Reglur um útleigu á félagslegum leiguíbúðum Bæjarsjóðs Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

I. Kafli
Almenn ákvæði, skilyrði fyrir leigurétti o.fl.

1.gr.

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar þeim fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa tímabundið sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslu eða annarra félagslegra erfiðleika.
Undir reglur þessar falla almennar félagslegar leiguíbúðir, íbúðir sérstaklega ætlaðar öldruðum og sértæk búsetuúrræði.

2. gr.

Réttur til að komast á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði, fá úthlutað leiguhúsnæði og til áframhaldandi leiguréttar er bundinn skilyrðum um tekju- og eignamörk og félagslegum aðstæðum sem eru metnar út frá ákveðnum viðmiðum sbr. matsreglur í viðauka við reglur þessar.

3. gr.

Velferðarsviði er skylt að veita umsækjendum upplýsingar um aðra þá kosti sem til boða kunna að standa í húsnæðismálum. Skal það gert í formi leiðbeininga og ráðlegginga auk miðlunar við aðra þá aðila sem kunna að hafa yfir úrræðum að ráða.

II. Kafli
Umsókn, málsmeðferð og mat

4. gr.

Umsóknarréttur er bundinn eftirfarandi skilyrðum:

- Umsækjandi hafi náð 18 ára aldri
- Umsækjandi hafi átt lögheimili og aðsetur í Kópavogi að öllu jöfnu í 6 mánuði áður en umsókn berst.
- Umsækjandi eigi ekki í bæjarfélaginu, né annars staðar, þegar umsókn er lögð inn, fasteign í neinu því formi sem jafna má til íbúðarhúsnæðis, nema þá því aðeins að seinna uppboð hafi farið fram eða það auglýst. Er þá jafngilt hvort sem um almenna eignaríbúð, félagslega eignaríbúð eða kaupleiguíbúð er að ræða.
- Umsækjandi skal, ef óskað er eftir, skila staðfestingu á að hann standist ekki greiðslumat vegna íbúðakaupa.

Fylgigögn og ferli umsóknar

5. gr.

Umsókn um félagslega leiguíbúð skal berast til þjónustufulltrúa húsnæðismála í ráðgjafa og íbúðadeild. Umsókn skal rituð á umsóknareyðublað. Með umsókninni skal fylgja búsetuvottorð, vottorð um fjölskyldustærð, ljósrit af staðgreiðsluskrá Ríkisskattstjóra, ljósrit af launa- og eða bótaseðlum heimilisfólks, 20 ára og eldri, fyrir þrjá síðustu mánuði, ljósrit af síðasta skattframtali og eftir atvikum staðfestingu þess efnis að umsækjandi standist ekki greiðslumat vegna íbúðakaupa.

6. gr.

Þjónustufulltrúi húsnæðismála í ráðgjafa og íbúðadeild tekur við umsóknum og kannar hvort skilyrðum til úthlutunar sé fullnægt og sendir umsækjanda skriflegt svar þar sem fram kemur hvort hann eigi gilda umsókn og sé kominn á biðlista. Honum er jafnframt gerð skriflega grein fyrir nauðsyn endurnýjunar umsóknar innan tólf mánaða.

Fullnægi umsókn ekki skilyrðum til úthlutunar m.a. þar sem tilskilin gögn vantar skal umsækjanda gefið rökstutt svar þar að lútandi eða gefinn kostur á að bæta úr annmörkum með því að leggja fram fullgild gögn innan tveggja vikna, en að þeim tíma liðnum verður umsókn endursend hafi ekki verið bætt úr annmörkum.

Um tekju og eignarmörk leigjenda fer eftir ákvæði 6. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir. nr. 183/2020 með síðari breytingum.

7. gr.

Skráning og mat á umsóknum.

Húsnæðisdeild er skylt að halda skrá yfir umsækjendur um félagslegt leiguhúsnæði á vegum bæjarins. Skrá skal nafn umsækjanda, kennitölu, fjölskyldustærð, dagsetningu umsóknar og stigagjöf samkvæmt matsblaði.

