

Reglur um úthlutun á almennu leiguhúsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ og sérstakar húsaleigubætur.

I. kafli Almenn ákvæði

1. gr.

Rétt til að sækja um almennar leiguíbúðir hjá Hafnarfjarðarbæ eiga þeir sem búa við erfiðar félagslegar aðstæður, sbr. 1. mgr. 37. gr. l. nr. 44/1998 um húsnæðismál, VI. kafla reglugerðar nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, og XII. kafla l. nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Almennar leiguíbúðir eru hugsaðar sem tímabundið úrræði fyrir fólk í húsnæðiserfiðleikum eða neyðarúrræði. Við gerð hvers leigusamnings skal því gera skriflega áætlun um hve langan tíma leigutaki þarf á aðstoð að halda áður en hann getur flutt í eigin íbúð eða leigt á almennum markaði. Ráðgjafar Félagsþjónustunnar í Hafnarfirði vinna slíka áætlun í samvinnu við væntanlegan leigutaka.

2. gr.

Umsækjendur þurfa að hafa náð 18 ára aldri. Umsækjandi um leiguhúsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ skal hafa átt lögheimili í Hafnarfirði síðastliðna 12 mánuði fyrir úthlutun. Heimilt er þó að víkja frá þeirri meginreglu ef sérstakar ástæður liggja að baki að dómi fjölskylduráðs.

II. kafli Umsóknir um leiguhúsnæði

3. gr.

Umsóknir um leiguhúsnæði skal leggja fram hjá Félagsþjónustunni í Hafnarfirði. Með umsókn skal fylgja afrit af síðustu skattaskýrslu, launaseðlum síðustu sex mánaða, skráningarkort frá atvinnumiðlun eða yfirlitsseðill frá Tryggingastofnun ríkisins ef því er að skipta. Þá skal umsækjandi leggja fram læknisvottorð eða önnur þau vottorð er mál hans kann að varða. Umsókn um leiguíbúð skal endurnýjuð árlega, að öðrum kosti falla umsækjendur út af biðlista.

III. kafli Skráning og mat á umsóknum

4. gr.

Umsækjendur skulu skráðir á húsnæðislista með nafni, kennitölu, fjölskyldustærð, dagsetningu umsóknar og stigagjöf sbr. 5. gr.

5. gr.

Við mat á umsóknum er farið eftir ákveðnu matskerfi og hverjum umsækjanda um leiguíbúð reiknuð stig á 10 stiga kvarða. Við forgangsröðun skal hafa eftirfarandi til viðmiðunar:

- Tekjur umsækjanda
- Húsnæðisaðstæður
- Félagslegar aðstæður

Félagsþjónustan skal gera matsblað með nákvæmri útlistun stigagjafar til leiðbeiningar og skýringar.

Við mat á umsóknum þeirra sem áður hafa verið leigutakar hjá Hafnarfjarðarbæ skal tekið tillit til þess hvort umsækjendur stóðu í skilum með húsaleigu og hvort umgengni var í samræmi við ákvæði leigusamnings.

IV. kafli

Úthlutun leiguíbúða

6. gr.

Starfsmenn Félagsþjónustunnar meta umsóknir á afgreiðslufundi í húsnæðisteymi og taka ákvörðun um úthlutun í umboði fjölskylduráðs. Skal úthlutun taka mið af því húsnæði sem í boði er, þörfum umsækjenda og stigagjöf.

7. gr.

Óski leigjandi eftir flutningi úr núverandi leiguhúsnæði í annað húsnæði á vegum Hafnarfjarðarbæjar skal hann leggja inn skriflega umsókn hjá Félagsþjónustunni. Kannað skal hvort umsækjandi fullnægir skilyrðum 1. og 5. gr. Sé leigjandi í vanskilum með húsaleigu eða hússjóð kemur flutningur ekki til greina nema í ódýrari íbúð. Milliflutningsumsóknir raðast út frá greiningu þar sem eftirfarandi þættir eru hafðir til viðmiðunar:

- Núverandi húsnæðisaðstæður.
- Fjölskyldustærð.
- Heilsufar.
- Aldur umsóknar um flutning.

Umsækjandi fær sent skriflegt svar.

8. gr.

Félagsþjónustan í Hafnarfirði skal tilkynna umsækjanda skriflega um úthlutunina. Skal tilgreint hvert húsnæðið er, hver leiguupphæð skuli vera og hvar og hvenær leigusamningur skuli gerður. Leigutaki skal tilkynna innan 7 daga frá því er honum barst tilkynning um úthlutun hvort hann hyggst taka húsnæðið á leigu, ella fellur úthlutunin úr gildi. Leigutaka skal gefinn kostur á að skoða húsnæðið áður en samningur er gerður.

V. kafli

Gerð leigusamninga, réttindi og skyldur leigutaka og leigusala

9. gr.

Félagsþjónustan í Hafnarfirði gerir leigusamning við leigutaka á þar til gerð eyðublöð í samræmi við 4. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Til viðbótar almennum ákvæðum sömu laga og í samræmi við 8. gr. þeirra skal tilgreina að framhald leigu sé háð breytingum á félagslegri stöðu leigutaka. Leigusamningur skal gerður til 6 mánaða í upphafi og síðan í samræmi við áætlun þá sem Félagsþjónustan hefur gert í samvinnu við leigutaka, að jafnaði ekki til lengri tíma en tveggja ára í senn. Starfsmaður Félagsþjónustunnar skal fara yfir helstu ákvæði húsaleigusamnings, húsreglur og helstu atriði gildandi húsaleigulaga með leigutaka.

