðurkenndum greiningaraðilum.
- b. Heildstætt mat stuðnings- og stoðþjónustu Akraneskaupstaðar á þjónustupörf sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.
- c. Mat á stuðningsþörf (SIS) ef það liggur fyrir.

Heimilt er, með samþykki umsækjanda, að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til velferðarsviðs Akraneskaupstaðar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans vísað frá. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum þegar töf á gagnaskilum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

Umsækjandi skal upplýsa velferðarsvið Akraneskaupstaðar um allar breytingar sem verða á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á mat á þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

Ítreka þarf umsókn árlega, í síðasta lagi í ágúst ár hvert, ef ekki hefur komið til úthlutunar. Skila þarf nýju skattframtali og staðgreiðsluskrá til að umsóknin haldist gild. Ef gögn berast ekki er litið svo á að umsókn sé dregin til baka.

II. KAFLI

Almennt félagslegt leiguhúsnæði.

5. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði verði samþykkt á biðlista.

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 5. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista:

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi.
- b. Umsækjandi skal eiga lögheimili hjá Akraneskaupstað
- c. Umsækjandi skal ekki vera eigandi að húsnæði, hérlandis eða erlendis.
- d. Tekjur og eignir umsækjanda fari ekki yfir tekju- og eignamörk sem tilgreind eru í reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til sveitarfélaga, félaga eða félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði, með síðari breytingum.

Með tekjum er átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003 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.

Með eignum er átt við heildareign að frádregnum heildarskuldum, með vísan til 72., 75. gr. laga um tekjuskatt skv. skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra.

Umsókn umsækjanda sem áður hefur verið í félagslegu leiguhúsnæði og er í vanskilum með leigugreiðslur við Akraneskaupstað öðlast aðeins gildi hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið.

6. gr.

Undanþágur frá skilyrðum.

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 5. gr. reglna þessara um tekjuviðmið við eftirfarandi aðstæður:

- a. 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.
- b. Vegna óvenju þungrar framfærslubyrði eða verulega þýngjandi kostnaðar s.s. vegna heilsufars. Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu skv. þessu ákvæði skulu afgreiddar á velferðar- og mannréttindasviði.

III. KAFLI

Sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

7. gr.

Skilyrði fyrir því að umsókn um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk verði samþykkt á biðlista.

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 7. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista:

- a) Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi, sbr. 1. gr. reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.
- b) Umsækjandi um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn í þörf fyrir sértækt húsnæði. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt mati á stuðningsþörf (SIS) skal hann vera metinn í 7. flokk eða hærra. Að öðrum kosti þarf umsækjandi að hafa verið metinn með þjónustuþörf umfram 15 klst. á viku á grundvelli laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.
- c) Umsóknir skulu metnar samkvæmt matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal 2 með reglum þessum.

Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk verði samþykkt skal umsækjandi metinn til að lágmarki 6 stiga.

Velferðar- og mannréttindasvið Akraneskaupstaðar fer yfir og leggur faglegt mat á umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og samþykkir umsóknir á biðlista eða eftir atvikum hafnar þeim. Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. d-lið 1. mgr. 7. gr. reglna þessara.

8. gr.

Skilyrði um skráningu lögheimilis á Akranesi þegar búseta hefst.

Skilyrði er að umsækjandi eigi lögheimili hjá Akraneskaupstað þegar búseta í sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk hefst.

IV. KAFLI

Forgangsöröðun og úthlutun.

9. gr.

Úthlutun.

Þegar kemur að úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er farið yfir umsóknir á velferðar-mannréttindasviði og staðfest hvort skilyrði 5. gr. og 7. gr. eru enn uppfyllt. Uppfylli umsækjandi ekki lengur þau skilyrði sem koma fram í 5. gr. og 7. gr. reglna þessara, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að vísa umsókn frá þrátt fyrir að hún hafi áður verið samþykkt á biðlista.

Afgreiðslufundur farsældarþjónustu fullorðinna forgangsraðar umsóknum með hliðsjón af stigamati sem framkvæmt hefur verið samkvæmt matsviðmiðum í fylgiskjöllum reglna þessara og greinargerð starfsmanns. Gildir þá alla jafna að sá sem hefur flest stig er í forgangi.

Þegar almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað skal hafa stærð og gerð húsnæðis til hliðsjónar. Heimilt er að líta framhjá umsækjanda, sem alla 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 umsækjanda eða fjölskyldumeðlima og annarra þátta sem máli kunna að skipta.