Þjónustufulltrúi húsnæðismála metur umsóknir samkvæmt matsblaði og reiknar samanlagðan stigafjölda á kvarða sem nær til tekna, húsnæðisaðstæðna, félagslegra aðstæðna, stöðu umsækjanda og aldurs umsóknar. Sjá matsblað í viðauka.
Stigafjöldi umsóknar skal að jafnaði ráða forgangsröðun á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Við mat á stærð og gerð húsnæðis sem kemur til úthlutunar, er höfð hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta

Við mat á umsóknum þeirra sem áður hafa verið leigutakar hjá Kópavogsbæ skal tekið tillit til þess hvort umsækjendur stóðu í skilum með húsaleigu og hvort umgengni var í samræmi við ákvæði húsleigusamnings og húsreglur. Hafi verið ónæði af leigjanda og/eða umgegni um húsnæði og sameign verið óviðunandi er heimilt að synja umsókn eða binda hana skilyrðum.

8. gr.

Endurnýjun umsókna

Umsækjanda er skylt að endurnýja umsókn sem komin er á biðlista a.m.k. einu sinni á hverju 12 mánaða tímabili. Við endurnýjun umsóknar skal umsækjandi gera grein fyrir breytingum á aðstæðum hans frá fyrri umsókn sem áhrif hafa á rétt hans til leigu í félagslegu leiguhúsnæði. Misbrestur hér á leiðir til að umsókn verður tekin af skrá.

9. gr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Undanþágur við umsókn

Undanþágubeiðnir s.s. vegna sérstakra aðstæðna eða lögheimilisflutnings eru afgreiddar af úthlutunarhóp sem skal setja sér verklagsreglur við meðferð slíkra beiðna.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Ákvörðun úthlutunarfundar um synjun um undanþágu er unnt að skjóta til velferðarráðs sbr. 23. gr.

III. Kafli
Úthlutun

10. gr.

Úthlutunarhópur velferðarsviðs

Úthlutunarhópur velferðarsviðs fer með úthlutun leiguhúsnæðis eins og kveðið er á um í 1. gr. í umboði velferðarráðs Kópavogs sem og afgreiðslu undanþágubeiðna. Fundargerðir úthlutunarhóps eru lagðar fyrir velferðarráð til kynningar.

11. gr.

Í úthlutunarhópi sitja deildarstjórar ráðgjafa og íbúðadeildar, barnaverndar, ráðgjafa- og þjónustudeild aldraða og ráðgjafa- og þjónustudeild fatlaðra. Hópurinn skal koma saman eigi sjaldnar er einu sinni í mánuði, en oftar sé þörf á. Þjónustufulltrúi húsnæðismála ber ábyrgð á að kalla úthlutunarhóp saman og að fundargerðir séu lagðar fyrir velferðarráð.

12. gr.

Þeir sem fengið hafa úthlutað leiguhúsnæði fá skriflega tilkynningu þar um og ber þeim að svara innan tveggja vikna frá móttöku hvort þeir hafi huga á að taka við úthlutaðri íbúð. Velferðarsvið Kópavogs sér um gerð og frágang leigusamnings. Um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Hafi viðkomandi tvívegis hafnað úthlutun félagslegs leiguhúsnæði án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnæði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta að viðkomandi geti sjálfur ráðið úr húsnæðisvanda sínum og dragi því umsókn sína til baka.

IV. Kafli
Réttindi og skyldur leigjanda

13. gr.

Leigutími, endurskoðun, uppsögn o.fl.

Við upphaf leigutímans skal leigusamningur gerður til sex mánaða. Endurnýja skal leigusamning ef leigutaki hefur staðið í skilum á húsaleigu allan leigutímann og umgengni við leiguhúsnæði er í samræmi við ákvæði húsaleigulaga og húsreglur. Ef aðfinnslur eru smávægilegar er heimilt að veita leigjanda aftur sex mánaða reynslutíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Komi til endurnýjunar leigusamnings að reynslutíma liðnum skal gerður ótímabundinn leigusamningur.

