



REGLUR UM LEIGU Á ÍBÚÐUM AKRANESKAUPSTAÐAR

I. Kafli Markmið

1. gr.

Markmið með úthlutun á leiguhúsnæði í eigu Akraneskaupstaðar er að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum, sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn, sbr. 46. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Úthlutun leiguíbúða í eigu Akraneskaupstaðar á jafnframt að tryggja þeim einstaklingum og fjölskyldum húsnæði, sem ekki hafa greiðslugetu til að afla sér öruggs húsnæðis s.s. vegna lágra tekna, þungrar framfærslu eða félagslegra aðstæðna.

Leiguíbúðir, sem skilgreindar hafa verið sem íbúðarhúsnæði í reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk 18 ára nr. 370/2016 falla einnig undir þessar reglur. Áður en úthlutun á því íbúðarhúsnæði fer fram skal liggja fyrir mat á þörf fyrir þjónustu og sérstakan stuðning, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 1054/201 um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu.

II. Kafli Stjórnsýsla

2. gr.

Starfsmenn félagsþjónustu skulu eftir því sem kostur er, veita íbúum sveitarfélagsins ráðgjöf í húsnæðismálum um þá kosti sem kunna að standa til boða og úrræði á vegum annarra aðila sem nýst gætu til lausnar á húsnæðisvandanum.

Starfsmenn félagsþjónustu taka á móti umsóknum um leiguhúsnæði í eigu Akraneskaupstaðar og fara með afgreiðslu þeirra í umboði velferðar- og mannréttindaráðs. Velferðar- og mannréttindasvið heldur skrá yfir umsækjendur um leiguhúsnæði í eigu Akraneskaupstaðar.

III. Kafli Umsókn og skilyrði

3. gr.

Umsækjendur þurfa að uppfylla ákveðin skilyrði til að geta sótt um leiguíbúð í eigu Akraneskaupstaðar:

- Hafa náð 18 ára aldri.
- Eiga lögheimili á Akranesi þegar sótt er um í a.m.k. síðustu 12 mánuði samfleytt áður en umsókn berst
- Vera ekki í lánshæfu námi
- Eiga ekki í bæjarfélaginu, né annars staðar fasteign í neinu formi sem jafna má við íbúðarhúsnæði. Umsókn er tekin gild ef seinna uppboð slíkrar eignar hefur farið fram eða það auglýst
- Hafa ekki greiðslugetu til að afla sér húsnæðis á annan hátt





- Búa við ööryggi í húsnæðismálum eða ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.
- Eiga við félagslega erfiðleika að stríða vegna heilsufars, skertrar vinnugetu, fjölskylduaðstæðna, fjölda barna, atvinnumissis eða annarra sérstakra ástæðna. Aðstæður umsækjanda eru metin til stiga út frá ákveðnum viðmiðum sbr. matsblað, fylgiskjal 2. 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
- 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. Upphæðir geta tekið breytingum árlega með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála. Sjá nánar fylgiskjal 1 um skilyrði um tekju og eignamörk.

4. gr.

Sótt er um leiguíbúð í eigu Akraneskaupstaðar rafrænt í gegnum vef Akraneskaupstaðar, www.akranes.is eða í þjónustuveri við Stillholt 16-18. Eftirfarandi fylgiskjöl þurfa að fylgja umsókninni eftir því sem þau eiga við:

- Vottorð um lögheimili
- Staðfest ljósrit af skattframtali umsækjanda og annarra heimilismanna 18 ára (ekki þeirra sem eru á aldrinum 18-20 ára ef þau stunda fullt nám í framhaldsskóla enda sé námið staðfest af skóla) og eldri sl. 3 ár
- Launaseðlar síðustu þriggja mánaða
- Yfirlit yfir skattskyldar tekjur TR
- Yfirlit yfir lífeyrissjóðsgreiðslur
- Greiðsluseðlar vegna atvinnuleysisbóta
- Læknisvottorð ef við á

Umsókn telst ekki gild fyrr en öll gögn, sem óskað er eftir, hafa borist. Heimilt er að kalla eftir frekari gögnum frá umsækjanda, t.d. vegna skuldastöðu.

5. gr.

