

REGLUR

Múlaþings um úthlutun félagslegra leiguíbúða.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Lagagrundvöllur.

Í reglum þessum er kveðið á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita, samanber XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, auk 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir, nr. 38/2018, og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk, nr. 370/2016.

2. gr.

Markmið og skilgreiningar.

Með félagslegu leiguhúsnæði er átt við almennt félagslegt húsnæði og sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk. Hlutverk sveitarfélagsins er að tryggja eftir því sem kostur er framboð af leiguhúsnæði handa þeim 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. Úthlutun leiguíbúða getur einnig verið til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn.

Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks sem þarf umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.

II. KAFLI

Réttur til leiguhúsnæðis.

3. gr.

Almenn skilyrði.

Við vinnslu umsóknar skal leita upplýsinga hjá umsækjanda m.a. um félagslegar aðstæður, lögheimili, tekjur og eignir. Umsækjandi um almennt félagslegt leiguhúsnæði þarf að uppfylla öll eftirfarandi skilyrði til að umsókn öðlist gildi:

Eiga lögheimili í sveitarfélaginu þegar sótt er um.

Hafa náð 18 ára aldri á umsóknardegi.

Uppfylla skilyrði um eigna- og tekjumörk samkvæmt reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 183/2020.

Uppfylla matsviðmið samkvæmt fylgiskjali og 5. gr. þessara reglna.

Vera í skilum við Múlaþing, stofnanir bæjarins eða fyrirtæki.

Hafa ekki greiðslugetu til að kaupa sér íbúð á almennum markaði.

Búa við óöryggi í húsnæðismálum eða ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Umsækjendur um húsnæði fyrir fatlað fólk skulu auk þess uppfylla eftirfarandi skilyrði:

Hafa staðfesta fötlunargreiningu. Með því er átt við staðfestingu frá Greiningar- og ráðgjafarstöð ríkisins, viðurkenndri sjúkrastofnun eða teymi fagfólks sem hefur sérfræðiþekkingu á fötlun.

Vera metinn í þörf fyrir húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk samkvæmt mati á stuðningsþörf Support Intensity Scale (SIS).

Fjölskyldusvið skal, ef þörf krefur, afla frekari upplýsinga um tekjur og eignir umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri, svo sem hjá skattayfirvöldum, atvinnurekendum, Tryggingastofnun ríkisins, lífeyrissjóðum og atvinnuleysistryggingasjóði. Umsækjandi skal upplýstur um fyrirhugaða upplýsingaöflun í samræmi við 2. mgr. 17. gr. laga um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, nr. 90/2018.

4. gr.

Umsókn og fylgigögn.

Sótt er um félagslegt húsnæði rafrænt á mínum síðum hjá Múlaþingi eða á umsóknareyðublaði um félagslegt húsnæði og þurfa eftirtalin gögn að fylgja frá umsækjanda og öðrum heimilismönnum 18 ára og eldri:

Staðfest afrit af síðasta skattframtali og álagningarseðill.

Staðgreiðslufirlit.

Auk fyrrnefndra gagna þurfa að auki eftirtalin gögn að fylgja eftir því sem við á samanber umsóknareyðublað:

Vottorð frá heilbrigðisfulltrúa ef umsækjandi býr í heilsuspillandi húsnæði.

Læknisvottorð, ef alvarleg veikindi eru hjá heimilisfólki.

Vottorð um þungun.

Gögn um lögskilnað, skilnað að borði og sæng eða sambúðarslit.

Staðfesting skóla um fullt nám barna umsækjanda í framhaldsskóla eldri en 18 ára.

Launaseðla eða upplýsingar um aðrar tekjur síðastliðinna þriggja mánaða.

Umsókn fellur úr gildi ef umbeðin gögn berast ekki innan 30 daga frá móttöku umsóknar. Í tilvikum þar sem umsækjanda er úthlutað íbúð sem hann þiggur ekki án haldbærra raka, innan sjö daga, fellur umsókn hans úr gildi.

Þegar sótt er um húsnæði fyrir fatlað fólk skal staðfesting á fötlunargreiningu fylgja með.

5. gr.

Skráning og mat á umsóknum.