Á tólf mánaða fresti er leigutaka skylt að leggja fram gögn um tekjur og eignir og gangast undir mat á félagslegum aðstæðum. Uppfylli leigjandi ekki lengur viðmið um tekju- og eignamörk og félagslegar aðstæður er leigusamningi sagt upp með þeim uppsagnafresti sem á við hverju sinni skv. XI. kafla húsaleigulaga. Þeir leigjendur sem uppfylla skilyrði sem fram koma í reglum Kópavogsbæjar um kaup á félagslegum leiguíbúðum skulu upplýstir um þann rétt sinn.

Uppsagnarfrestur af hálfu leigjanda er einn mánuðir og miðast við mánaðarmót.

14. gr.
Meðferð vegna sérstakra aðstæðna

Úthlutunarhópur skal meta hvort tilefni sé til að veita undanþágu frá settum skilyrðum um tekju- og eignaviðmið s.s. þegar þegar umsækjandi um leiguíbúð hefur orðið fyrir meiri háttar röskun á stöðu og högum vegna atvinnuleysis, veikinda, fráfalls maka eða af öðrum ástæðum.

Í sérstökum rökstuddum tilvikum getur úthlutunarhópur ákveðið að leigusamningur verði framlengdur tímabundið vegna sérstakra eða tímabundinna aðstæðna.

15.gr.
Framleiga

Framleiga hins leigða húsnæðis er óheimil. Ef leigjandi framselur leigurétt sinn er leigusala heimilt að rifta leigusamningi skv. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

16. gr.
Breytingar á hjúskaparstöðu eða fjölskylduhögum leigjenda

Hjón eða sambúðarfólk sem við samvistarslit ná ekki samkomulagi um hvort þeirra heldur búseturétti geta óskað eftir úrskurði úthlutunarhóps um málefnið. Báðir aðilar skulu skuldbinda sig til að hlíta þeirri ákvörðun. Við mat skal úthlutunarhópur meta aðila til stiga eins og um einstaklinga sé að ræða. Tekið skal tillit til tekna, forsjár og lögheimilis barns/a og félagslegrar stöðu. Gerður skal nýr leigusamningur við þann aðila sem talinn er í meiri þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði skv. framangreindu mati. Sá aðili sem gert er að yfirgefa húsnæðið skal gera það innan þriggja mánaða frá ákvörðun úthlutunarhóps.

Taka skal sérstakt tillit til þess þegar aukning verður á heimilistekjum þegar ungmenni hefur náð 20 ára aldri og skattskyldar tekjur þess fara að teljast til heimilistekna. Ekki skal segja upp leigu á grundvelli tekju- og eignaviðmiða þegar aðstæður eru þær að ungmenni er í námi, glímir við sérstaka erfiðleika eða aðrar tímabundnar og málefnalegar ástæður eiga við.

17. gr.
Flutningur milli íbúða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Óski leigutaki eftir því að vera fluttur í aðra íbúð, skal hann gera það skriflega, þar sem fram koma ástæður er liggja að baki. Ber að taka tillit til slíkra óska eftir atvikum. Umsækjandi um milliflutning þarf að uppfylla skilyrði til leiguréttar og skal fara fram sérstakt mat á aðstæðum hans. Leigutaka er þó ekki heimilt að óska eftir flutningi í aðra íbúð, fyrr en þrjú ár eru liðin frá afhendingu þeirrar íbúðar sem hann síðast fékk afhenta, nema við mjög brýnar og íþyngjandi aðstæður.

Milliflutningur kemur aðeins til greina sé leigjandi skuldlaus við leigusala eða hafi samið um greiðslu skuldar.