Kannað er hvort skilyrðum til úthlutunar er fullnægt og umsækjanda sent skriflegt svar þar sem fram kemur hvort hann eigi gilda umsókn. Umsækjandi getur á hverjum tíma fengið upplýsingar hjá ráðgjöfum félagsþjónustu um hver staða umsóknar hans um leiguhúsnæði er. Ráðgjafi skal veita umsækjanda upplýsingar um stöðu á biðlista, endurmeta aðstæður og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir.

6. gr.

Umsækjandi skal vera í tengslum við ráðgjafa sinn á biðtímanum og gera grein fyrir breytingum sem kunna að hafa orðið á aðstæðum hans og geta haft áhrif á fyrirliggjandi mat á umsókn.



**IV. Kafli****Undanþágur frá skilyrðum.****7. gr.**

Umsækjandi getur óskað eftir undanþágu frá ákvæðum um tekju- og eignamörk, vegna lögheimilis og lánshæfs náms. Skal það gert skriflega og með rökstuðningi.

- a) vegna lögheimilis, ef umsækjandi hefur búið á Akranesi stóran hluta ævi sinnar, en flutt tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.
- b) vegna tekjuviðmiða, ef umsækjandi er samkvæmt faglegu mati ráðgjafa í mjög miklum félagslegum erfiðleikum.

V. Kafli**Endurnýjun umsóknar****8. gr.**

Til þess að viðhalda gildi umsóknar þarf umsækjandi að endurnýja hana innan 12 mánaða frá umsóknardegi og síðan á 12 mánaða fresti. Ef umbeðnum gögnum er ekki skilað innan 30 daga fellur umsókn úr gildi og er endursend.

VI. Kafli**Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis****9. gr.**

Úthlutun leiguhúsnæðis fer fram á meðferðarfundi félagsþjónustu Akraneskaupstaðar. Stigafjöldi umsóknar skal að jafnaði ráða forgangsörðun á úthlutun á leiguhúsnæði. Sé frá því vikið skal undanþágan sérstaklega rökstudd og lögð fyrir velferðar- og mannréttindaráð til ákvörðunar.

Við úthlutun skal meta stærð og gerð húsnæðis með hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta.

Ákvörðun um úthlutun húsnæðis er tilkynnt umsækjanda skriflega. Ákvörðun um úthlutun er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2.mgr. 1.gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Veittur er 10 daga frestur til þess að tilkynna hvort húsnæðið er þegið eða ekki.

Hafni umsækjandi úthlutun án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að líta svo á að hann hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Gefi umsækjandi rangar upplýsingar eða félagslegar eða fjárhagslegar aðstæður hafa breyst verulega er einnig heimilt að taka umsækjanda út af umsóknalista. Veita skal umsækjanda andmælarétt áður en hann er felldur út af umsóknalista og skal honum send tilkynning um það.

VII. Kafli**Leigusamningur, húsaleigu, innheimta****10. gr.**

Starfsmenn félagsþjónustu sjá um frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Húsaleigusamningar eru gerðir til sex mánaða til reynslu. Ef leigutaki uppfyllir öll skilyrði leigusamnings er gengið frá ótímabundnum samningi. Í





leigusamningi skal kveðið skýrt á um að leigutaka sé óheimilt að veita öðrum afnot af hinu leigða húsnæði.

Leiguupphæð er samkvæmt ákvörðun bæjarráðs, en bundin vísitölu neysluverðs og breytist mánaðarlega í samræmi við hana. Aðrar breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarráðs skal tilkynna með þriggja mánaða fyrirvara nema í ákvörðuninni sé mælt fyrir um annan tíma. Fjármálastjóri gerir tillögu að breytingum á gjaldskrá og leggur fyrir velferðar- og mannréttindaráð og bæjarráð til staðfestingar. Fjármálastjóri/fjárreiðudeild sér einnig um innheimtu leigugjalds.

Leigutaka er skylt að nota þjónustu banka/sparisjóða varðandi greiðsludreifingu og gera þannig ráð fyrir greiðslu húsaleigu í mánaðarlegri þjónustu.

VIII. Kafli

Afhending íbúðar, ástand og umsjón fasteigna

11. gr.

Við afhendingu leiguíbúðar greiðist leiga og gjald í hússjóð fyrsta leigumánaðar en leiga er greidd fyrirfram. Við afhendingu íbúðar er jafnframt greitt tryggingafé sbr. 14. gr.

12. gr.