Fjölskyldusviði er skylt á hverjum tíma að halda skrá yfir umsækjendur um félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélagsins. Skrá skal nafn umsækjanda, kennitölu, fjölskyldustærð og dagsetningu umsóknar og stigagjöf samkvæmt matsblaði. Umsóknir eru metnar samkvæmt matsblaði í fylgiskjali með reglum þessum og samanlagður stigafjöldi reiknaður á kvarða sem nær til tekjustöðu, heilsufars og vinnugetu, húsnæðisaðstæðna og fjölskyldustöðu.

Stigafjöldi skal að jafnaði ráða forgangsstöðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði. Stigafjöldi þarf að ná að lágmarki fimm stigum úr a.m.k. þremur flokkum af fjórum, samkvæmt fylgiskjali, til að umsókn teljist samþykkt.

Umsókn ásamt greinargerð starfsmanns fjölskyldusviðs er lögð fyrir meðferðarteymi félagsþjónustu Múlaþings sem tekur ákvörðun um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis.

Við forgangsroðun umsókna um sértækt húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skal taka mið af stuðningsþörf umsækjanda við mat á því hvaða húsnæðisúrræði henti honum.

6. gr.

Endurnýjun umsókna.

Umsækjandi þarf að endurnýja umsókn sína fyrir 30. september ár hvert eftir að umsókn er fyrst lögð inn með því að láta starfsmann fjölskyldusviðs vita um ákvörðun sína. Þetta á ekki við sé umsókn yngri en þriggja mánaða. Samhliða skal umsækjandi gera grein fyrir breytingum sem kunna að hafa orðið á aðstæðum hans, sem gætu haft áhrif á rétt hans til leigu. Verði umsókn ekki endurnýjuð leiðir það til þess að umsækjandi fellur af biðlista.

7. gr.

Undanþágur.

Undanþágu frá reglum þessum er hægt að veita við sérstakar aðstæður s.s. ef fyrir liggur samningur um greiðslu skuldar, brýnir hagsmunir vegna velferðar barna eða aðrar ástæður sem starfsmaður fjölskyldusviðs færir rök fyrir.

Umsækjandi á biðlista sem flytur úr sveitarfélaginu getur fengið heimild á grundvelli rökstudds mats starfsmanns til að halda stöðu sinni á biðlista fram að næstu endurnýjun. Sé viðkomandi enn búsettur utan sveitarfélagsins að þeim tíma liðnum fellur umsókn hans úr gildi.

Ekki er gerð krafa um að umsækjandi um húsnæði fyrir fatlað fólk sé með skráð lögheimili í Múlaþingi á umsóknardegi en það er þó skilyrði að umsækjandi skrái lögheimili sitt í Múlaþingi þegar búseta í húsnæði fyrir fatlað fólk hefst.

8. gr.

Tilkynning um afgreiðslu og málskot.

Umsóknum er svarað skriflega þar sem ákvörðun er rökstudd. Ef umsókn er samþykkt fer umsækjandi á biðlista eftir leiguíbúð. Umsækjanda sem er hafnað er upplýstur um rétt til málskots til fjölskylduráðs og málskotsfrest.

III. KAFLI

Húsaleigusamningur.

9. gr.

Samningur.

Við úthlutun íbúðar er húsaleigusamningur almennt gerður til sex mánaða til reynslu. Að jafnaði skal í framhaldi af því gera ótímabundinn húsaleigusamning. Séu fyrir því málefnalegar ástæður er heimilt að gera annan tímabundinn leigusamning eða bjóða leigutaka annað húsnæði sem talið er henta betur fyrir þarfir leigutaka.

Leigutaka ber að virða lög og reglur er varða húsaleigu, almennar reglur húsfélags, þar sem það á við, sem og reglur Múlaþings um leiguhúsnæði. Árlega skal leigjandi skila inn nýjum tekjuupplýsingum, þ.e. skattframtali, staðgreiðslufirliti og launaseðlum síðustu þriggja mánaða. Leiði könnun í ljósi að leigjandi sé umfram tekju- og eignamörk reglugerðar nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir skal leigjanda veittur þriggja mánaða uppsagnarfrestur.

Eignasjóður Múlaþings sér um viðhald leiguíbúða sveitarfélagsins. Úttekt á ástandi húsnæðis er gerð af eignasjóði 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, reglum Múlaþings um leiguhúsnæði og einnig í sérákvæðum leigusamnings. Í leigusamningi er jafnframt kveðið á um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og reksturs húsnæðis.