Ef fjölskyldustærð leigutaka hefur minnkað frá úthlutun getur leigusali farið fram á að hann flytjist í minni íbúð. Náist ekki samkomulag um flutning milli íbúða er leigusamningi sagt upp og leigutaka boðin íbúð í samræmi við fjölskyldustærð.

18. gr.

Kvartanir vegna leigjenda

Komi upp kvartanir um leigjendur í félagslegum leiguíbúðum, ber deildarstjóri ráðgjafa og íbúðadeildar ábyrgð á að bregðast við slíku eins fljótt sem auðið er, með viðeigandi hætti samkvæmt verklagsreglum. Deildarstjóri ráðgjafa og íbúðadeildar getur, kjósi hann svo, lagt viðkomandi kvartanir fyrir úthlutunarhóp til umfjöllunar.

19. gr.

Riftun leigusamning

Um riftun leigusamnings fer eftir 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvörðun um riftun leigusamnings er tekin af deildarstjóra ráðgjafa- og íbúðardeildar eftir umsögn lögfræðideildar.

20. gr.

Húsaleiga

Húsaleiga er ákveðin þannig að hver íbúð hefur fast grunnverð og ofan á það leggst ákveðið fermetraverð. Grunnverð íbúða er 47.000 og verð hvers fermetra kr. 1.170. Þessar fjárhæðir taka breytingum miðað við vísitölu neysluverðs til verðtrygginga í janúar 2020.

Miðað er við birt flatarmál íbúða samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Beiðni um undanþágu frá framangreindu viðmiði þ.e. þegar birt flatamál gefur ranga mynd af nýtingarmöguleika húsnæðis, skal afgreidd af samráðsfundi deildarstjóra rekstrardeildar og ráðgjafa og íbúðadeildar.

Bæjarstjórn Kópavogs getur tekið ákvörðun um breytingu á leiguverði ef aðstæður kalla á s.s. ef almennur húsnæðiskostnaður þ.m.t. vaxtakostnaður, skattar og gjöld taka hækkunum. Breytingar á fjárhæð húsaleigu skal vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila og taka mið af staðháttum, atvikum og ástandi á leigumarkaði á hverjum tíma. Allar breytingar á leigufjárhæð skv. ákvörðun bæjarstjórnar skal tilkynna með þriggja mánaða fyrirvara.

21. gr.

Viðhald

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Umhverfissviði er skylt að halda leiguíbúðunum ávallt í sem bestu ástandi sbr. húsaleigulög nr. 36/1994. Úttekt á ástandi húsnæðis skal ávallt gerð við upphaf og lok leigu.

22. gr.

Tryggingafé

Undir öllum kringumstæðum skal leigutaki greiða tryggingafé sem nemur tvöfaldri leigu íbúðarinnar.

23. gr.

Málskot til velferðarráðs

Ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þessara reglna má áfrýja til velferðarráð Kópavogs. Skal það gert skriflega og eigi síðar en 4 vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um viðkomandi ákvörðun.

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

Samþykkt á fundi félagsmálaráðs Kópavogs þann 3. mars 2009, breytingar gerðar þann 6. september 2011. Uppfærslubreytingar á hugtökum gerðar 4. júní 2014. Uppfærslur á hugtökum 11. janúar 2017.

Reglur endurskoðaðar og breytingar samþykkar í Bæjarstjórn Kópavogs 9. júní 2020.

Viðauki:
Matsblað, sjá næstu síðu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær

MATSBLAÐ

Forgangsröðun umsókna
um félagslegt leiguhúsnæði hjá Kópavogsbæ samkvæmt stigagjöf
Starfsmaður merkir X við stig eftir því sem við á