Jafnframt þarf við úthlutun almenns félagslegs leiguhúsnæðis að gæta þess að ekki séu til staðar aðstæður sem hamla því að viðkomandi geti búið í húsinu, s.s. þinglýstar kvaðir sem takmarka til hvaða hóps hægt er að úthluta leiguhúsnæði.

Við úthlutun má hafa til hliðsjónar að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Við forgangsöröðun umsókna um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk með miklar og flóknar þjónustubarfir skal taka mið af þjónustubörf með hliðsjón af því húsnæði sem í boði er og samsetningu íbúa á viðkomandi heimili.

10. 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.

V. KAFLI

Leigusamningur og flutningur í annað húsnæði.

11. gr.

Leigusamningur.

Velferðar- og mannréttindasvið annast frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um réttarsamband leigutaka og Akraneskaupstaðar gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Húsaleigusamningar um almennar félagslegar íbúðir eru gerðir til 13 mánaða til reynslu. Að jafnaði skal í framhaldi af því gera tímabundinn húsaleigusamning til tveggja ára í senn.

Heimilt er að bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka. Getur það verið flutningur innan eða milli úrræða.

Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis verður að fullnægja, eftir atvikum, skilyrðum 5. gr. og 7. gr. reglna þessara allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

12. gr.

Flutningur í annað félagslegt húsnæði.

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði sem fellur undir sama kafla í reglum þessum skal hann leggja fram skriflega beiðni. Umsækjandi skal fullnægja skilyrðum 5. gr. eða 7. gr. reglnanna og vera í skilum með húsnæðiskostnað.

Heimilt er að samþykkja umsókn um flutning ef um ríkar ástæður er að ræða, s.s. alvarlegt heilsuleysi, breytta fjölskyldustærð eða vegna þess að mikil vandkvæði eru bundin við núverandi búsetu.

Leigjendur sem fengið hafa samþykktu umsókn um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði, skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíks íbúðarhúsnæðis. Flutningur í annað húsnæði vegna leyfis fyrir dýrahaldi telst að jafnaði ekki til ríkra ástæðna í ofangreindum skilningi.

Umsækjanda skal tilkynnt um hvort beiðni hans um flutning í annað félagslegt leiguhúsnæði hafi verið samþykkt á biðlista.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Akraneskaupstað öðlast því aðeins gildi hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

VI. KAFLI

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar.

13. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykki á biðlista

Réttur Akraneskaupstaðar til afturköllunar ákvörðunar um samþykki á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er bundinn við þau tilvik þegar umsækjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði reglna þessara, eftir atvikum skilyrði 5. gr. og 7. gr., eða hafnar úthlutun án málefnalegra ástæðna, sbr. 10. gr. reglnanna.

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

14. gr.

Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnæðis.

Réttur Akraneskaupstaðar til afturköllunar ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki uppfyllir ekki skilyrði reglna þessara, eða brýtur gegn ákvæðum leigusamnings, þjónustusamnings 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. Velferðar- og mannréttindaráð skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum áður en leigusamningi er sagt upp. Í sérstökum tilvikum getur Velferðar-og

mannréttindaráð lagt til að leigusamningur verði framlengdur tímabundið ef leigutaki hefur ekki greiðslugetu til að afla sér húsnæðis á annan hátt eða vegna félagslegra erfiðleika, heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra aðstæðna.

VII. KAFLI

Lok leigusamnings, afnot, ákvörðun húsaleigu, ábyrgð leigutaka, endurnýjun umsókna og ráðgjöf.

15. gr.

Breyttar aðstæður.

Umsækjandi skal vera í tengslum við velferðar- og mannréttindasvið á meðan beðið er úthlutunar á húsnæði og gera grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þeim. Leigutaki skal upplýsa velferðar- og mannréttindasvið verði breytingar á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á hvort skilyrðum reglna þessara, eftir atvikum 5. gr. og 7. gr. reglnanna, sé fullnægt.

Ef leigutaki gengur í hjúskap, hefur sambúð eða aðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna velferðar- og mannréttindasviði þar um, enda forsendur aðrar en þegar að úthlutun kom. Kanna skal reglulega hvort aðstæður leigutaka hafi breyst samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá.