Skipulags- og umhverfissvið annast umsjón og viðhald á leiguíbúðum í eigu Akraneskaupstaðar í samráði við velferðar- og mannréttindasvið. Halda skal leiguíbúðum í sem bestu ástandi sbr. húsaleigulög nr. 36/1994.

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

13. gr.

Skyldur leigutaka eru tilgreindar í húsaleigulögum nr. 36/1994 og í leigusamningi. Í leigusamningi er jafnframt kveðið á um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og rekstrar húsnæðis.

IX. Kafli

Tryggingafé

14. gr.

Við upphaf leigu skal leigutaki leggja til tryggingafé sem nemur þriggja mánaða leigu íbúðarinnar. Starfsmönnum félagsþjónustu skal þó heimilt í undantekningartilfellum að leggja fram tryggingu fyrir leigu vegna leigutaka og skal slíkt staðfest af velferðar- og mannréttindaráði. Vanskil á leigu umfram þriggja mánaða leigufjárhæð skal jafngilda uppsögn á leigusamningi. Ákvæðis þess efnis skal geta í leigusamningi.





X. Kafli

Milliflutningar

15. gr.

Óski leigjandi eftir flutningi úr úthlutuðu leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum Akraneskaupstaðar skal hann leggja fram skriflega umsókn þess efnis.

Milliflutningsumsóknir skal meta út frá eftirfarandi þáttum: Núverandi húsnæðisaðstæður, fjölskyldustærð, heilsufar og aldur umsóknar. Sé leigjandi í vanskilum með leigugreiðslu við Akraneskaupstað kemur umsókn um milliflutning því aðeins til skoðunar að leigjandi hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða samið um skuldina.

Umsækjandi fær sent skriflegt svar þar sem fram kemur að hann eigi gilda umsókn um milliflutning og hvernig umsókn hans hafi verið metin. Ef af milliflutning getur orðið er gerð breyting á leigusamningi og helst fyrri uppsagnarfrestur á milli samninga.

Akraneskaupstaður getur óskað eftir að leigutaki flytjist á milli íbúða ef gildar ástæður liggja fyrir s.s. fjölskyldustærð er minni en í upphafi leigutímabilsins. Slíkt skal unnið í samkomulagi við leigutaka. Náist ekki slíkt samkomulag er heimilt að segja leigjanda upp og bjóða honum aðra minni íbúð til leigu.

XI. Kafli

Uppsögn

16. gr.

Uppsögn skal vera skrifleg. Um uppsagnarfrest leigusala og leigjanda fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994. Uppsagnarfrestur ótímabundins samnings er sex mánuðir af hálfu leigusala nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár. Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila.

17. gr.

Starfsmenn félagsþjónustu fara yfir stöðu allra leigjenda að hausti á ári hverju. Komi þá í ljós að aðstæður leigutaka hafi breyst þannig að hann uppfylli ekki lengur skilyrði 7.gr. þessara reglna, getur komið til uppsagnar leigusamnings. Skal þá segja upp húsaleigusamningi eins fljótt og hægt er með lögbundnum fyrirvara. Einnig getur uppsögn/riftun á leigusamningi byggst á því að gjöld fyrir leigu, hússjóð og rafmagn séu í vanskilum.

XII. Kafli

Málskotsréttur og endurupptaka máls

18. gr.

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun meðferðarfundar félagsþjónustu Akraneskaupstaðar til velferðar- og mannréttindaráðs, innan fjögurra vikna frá því að honum var tilkynnt um ákvörðunina. Velferðar- og mannréttindaráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er.





Um meðferð mála og ákvarðanatöku gilda málsmeðferðarreglur laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, laga um húsnæðismál nr. 44/1998, laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun velferðar- og mannréttindaráðs til Úrskurðarnefndar velferðarmála, Tryggvagötu 150 Reykjavík. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda var tilkynnt um ákvörðun velferðar- og mannréttindaráðs.

Samþykkt í velferðar- og mannréttindaráði 30. ágúst 2017.

Samþykkt í bæjarstjórn Akraness 12. september 2017.

Akranesi 13. september 2017

Sævar Freyr Práinsson

bæjarstjóri





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 eignarmörk út frá reglugerð 742/2016 eru sem hér segir:

Hjón/sambýlisfólk:

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 forgangsroðun 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 útgæfum 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. **Öryggi (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. fyrirbyggjandi 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% (2 stig)
- B. Ellilífeyrisþegi (3 stig)





- C. Langtíma atvinnuleysi (1 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

