



Reglur um útleigu á félagslegum leiguíbúðum bæjarsjóðs Kópavogs

1. gr.

Almenn ákvæði

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, 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.

Úthlutunarhópur velferðarsviðs fer með úthlutun leiguhúsnæðis samkvæmt reglum þessum og í umboði velferðarráðs Kópavogs. Úthlutunarhópur fjallar einnig um undanþágur frá skilyrðum umsóknar sbr. 8. gr. Fundargerðir úthlutunarhóps eru lagðar fyrir velferðarráð til kynningar.

3. gr.

Í úthlutunarhópi sitja fjórir starfsmenn. Einn starfsmaður skal vera frá ráðgjafa- og íbúðadeild, einn frá barnaverndardeild, einn frá þjónustudeild aldraðra og einn frá deild um málefni fatlaðs fólks. Sviðsstjóri velur fulltrúa í hópinn. Hópurinn skal koma saman eigi sjaldnar er einu sinni í mánuði, en oftast sé þörf á. Þjónustufulltrúi húsnæðismála ber ábyrgð á að kalla úthlutunarhóp saman og að fundargerðir séu lagðar fyrir velferðarráð.¹

4. gr.

Leiga félagslegra leiguíbúða í eigu bæjarsjóðs er að öllu jöfnu bundin þeim skilyrðum að við breytinga á félagslegum aðstæðum leigutaka skal réttur hans til leigunnar endurskoðaður. Hér er einkum átt við breytingar á hjúskaparstöðu fjölskyldustærð og fjárhagsstöðu. Líta ber á leigu í félagslegu leiguhúsnæði bæjarsjóðs sem tímabundna úrlausn.

5. gr.

Leigumál fara eftir húsaleigulögum nr. 36/1994.

Umsóknarréttur

6. gr.

Umsóknarréttur er bundinn eftirfarandi skilyrðum:

- Umsækjandi hafi átt lögheimili og aðsetur í Kópavogi að öllu jöfnu í 6 mánuði áður en umsókn berst.

¹ Breytt í félagsmálaráði þann 6. september 2011 og staðfest í bæjarráði þann 2. febrúar 2012.

- 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 ekki standast greiðslumat vegna íbúðakaupa. Hafi viðkomandi sótt aðstoð til ráðgjafa og íbúðadeildar, nægir vottorð starfsmanns deildarinnar þess efnis að umsækjandi standist ekki greiðslumat.

7. gr.

Endurnýjun umsókna

Umsækjanda er skylt að endurnýja umsókn sína a.m.k. einu sinni á hverju 12 mánaða tímabili eftir að umsókn er fyrst lögð inn. Jafnframt skal umsækjandi þá gera grein fyrir þeim hugsanlegu breytingum á aðstæðum sínum sem áhrif kunna að hafa á rétt hans til leigunnar. Misbrestur hér á leiðir til að umsókn verður tekin af skrá.

8. gr

Undanþágur

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 6. gr. um lögheimili og 11. gr. vegna stigagjafar. Undanþága vegna lögheimilisskráningur kemur til skoðunar ef umsækjandi á biðlista hefur þurft að flytja tímabundið úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu. Undanþága vegna stigagjafar kemur til skoðunar ef umsækjandi er samkvæmt faglegu mati ráðgjafa í verulegum félagslegum erfiðleikum. Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu eru afgreiddar af úthlutunarhópi og lagðar fyrir velferðarráð til kynningar.

9. gr.

Fylgigögn og ferli umsóknar

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 fyrir þrjá síðustu mánuði, ljósrit af síðasta skattframtali og staðfesting þess efnis að umsækjandi standist ekki greiðslumat vegna íbúðakaupa.

10. 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. 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.

11. gr.

Skráning og mat á umsóknum.

Húsnæðisdeild er skylt að halda skrár 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 24 stiga 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.

12. 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.

13. gr.

Velferðarsviði er skylt í samvinnu við tæknideild bæjarins 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.

14. gr.

Leiguréttur

Leigjendur eru þeir sem samþykktir hafa verið af úthlutunarhópi.

15. gr.

Skyldur leigutaka eru tilgreindar í reglum þessum og einnig í sérákvæðum leigusamnings.

16. gr.

Þeir sem fengið hafa úthlutað leiguhúsnæði fá skriflega tilkynningu þar um og að þeir skuli ganga frá leigusamningi innan tveggja vikna.

17. gr.