Hafi aðstæður leigutaka breyst skal hafa samband við hann og eftir atvikum skal kanna félagslegar og fjárhagslegar aðstæður í heild sinni og meta að nýju. Ef félagslegar aðstæður leigutaka eða fjárhagsaðstæður falla eigi lengur að skilyrðum reglna þessara leiðir það til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis skal eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu ólitið á leigutímanum.

16. gr.

Afnot húsnæðis.

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. 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. Frá 20 ára aldri er þó litið til tekna og eigna afkomenda þegar metið er hvort réttur til setu í leiguhúsnæði hjá Akraneskaupstað er enn fyrir hendi.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil. Verði leigutaki uppvís að því að framleigja leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun varðandi úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði, sbr. þó 1. mgr. þessarar greinar.

17. gr.

Gæludýrahald.

Um hunda- og kattahald í leiguíbúðum Akraneskaupstaðar í fjöleignarhúsi gildir 33. gr. laga e staflíður um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þetta gildir með þeirri undantekningu að þegar svo háttar að Akraneskaupstaður er eigandi íbúðar þar sem leitað er samþykki fyrir hunda- og/eða kattahaldi afsalar sveitarfélagið sér atkvæðisrétti sínum til skráðs leigjanda skv. leigusamningi. Að öðru leyti er gæludýrahald leyfilegt í leiguíbúðum Akraneskaupstaðar. Almennt er ekki tekið sérstakt tillit til óska um íbúð á jarðhæð eða í sérbýli á grundvelli þess að umsækjandi sækist eftir því að halda hund eða kött.

18. gr.

Húsaleiga.

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

19. gr.

Ástand íbúðar.

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

20. gr.

Ábyrgð á leiguhúsnæði.

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Akraneskaupstað á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því í samræmi við XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Akraneskaupstaður krefur leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnæðinu á meðan á leigutíma stóð.

21. gr.

Endurnýjun og endurmat umsókna.

Við endurnýjun umsóknar, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum reglna þessara sé fullnægt. Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er. Ef viðhalda á gildi umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði eða umsókn um flutning í annað félagslegt húsnæði skal umsækjandi í ágúst ár hvert endurnýja umsókn sína og skila inn nýjum gögnum, sbr. 4. gr. reglna þessara. Endurnýjun fer fram með skriflegum hætti til starfsmanna Velferðar-og mannréttindasviðs Akraneskaupstaðar. Við endurnýjun skal umsækjandi gera grein fyrir hugsanlegum breytingum á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á rétt hans til úthlutunar og skila inn viðeigandi gögnum. Við endurnýjun umsóknar fer fram endurmat á hvort skilyrðum eftir atvikum 5. gr. og 7. gr. reglna þessara sé fullnægt. Sé umsókn ekki endurnýjuð fellur hún úr gildi.

Komi í ljós við endurmat að þau skilyrði sem koma eftir atvikum fram í 5. gr. og 7. gr. reglna þessara séu ekki lengur uppfyllt, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að afturkalla stjórnvaldsákvörðun um samþykki á biðlista, sbr. 13. gr. reglna þessara.

22. gr.

Ráðgjöf á biðtíma.

Starfsmaður skal endurmeta aðstæður umsækjanda á meðan beðið er úthlutunar á leiguhúsnæði og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir. Fái umsækjandi, um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað folk, umsókn samþykkt á biðlista, en ljóst er að ekki er hægt að útvega húsnæði innan þriggja mánaða, skal tilkynna umsækjanda um ástæður tafanna og hvenær fyrirhugað er að húsnæðisúrræði verði tilbúið. Þegar umsækjanda um sértækt húsnæðisúrræði er tilkynnt um að hann sé kominn á biðlista skal unnin áætlun um útvegum viðeigandi húsnæðisúrræðis og hvort og þá hvers konar annað úrræði standi til boða á biðtíma.

VIII. KAFLI

Málsmeðferð.

23. gr.

Málsmeðferð.

Um málsmeðferð samkvæmt reglum þessum gilda ákvæði stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, ákvæði XVI. og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og VII. kafla laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.

24. gr.

Könnun á aðstæðum.

Velferðar- og mannréttindasvið skal kanna aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn um félagslegt leiguhúsnaði hefur borist og tryggja að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvarðanir eru teknar.

25. gr.

Rangar eða villandi upplýsingar.

