

REGLUGERÐ

um sérstök húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

1. gr.

Markmið og gildissvið

Reglugerð þessi tekur til sérstakra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk [18 ára og eldra](#). Markmið hennar er að fatlað fólk geti búið í viðeigandi húsnæði í samræmi við þarfir þess m.a. vegna fötlunar.

2. gr.

Skilgreiningar hugtaka.

- Húsnæðisúrræði:** Íbúðarhúsnæði sem leigt er fötluðu fólki.
- Sértækt húsnæðisúrræði:** Íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks.
- Almennt sameiginlegt rými:** Rými í íbúðarhúsnæði, utan einkarýmis, sem fleiri en einn íbúi hefur aðgang að.
- Aukarými vegna fötlunar:** Rými í íbúðarhúsnæði, umfram það sem almennt er í fjölbýlishúsum, en er nauðsynlegt vegna fötlunar íbúa.
- Íbúasjóður:** Sjóður íbúa sem stendur straum af sameiginlegum útgjöldum við heimilisrekstur.
- Þjónustuaðili:** Sveitarfélag eða lögaðili um rekstur þjónustusvæðis sem ber faglega og fjárhagslega ábyrgð á þjónustu á heimilum fatlaðs fólks og að húsnæðisúrræði sem þjónustuaðilinn tryggir afnot af séu í samræmi við reglugerð þessa, [eða lögaðili sem veitir þjónustu eða samkvæmt samningi við sveitarfélag eða þjónustusvæði](#).

3. gr.

Íbúðir.

Fatlað fólk og fjölskyldur þeirra skulu eiga aðgang að leiguhúsnæði á almennum markaði, almennum íbúðum eða félagslegu leiguhúsnæði hjá sveitarfélögum til jafns við aðra.

Sé þörf fyrir sérstakt húsnæði vegna sérstakra eða mikilla þjónustuparfa fatlaðs fólks skal þjónustuaðili sem ber ábyrgð á þjónustunni tryggja að slíkt húsnæði sé til staðar [og sé í samræmi við reglugerð þessa](#).

Húsnæði sem tekið er í notkun eftir gildistöku reglugerðar þessarar skulu lúta eftirfarandi viðmiðunum:

- Íbúðir skulu vera í almennri íbúðabyggð. Leitast skal við að þær séu í nálægð við þjónustumiðstöð eða íbúðakjarna þar sem gera má ráð fyrir stöðugri viðveru aðstoðarfólks. Einnig skal leitast við að þær séu í nágrenni við almenningssamgöngur og þjónustustofnanir.
- Þar sem nokkrar íbúðir eru í sama fjölbýlishúsi skal miða við að fjöldi samliggjandi íbúða á hæð eða stigagangi sé ekki fleiri en sex og að hámarki tíu í sama húsi.
- Íbúðirnar skulu ekki vera fleiri en sjö ef um er að ræða heimili með sameiginlegri aðstöðu.

4. gr.

Stærð og gerð íbúða.

Íbúðir [skulu að jafnaði ekki vera minni en 40 fermetrar og](#) skulu ávallt fullnægja lágmarkskröfum byggingarreglugerðar eins og hún er hverju sinni og um aðgengi auk viðbótarrýmis sem talið er nauðsynlegt vegna fötlunar íbúanna.

Íbúðir skulu vera búnar viðeigandi búnaði sem tryggir öryggi íbúa.

5. gr.

Húsnæðisúrræði.

Þegar þjónustuaðili tryggir fötluðu fólki húsnæðisúrræði skal gerður húsaleigusamningur um afnotin. Húsaleigulög gilda um form og efni sammingsins. Húsaleigusamningur skal jafnframt staðfestur af þjónustuaðila.

Þegar húsaleigusamningur er gerður eða endurskoðaður skal fjárhæð leigu ákveðin í samræmi við reglur um félagslegt leiguhúsnæði í viðkomandi sveitarfélagi eða samkvæmt lögum um almennar íbúðir, eftir atvikum. Um breytingar á leigufjárhæð fer einnig samkvæmt þeim reglum nema sérstaklega sé kveðið á um aðra skipan í samningnum sjálfum eða í reglugerð þessari.