Leigutími

Þegar leigjandi byrjar að leigja hjá Kópavogsbæ skal gerður við hann sex mánaða leigusamningur, sem síðan er endurnýjaður með ótímabundnum leigusamningi með uppsagnarfresti skv. 2. tl. 56. gr. laga nr. 36/1994 um húsaleigu, enda hafi umgengni leigutaka um íbúð og sameign hússins og skil á húsaleigu verið í lagi á leigutímanum. Ef aðfinnslur eru smávægilegar að mati yfirmanns ráðgjafa og íbúðadeildar, skal gerður leigusamningur til sex mánaða að nýju og leigjanda þannig gefin kostur á að bæta ráð sitt. Gangi það ekki eftir skal bregðast við því skv. verklagsreglum sbr. 20. gr.

18. gr.

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. 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.

19. gr.

Tryggingafé

Undir öllum kringumstæðum skal leigutaki greiða tryggingafé sem nemur tvöfaldri leigu íbúðarinnar. Komi það í ljós, að leigutaki hafi ekki getu til greiðslu tryggingafjárins, skal honum gefinn kostur á að samþykkja tryggingavíxil og er ráðgjafa og íbúðadeild velferðarsviðs ábyrg fyrir greiðslu viðgerða á viðkomandi íbúð við brotthvarf leigutaka, en þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en sem nemur upphæð tryggingavíxilsins. Ellilífeyrisþegar eru undanþegnir greiðslu tryggingafjár.

20. gr.

Kvartanir vegna leigjenda

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

21. gr.

Málskot til velferðarráðs

Ákvörðunum úthlutunarhóps má áfrýja til félagsmálaráðs Kópavogs. Skal það gert skriflega og eigi síðar en 4 vikum eftir að viðkomandi barst vitneskja um viðkomandi ákvörðun.

22. gr.

Að öðru leyti fara leigumál eftir húsaleigulögum nr. 36/1994.

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 (félagsmálaráð verður velferðarráð). Breytingar á 1. gr. og 8. gr. samþykktar í bæjarráði með valdheimildum bæjarstjórnar 29. júní 2017.

Viðauki:

Matsblað, sjá næstu síðu



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

1. Tekjur (hámark 14 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 félagsmálaráðuneytis sbr. stofnreglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsfseignarstofnanir og almennar íbúðir. Hámarksfjárhæðir tekjumarka frá 11. febrúar 2019 (reglugerð nr. 156/2019) Tekjumörk einstaklings.....kr. 5.345.000 Tekjumörk hjóna og sambúðarfólks.....kr. 7.484.000 Fyrir hvert barn yngri en 20 ára.....kr. 1.336.000	Stig
A: 72,5% u.þ.b. af hámarksfjárhæð Árstekjur lægri en: Einstaklingur.....kr. 3.875.125 eða kr. 322.927 per mánuð Hjóna og sambúðarfólk.....kr. 5.425.000 eða kr. 452.158 per mánuð Hvert barn yngri en 20 ára...kr. 855.040 eða kr. 71.253 per mánuð	14
B: Frá u.þ.b. 72,5% til 82,5% af hámarksfjárhæð Árstekjur á bilinu: Einstaklingur.....frá kr. 3.875.126 til kr. 4.409.625 eða frá kr. 322.928 til kr. 367.469 per mánuð Hjóna og sambúðarfólk.....frá kr. 5.425.901 til kr. 6.174.300 eða frá kr. 452.159 til 514.525 per mánuð Hvert barn yngri en 20 ára...frá kr. 855.041 til 988.640 eða frá kr. 71.254 til kr. 82.387 per mánuð	9
C: Frá u.þ.b. 82,5% til 99% af hámarksfjárhæð Árstekjur á bilinu: Einstaklingur.....frá kr. 4.409.626 til kr. 5.291.550 eða frá kr. 367.470 til 440.963 per mánuð Hjóna og sambúðarfólk.....frá kr. 6.174.301 til kr. 7.409.160 eða frá kr. 514.526 til kr. 617.430 per mánuð Hvert barn yngri en 20 ára...frá kr. 988.641 til kr. 1.336.000 eða frá kr. 82.388 til kr. 111.333 per mánuð	6
D: Frá 99% af hámarksfjárhæð Árstekjur hærrí en: Einstaklingur.....kr. 5.245.000 eða kr. 445.417 per mánuð Hjóna og sambúðarfólk.....kr. 7.484.000 eða kr. 623.667 per mánuð Hvert barn yngri en 20 ára...kr. 1.336.000 eða kr. 111.333 per mánuð	1
2. Húsnæðisaðstæður (hámark 3 stig)	
A: Neyð Á götunni, gistiheimili, býr inni á öðrum við <u>verulega íþyngjandi aðstæður</u> eða heilsuspillandi húsnæði samkvæmt vottorði frá heilbrigðisfulltrúa	3
B: Öðryggi 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 fíkniefnavanda 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:

Nafn umsækjanda:

Staðfesting starfsmanns:

Stigafjöldi

Dagsetning