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi, stöðvast afgreiðsla umsóknarinnar á meðan umsækjanda er gefið tækifæri á að leiðrétta eða bæta úr annmörkum. Ef umsókn um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnaðis er lögð fram á grundvelli rangra eða villandi upplýsinga af hálfu umsækjanda veldur það ógildingu umsóknar eða getur leitt til afturköllunar ákvörðunar.

26. gr.

Samvinna við umsækjanda.

Við meðferð umsóknar, öflun gagna og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er en að öðrum kosti við umboðsmann hans, lögráðamann eða persónulegan talsmann hans eftir því sem við á. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

27. 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 leynt eiga að fara samkvæmt lögum eða eðli máls er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi. Umsækjandi á rétt til upplýsinga um vinnslu persónuupplýsinga og aðgangs að persónuupplýsingum um sig skv. lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018 og að kynna sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum aðilum, skv. upplýsingalögum nr. 140/2012.

28. gr.

Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum.

Starfsmenn velferðar- og mannréttindasviðs taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði velferðar- og mannréttindaráðs.

29. gr.

Niðurstaða og rökstuðningur synjunar.

Kynna skal niðurstöðu umsóknar með tryggilegum hætti svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn ekki samþykkt á biðlista skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem vísað er með skýrum hætti til viðeigandi ákvæða reglna þessara og leiðbeint um heimild til að óska rökstuðnings fyrir synjun. Upplýsa skal umsækjanda um rétt hans til að fara fram á að velferðar- og mannréttindaráð fjalli um umsóknina.

30. gr.

Málskot til Velferðar- og mannréttindaráðs.

Ákvörðun velferðar- og mannréttindasviðs vegna umsóknar um félagslegt leiguhúsnaði má skjóta til velferðar- og mannréttindaráðs. Skal það gert skriflega og eigi síðar en fjórum

vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um ákvörðun. Ákvörðun ráðsins skal kynnt umsækjanda með tryggilegum hætti og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála.

31. gr.

Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála.

Umsækjandi getur kært ákvörðun velferðar- og mannréttindaráðs til úrskurðarnefndar velferðarmála, sbr. 63. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga og 35. gr. laga nr. 38/2018 um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir.

Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda var kunngerð ákvörðun velferðar- og mannréttindaráðs, sbr. 5. gr. laga nr. 85/2015 um úrskurðarnefnd velferðarmála.

32. gr.

Endurupptaka máls.

Hægt er að óska eftir endurupptöku máls ef ákvörðun ráðsins hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til velferðar- og mannréttindaráðs innan þriggja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Meti ráðið að lagaleg skilyrði endurupptöku séu fyrir hendi tekur Velferðar- og mannréttindaráð erindið til efnislegrar meðferðar

33. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar öðlast gildi við samþykki bæjarstjórnar. Jafnframt falla þá úr gildi reglur um úthlutun íbúða Akraneskaupstaðar samþykktar í bæjarstjórn Akraness 12. september 2017.

Ákvæði til bráðabirgða.

Umsóknir sem lagðar hafa verið fram í gildistíð eldri reglna um leiguíbúðir Akraneskaupstaðar halda gildi sínu en skulu endurmetnar samkvæmt reglum þessum.

Fylgiskjal 1. 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 og sbr. breytingu á reglugerð 147/2015. Upphæðir geta tekið breytingum árlega með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála.

Umsækjandi þarf að vera innan eignarmarka og tekjumarka sem miðað við meðaltal árstekna þriggja síðustu skattframtala. Liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir skal taka mið af tekjum skv. launaseðlum síðustu 12 mánaða.

Með tekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks og barna 18 ára og eldri sem búa á heimilinu (ekki þeirra barna sem eru á aldrinum 18-20 ára ef þau stunda fullt nám í framhaldsskóla enda sé námið staðfest af skóla).

Eignamörk eru kr. 5.126.000.- miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta staðfesta skattframtali. Tekjumörk og eignamörk út frá reglugerð 742/2016 eru sem hér segir:

Þetta var tafla sem skilaði sér ekki þannig við afritun:

Barnlaus 1 barn 2 börn 3 börn 4 börn 5 börn 6.649.000,- 7.836.000,- 9.023.000,-
10.210.000,- 11.397.000,- 12.584.000,- Einstaklingur: Barnlaus 1 barn 2 börn 3 börn 4 börn 5
börn 4.749.000,- 5.936.000,- 7.123.000,- 8.300.000,- 9.497.000,- 10.684.000,-

Fylgiskjal 2. Matsblað – mat á aðstæður umsækjanda

Til að eiga rétt á að komast á umsóknarlista þarf stigafjöldi að vera a.m.k. 3 stig eða meira og getur orðið mest 24 stig. Stigafjöldi umsóknar skal að jafnaði ráða forgangsörðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði. Sé frá því vikið skal undanþágan sérstaklega rökstudd og lögð fyrir velferðar- og mannréttindaráð til ákvörðunar.