10. gr.

Tryggingagjald.

Við úthlutun íbúðar skal greiða tryggingagjald sem nemur tveggja mánaða leigu. Tryggingagjaldi er ætlað að mæta kostnaði á endurbótum umfram eðlilegt slit samkvæmt úttekt eignasjóðs Múlaþings sem og vanefnda á greiðslu húsaleigu. Þó er gerð undantekning þegar umsækjandi hefur fengið gefna út ábyrgðaryfirlýsingu samkvæmt reglum Múlaþings um fjárhagsaðstoð.

11. gr.

Flutningar.

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum Múlaþings skal hann sækja um það rafrænt á mínum síðum hjá Múlaþingi eða á umsóknareyðublaði. Kanna skal hvort leigjandi uppfylli almenn skilyrði, sbr. 3. gr., og mat fara fram á aðstæðum leigjanda.

12. gr.

Riftun samnings.

Samkvæmt húsaleigulögum, nr. 36/1994, hefur leigusali rétt á að rifta húsaleiguleigusamningi greiði leigjandi ekki leiguna og framlag til sameiginlegs kostnaðar. Leigusali skal senda greiðsluáskorun með viðvörun um riftun á samningi mánuði frá gjalddaga. Þá á leigusali rétt á að rifta húsaleigusamningi ef húsreglum er ekki fylgt. Hafi leigjandi ekki brugðist við greiðsluáskorun getur leigusali rift leigusamningi viku síðar og höfðað útbuðarmál samkvæmt ákvörðun meðferðarteymis félagsþjónustu Múlaþings.

Heimilt er að senda húsaleigu sem er í vanskilum í lögfræðinnheimtu. Kostnaður vegna þessara aðgerða fellur á leigjanda.

IV. KAFLI

Málsmeðferð og málskot.

13. gr.

Málsmeðferð.

Um málsmeðferð fer samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga, nr. 37/1993, og ákvæðum XVI. kafla og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991.

14. gr.

Könnun á aðstæðum.

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn hefur borist. Fáir umsækjandi ekki húsnæði við úthlutun en velur að halda umsókn sinni áfram í gildi, þá eru aðstæður hans endurskoðaðar þegar að næstu úthlutun leiguhúsnæðis kemur.

15. 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.

16. 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.

17. 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 í viðeigandi ákvæði þessara reglna.

18. gr.

Áfrýjun.

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað samkvæmt reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun meðferðarteymis til fjölskylduráðs innan fjögurra vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Fjölskylduráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun um afgreiðslu hennar svo fljótt sem unnt er.

19. gr.

Málskot.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun fjölskylduráðs til úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun fjölskylduráðs.

20. gr.

Endurskoðun reglna og matsviðmið.

Reglur þessar skulu endurskoðaðar árlega.

21. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar taka þegar gildi. Um leið falla úr gildi reglur um félagslegt húsnæði hjá Múlaþingi sem samþykktar voru í sveitarstjórn Múlaþings 10. febrúar 2021.

Samþykkt í byggðarráði Múlaþings 1. júlí 2025.

Múlaþingi, 2. júlí 2025.

Dagmar Ýr Stefánsdóttir sveitarstjóri.

FYLGISKJAL.
Matslisti – Félagslegar leiguíbúðir.

Fjöldi stiga

1. Fjölskyldugerð

Hjón/sambýlisfólk	hvert barn	1
Einstæðir	eitt barn	2
	hvert barn umfram fyrsta barn	1

2. Heilsufar, starfsgeta og félagslegar aðstæður

Full starfsgeta		0
Skert starfsgeta	Allt að 75% örorka	1
Óvinnufærni	75% örorka	2
Aldraðir	67 ára og eldri	1
Mál í vinnslu barna- og fjölskylduverndar eða annar félagslegur vandi		1

3. Húsnæðisaðstæður

Viðunandi		0
Þrengsli		2
Heilsuspillandi eða yfirvofandi húsnæðismissir		2
Húsnæðisleysi eða gistir inni á öðrum		3

4. Heildartekjur heimilisfólks, hlutfall af tekjumörkum**

99-100%		0
74-99%		1
64-74%		2
0-64%		3

** Samkvæmt 6. gr. reglugerðar um stofnframlög nr. 183/2020.