Kostnaðarhlutdeild þjónustuaðila og íbúa vegna húsaleigu skiptist með eftirfarandi hætti:

- a. Sú leiga sem íbúi greiðir er fyrir afnot af einkarými og hlutdeild í sameiginlegu rými í hlutfalli við fjölda íbúa. Teljist starfsmannaaðstaða jafnframt til sameiginlegs rýmis skal leggja við fjölda íbúa þann fjölda starfsmanna sem eru venjulega á vakt hverju sinni við fjölda íbúa þegar hlutfall er reiknað.
- b. Aukarými vegna fötlunar, svo sem starfsmannaaðstaða, og önnur aukin þörf á rými vegna sérstaks húsnæðisúrræðis, greiðist af þjónustuaðila, eftir atvikum samkvæmt sérstökum samningi við umráðaaðila húsnæðis.

Þjónustuaðili skilgreinir hlutdeild íbúa í leigukostnaði vegna aukarýmisins, sbr. b-lið 3. mgr., í samráði við leigjanda.

6. gr.

Rekstrarkostnaður.

Sameiginlegur rekstrarkostnaður húsnæðis en húsaleiga skiptist í sömu hlutföllum og kveðið er á um í 5. gr.

Um viðhald hins leigða húsnæðis gilda ákvæði húsaleigulaga.

Stofnkostnaður vegna húsbúnaðar í sameiginlegu rými skal greiddur af þjónustuaðila svo og eðlilegt viðhald búnaðar í starfsmannaádstöðu.

Leigjandi skal greiða sinn hluta í endurnýjun húsbúnaðar og heimilistækja í sameiginlegu rými enda greiði hann ekki fyrir sambærilegan búnað eða tæki í sínu einkarými.

7. gr.

Íbúasjóðir.

Í húsnæði þar sem ekki eru séríbúðir heldur er allur rekstur sameiginlegur skulu íbúar stofna sameiginlegan íbúasjóð til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum, þ.e. kostnaði við heimilishald, svo sem fæðiskostnað og orkukostnað. Íbúasjóður er sameiginleg eign sjóðsfélaga. Aðild að sjóðnum er einstaklingsbundin og getur verið að hluta eða öllu leyti. Íbúar veita þjónustuaðila umboð til að reka sjóðinn með sérstöku umboði þegar það á við.

Miðað skal við að allur kostnaður sem unnt er að sérgreina sé greiddur beint af íbúa og að framlögum í íbúasjóð sé að öllu jöfnu haldið í lágmarki.

Íbúasjóður skal gerður upp um hver áramót og íbúum endurgreitt sé rekstrarafgangur umfram 3% af þeirri heildarfjárhæð sem lögð hefur verið í sjóðinn á árinu. Framlög í íbúasjóð skulu endurskoðuð árlega með hliðsjón af rekstri sjóðsins. Þjónustuaðili ber ábyrgð á að haldið sé yfirlit yfir rekstur sjóðsins og ársreikningum skilað. Þjónustuaðili skal að minnsta kosti einu sinni á ári boða íbúa eða talsmenn þeirra til fundar til að gera grein fyrir stöðu sjóðsins og ákvörðunum sem taka þarf um sameiginlegan rekstur.

Íbúar eða umboðsmenn þeirra skulu hafa eftirlit með rekstri sjóðsins og taka ákvörðun um framlög í sjóðinn ásamt þeim starfsmanni þjónustuaðila sem veitt hefur verið umboð við rekstur íbúasjóðsins.

8. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 10. gr. laga um málefni fatlaðs fólks, nr. 59/1992, tekur þegar gildi.

Velferðarráðuneytinu, X. janúar 2016.

Eygló Harðardóttir
félags- og húsnæðismálaráðherra

Nafn ráðuneytis-, skrifstofustjóra.

DRÖG