10. gr.

Óski leigutaki eftir áframhaldandi leigu skal hann eigi síðar en tveimur mánuðum fyrir lok leigutímans skila umsókn ásamt gögnum til Félagsþjónustunnar, að öðrum kosti ber leigutaka að rýma hið leigða á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar.

11. gr.

Innheimta húsaleigu er á vegum Félagsþjónustunnar í Hafnarfirði, en umsjón og viðhald leiguíbúða hjá Fasteignafélagi Hafnarfjarðar. Ákveðnar vinnureglur samþykktar af fjölskylduráði Hafnarfjarðarbæjar og stjórn Fasteignafélags Hafnarfjarðar gilda um verkaskiptingu Félagsþjónustu og Fasteignafélags varðandi uppsagnir og eftirlit með leiguíbúðum.

12. gr.

Íbúðir eru leigðar leigutökum eingöngu til búsetu þeirra ásamt maka og börnum vegna tímabundinna félagslegra aðstæðna þeirra og njóta þeir ekki forleiguréttar.

Áframhaldandi leiguafnot eru háð mati á aðstæðum leigutaka hverju sinni áður en til endurnýjunar leigusamnings kemur, sbr. 10. gr.

Eftirtalin atriði geta meðal annars valdið því að ekki komi til áframhaldandi leigu:

- Leigutaki uppfyllir ekki lengur skilyrði til leiguréttar samkvæmt reglum þessum, sbr. 1. og 5. gr.
- Vanskil á greiðslu húsaleigu og húsgjalda.
- Ítrekuð brot á húsreglum.
- Húsnæðið nýtt á annan hátt en húsaleigusamningur eða reglur þessar segja til um.
- Húsnæði spillist í umsjá leigutaka vegna slæmrar umgengni eða hirðuleysis.

Við undirritun leigusamnings veitir leigutaki Félagsþjónustunni í Hafnarfirði heimild til að afla upplýsinga úr opinberum skráum hvað hann varðar, þ.m.t. frá Tryggingastofnun ríkisins og skattyfirvöldum.

13. gr.

Áður en afhending húsnæðis fer fram skal Fasteignafélag Hafnarfjarðar láta gera úttekt á ástandi húsnæðisins. Hið sama skal gert við flutning leigutaka úr húsnæðinu.

14. gr.

Verði ágreiningur um gerð og/eða framkvæmd leigusamnings geta aðilar snúið sér til kærunefndar húsaleigumála sbr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

VI. kafli

Sérstakar húsaleigubætur

15. gr.

Heimilt er að greiða sérstakar húsaleigubætur til þeirra sem metnir eru með 6-10 stig á biðlista (og/eða 5 stig vegna fjárhags) eftir félagslegu leiguhúsnaði hjá Hafnarfjarðarbæ skv. matslista Félagsþjónustunnar og sannanlega eru leigjendur á hinum almenna leigumarkaði.

16. gr.

Sérstakar húsaleigubætur eru reiknaðar sem ákveðið hlutfall af almennum húsaleigubótum þannig að fyrir hverjar 1.000.- kr. fær leigjandi 1.400.- kr. í sérstakar húsaleigubætur. Þó geta húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur aldrei numið hærri fjárhæð en samtals 70.000.- kr. og aldrei farið yfir 75% af leigufjárhæð. Leigutaki greiði þó að lágmarki 40.000.- kr. í húsaleigu að frádregnum almennum og sérstökum húsaleigubótum. Upphæðin breytist 1. janúar ár hvert miðað við neysluvísitölu.

Umsækjandi um félagslegt leiguhúsnaði fellur ekki af biðlista þrátt fyrir greiðslu sérstakra húsaleigubóta. Að öðru leyti gilda sömu viðmið og við úthlutun leiguíbúða.

VII. kafli

Málsmeðferð

sbr. ákvæði stjórnisýslulaga nr. 37/1993, og ákvæði XV. og XVI. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga.

17. gr.

Könnun á aðstæðum.

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

18. 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.

19. gr.

Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum.

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn og fulltrúar í fjölskylduráði 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.

20.. gr.

Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum.

Starfsmenn Félagsþjónustunnar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði fjölskylduráðs.

21.. 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.

Þar sem starfsmenn fjölskylduráðs hafa umboð til að taka ákvarðanir á grundvelli þessara reglna skulu þeir kynna umsækjanda niðurstöðu tryggilega og kynna honum um leið rétt hans til að fara fram á að fjölskylduráð fjalli um umsóknina. Umsækjandi hefur fjögurra vikna frest frá því honum barst vitneskja um ákvörðun til að vísa máli sínu til fjölskylduráðs. Fjölskylduráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er. Ákvörðun fjölskylduráðs skal kynnt umsækjanda tryggilega og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar félagsþjónustu.

22. gr.

Málskot til úrskurðarnefndar félagsþjónustu.

Umsækjandi getur skotið ákvörðun fjölskylduráðs til úrskurðarnefndar félagsþjónustu. Skal það gert innan fjögurra vikna frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun fjölskylduráðs.

Reglur þessar voru samþykktar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 3. maí 2005.

Breytingar samþykktar í fjölskylduráði Hafnarfjarðar 26. ágúst 2009 og bæjarstjórn Hafnarfjarðar 1. september 2009 og taka gildi 1. nóvember 2009.