1. Tekjur (hámark 5 stig)

Ákvörðun stiga ræðst af árstekjum umsækjanda og þegar við á, maka eða sambúðaraðila og barna undir tvítugt. Tekjuflokkar eru 4 og reiknast viðmiðunarmörk þeirra sem hlutfall af útgefnum tekjuviðmiðum Akraneskaupstaðar sbr. fylgiskjal 1 með þessum reglum.

Tekjumörk einstaklings kr. 4.749.000

Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks kr. 6.649.000

Fyrir hvert barn yngri en 20 ára kr. 1.187.000

A. Árstekjur u.þ.b. 64% af hámarksfjárhæð eða lægri (5 stig)

Einstaklingur kr. 3.039.360 eða kr. 253.280 per mánuð

Hjóna og sambúðarfólk kr. 4.255.360 eða kr. 354.613 per mánuð

Hvert barn yngri en 20 ára kr. 759.680 eða kr. 63.307 per mánuð

B. Árstekjur frá u.þ.b. 64% til 74% af hámarksfjárhæð (3 stig)

Einstaklingur frá kr. 3.039.361 til kr. 3.514.260

Hjóna og sambúðarfólk frá kr. 4.255.361 til kr. 4.920.260

Hvert barn yngri en 20 ára frá kr 759.681 til 878.380

C. Árstekjur frá u.þ.b. 74% til 99% af hámarksfjárhæð (2 stig)

Einstaklingur frá kr. 3.514.261 til kr. 4.701.510

Hjóna og sambúðarfólk frá kr. 4.920.261 til kr. 6.582.510

Hvert barn yngri en 20 ára frá kr. 878.380 til kr. 1.175.130

Húsnæðisaðstæður (hámark 3 stig)

A. **Neyð (3 stig).** Á götunni, gistiheimili, býr inni á öðrum við verulega íþyngjandi aðstæður eða heilsuspillandi húsnæði samkvæmt vottorði frá heilbrigðisfulltrúa

B. **Óöryggi (2 stig).** Á áfangastað, meðferðarheimili eða stofnun, yfirvofandi missir húsnæðis og að engu að hverfa, óöruggt húsnæði

C. **Viðunandi (0).** Býr í öruggu leiguhúsnæði, á húseign, íbúð eða búseturétti

Fjölskyldustærð (hámark 3 stig)

A. Einstaklingur (2 stig), hjón/sambúðarfólk (1 stig)

B. Fyrsta barn 2 stig og 1 stig fyrir hvert barn umfram 1 barn að 5 börnum

C. Börn í reglulegri umgengni skv. fyrirliggjandi samningi frá sýslumanni (1-5 stig). Metið eftir fjölda barna og því hvort umgengni er jöfn á móti hinu foreldrinu.

Atvinnustaða umsækjanda (hámark 3 stig)

- A. Öryrki 75% (1 stig)
- B. Ellilífeyrisþegi (3 stig)
- C. Langtíma atvinnuleysi (2 stig)
- D. Langtíma veikindi. Skert starfsgeta vegna sjúkdóms, endurhæfingarlífeyrir eða örorka undir 75% (2 stig)

Félagslegar aðstæður: (hámark 5 stig)

- A. Stuðningsúrræði skv. 21. gr. Barnaverndarlaga (2 stig)
- B. Erfiðleikar barna vegna heilsufars, námserfiðleika, hegðunar og félagslegs vanda (2 stig)
- C. Aðstæður sem kalla á stöðugleika í búsetu (1 stig)
- D. Stuðningsnet ekki til staðar. (1 stig)
- E. Endurhæfing vegna geðsjúkdóma eða fíkniefnavanda eða býr við fötlun sem krefst stuðningsþjónustu (2 stig).
- F. Annar verulega íþyngjandi félagslegur vandi (1 - 5 stig).

Stigafjöldi

Nafn umsækjanda:

Staðfesting starfsmanns: Dagsetning