	Stig
1. Tekjur (hámark 14 stig) / (eignamörk: 8.307.000) Ákvörðun stiga ræðst af árstekjum umsækjanda og þegar við á, maka eða sambúðaraðila og barna yfir tvítugt. Tekjuflokkar eru 4 og reiknast viðmiðunarmörk þeirra sem hlutfall af útgefnum tekjuviðmiðum félagsmálaráðuneytis sbr. reglugerð nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignastofnanir og almennar íbúðir. Hámarksfjárhæðir tekjumarka eru frá 1. janúar 2024: Tekjumörk einstaklings .....kr. 8.327. 000 Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks ..... kr. 11.659.000 Fyrir hvert barn yngri en 20 ára ..... kr. 2.082.000	
A: 64% u.þ.b. af hámarksfjárhæð Árstekjur lægri en: Einstaklingur .....kr. *5.329.280 eða kr. 444.107 per mánuð* Hjón og sambúðarfólk.....kr. *7.461.760 eða kr. 621.813 per mánuð* Hvert barn yngri en 20 ára ...kr. *1.332.480 eða kr. 111.040 per mánuð*	**14**
B: Frá u.þ.b. 64% til 74% af hámarksfjárhæð Árstekjur á bilinu: Einstaklingur .....frá kr. *5.329.281* til kr. *6.161.980* *eða frá kr. 444.108 til kr. 513.498 per mánuð* Hjón og sambúðarfólk.....frá kr. *7.461.761* til kr. *8.627.660* *eða frá kr. 621.814 til 718.972 per mánuð* Hvert barn yngri en 20 ára ...frá kr. *1.332.481* til *1.540.680* *eða frá kr. 111.041 til kr. 128.390 per mánuð*	**9**
C: Frá u.þ.b. 74% til 99% af hámarksfjárhæð Árstekjur á bilinu: Einstaklingur .....frá kr. *6.161.981* til kr. *8.243.730* *eða frá kr. 513.499 til 686.978 per mánuð* Hjón og sambúðarfólk.....frá kr. *8.627.661* til kr. *11.542.410* *eða frá kr. 718.973 til kr. 961.868 per mánuð* Hvert barn yngri en 20 ára...frá kr. *1.540.681* til kr. *2.061.180* *eða frá kr. 128.391 til kr. 171.765 per mánuð*	**6**
D: Frá 99% af hámarksfjárhæð Árstekjur hærri en: Einstaklingur .....kr. *8.243.731 eða kr. 686.979 per mánuð* Hjón og sambúðarfólk.....kr. *11.542.411 eða kr. 961.869 per mánuð* Hvert barn yngri en 20 ára ...kr. *2.061.181 eða kr. 171.766 per mánuð*	**1**
2. Húsnæðisaðstæður (hámark 3 stig)	
A: Neyð Á götunni, gistiheimili, býr inni á öðrum við verulega íþyngjandi aðstæður eða heilsuspillandi húsnæði samkvæmt vottorði frá heilbrigðisfulltrúa	**3**
B: Óöryggi Á áfangastað, meðferðarheimili eða stofnun, yfirvofandi missir húsnæðis og að engu að hverfa, óöruggt húsnæði	**2**
C: Viðunandi Býr í öruggu leiguhúsnæði, á húseign, íbúð eða búseturétt	**0**
3. Félagslegar aðstæður (hámark 7 stig)	
A: Eitt eða tvö börn á heimili	**1**
B: Þrjú eða fleiri börn á heimili	**2**
C: Stuðningur: Er í endurhæfingu vegna geðsjúkdóma eða fíknivanda eða býr við fötlun sem krefst stuðningsþjónustu	**1**
D: Umsækjandi **og** maki hans eru 67 ára eða eldri	**6**
4. Staða umsækjanda (hámark 2 stig)	
A: Öryrki 75%	**1**
B: Ellilífeyrisþegi	**1**
C: Maki er 75% öryrki eða ellilífeyrisþegi	**1**
5. Aldur umsóknar (hámark 3 stig)	
A: Ný umsókn	**0**
B: Eins árs umsókn	**1**
C: Tveggja ára umsókn	**2**
D: Þriggja ára eða eldri	**3**

Niðurstaða af mati:

Stigafjöldi

Nafn umsækjanda: _____

Staðfesting starfsmanns: _____ Dagsetning _____

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026