

AB Melleruds Bostäder

Uthyrningspolicy

Antagen 2015-10-14
Revidering 2017-10-12

Lägenheter

Denna uthyrningspolicy avser uthyrning av hyresrätter inom AB Mellerudsbostäder och är fastställd av bolagets styrelse 2017-10-12.

Bolagets uthyrningspolicy syftar till att klargöra bolagets principer för uthyrning, för såväl interna som externa målgrupper, i syfte att vara trovärdigt, rättvist, transparent och att uppfylla ägarens krav.

Policyn väger samman ägarens direktiv att skapa ett attraktivt och prisvärt boende, hyresgästernas behov av trivsamma och trygga boendemiljöer, samt lagstiftarens krav på affärsmässighet.

Bolaget förmedlar sina bostäder i egen regi. Lediga lägenheter fördelas till personer som gjort en bostadsansökan och är registrerade i vår bostadskö, personer som omfattas av samarbetsavtal med kommunen eller enligt övriga överenskommelser.

Målsättning

Grundtanken i vår uthyrning är rätt hyresgäst till rätt bostad. Det innebär att vi med hänsyn till bostadsbolagets och befintliga kunders bästa fäster stor vikt vid valet av ny hyresgäst. Vårt mål är att alla hyresgäster ska känna trivsel och trygghet i sitt boende.

Kriterier för att teckna hyresavtal

Du ska

- ha fyllt 18 år
- ha god ekonomi med betryggande betalningsförmåga
- inte ha hyresskulder och/eller betalningsanmärkningar
- ha goda referenser från eventuell tidigare hyresvärd
- teckna en gällande hemförsäkring

Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till bostadens storlek och disposition/planlösning.

Grundkrav

Ålder

Sökanden måste vara myndig för att få underteckna kontrakt.

Ekonomi

Sökanden ska ha en inkomst som är tillräcklig, enligt vår bedömning, för att klara av hyran. Inkomsten ska kunna styrkas. ^{Not 1}

Som inkomst räknas lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, underhållsbidrag/stöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, barnbidrag, etableringsstöd eller annan styrkt betalningsförmåga. Försörjningsstöd räknas inte som inkomst.

Skulder, betalningsanmärkningar

Vi tar kreditupplysning innan visning. Sökande ska ha betalat sina hyror i tid och får inte ha oreglerade betalningsanmärkningar eller skulder. Alla eventuella skulder till bostadsbolaget ska vara reglerade innan ny lägenhet kan erbjudas.

Referenser

Vi inhämtar referenser från tidigare boenden. Den blivande hyresgästen ska ha skött sina åtaganden i nuvarande bostad och får inte ha störningsanmärkningar hos bostadsbolaget eller hos andra hyresvärdar från de senaste två åren.

Antal boende i lägenhet

I förebyggande syfte finns följande begränsningar för antalet boende i bolagets lägenheter:

- 1 rum och kök < 49 kvadratmeter, max. tre personer
- 2 rum och kök < 70 kvadratmeter, max. fyra personer
- 3 rum och kök < 90 kvadratmeter, max. sex personer
- 4 rum och kök < 110 kvadratmeter, max. åtta personer
- 5 rum och kök < 120 kvadratmeter, max. tio personer

Folkbokföring

För att kunna söka bostad hos bolaget ska man antingen ha svenskt personnummer, vara nordisk medborgare eller EU-medborgare.

Borgen

I undantagsfall kan borgen användas när det finns tveksamheter gällande betalningsförmågan. Bolaget ska dock först godkänna borgensmannen.

Uthyrning

Kösystem

Befintliga och blivande hyresgäster anmäler sitt intresse till lägenhet genom att ställa sig i bostadskö. Intresseanmälan gäller under ett år från ankomstdatum till bolaget. Önskar den sökande kvarstå i kön ska han/hon själv aktivt anmäla detta, annars fråntas han/hon sin köplats.

Den sökande ska anmäla adressändring, nytt telefonnummer etc för att kunna erhålla erbjudande. Saknas korrekta kontaktuppgifter fråntas sökanden sin köplats. Uppgifterna i kösystemet lagras i en databas. Den sökande har rätt att begära ut de uppgifter som finns registrerade om honom/henne. Om en sökande stått i kö men fallit ur systemet och sedan återkommer räknas återkomsten som nyanmälan.

I köanmälan är det följande parametrar som avgör när erbjudande kan lämnas:

Obligatoriskt val

Ort: Mellerud, Åsensbruk och Dals-Rostock
Storlek: 1 rum och kök till 6 rum och kök (min respektive max antal anges)

Övrigt som kan anges som krav

Våningsplan, hiss, max hyra, kategoriboende (senior, handikappanpassning) ^{Not 2}
(Om dessa parametrar anges erbjuds enbart de lägenheter som fullt överensstämmer med nedanstående)

Fördelningsprinciper

Vid fördelning av lediga lägenheter tillämpas vanligtvis följande prioriteringsordning:

1. Evakuering och återflyttning
För bolagets hyresgäster som behöver evakueras i samband med renovering och underhåll.
2. Ekonomisk förtur för egna hyresgäster
En hyresgäst som hamnat i ekonomiskt trångmål på grund av väsentligt och varaktigt inkomstbortfall kan få förtur.

3. Näringslivsförtur
Riktat sig till den som fått en tillsvidareanställning eller annan varaktig sysselsättning och är folkbokförd i Melleruds kommun.
4. Social förtur
Förtur som förmedlas efter beslut i kommunens socialförvaltning. Kontrakt tecknas endast med de sociala myndigheterna.
5. Externt sökande och omflyttningar
När en lägenhet är uppsagd och det inte föreligger förtur enligt p. 1-3 ovan skickas erbjudande till sökande i vår bostadskö. Bolaget har en gemensam kö för externa och interna sökande

Förtur

Möjlighet finns att ansöka om förtur. Förtur beviljas med stor restriktivitet i speciella fall enligt punkt 1-3 ovan. Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av lägenhet om synnerliga skäl föreligger. Vårt förturssystem ska enbart användas som sista utväg om inget annat alternativ finns.

Det finns inget kösystem inom förturerna utan den ansökan som bedöms mest angelägen har företräde, oavsett när ansökan lämnades in. Förtur ska användas för att täcka ett akut behov av lägenhet och det går inte att få förtur till bestämd lägenhet eller område.

Om sökande tackar nej till tre erbjudanden om bostad upphör förturen, likaså om man inte besvarar erbjudandet. Beviljad förtur gäller endast kommande lediga lägenheter, inte de som redan presenterats som lediga. Förtur gäller i sex månader från den dag förturen beviljas. Det är endast möjligt att få en förtur per person.

Ansökan om förtur behandlas av bolagets ansvarig för uthyrning och beslutas av VD. Hanteringstiden är en till två veckor och beslut meddelas skriftligt. Omfattningen av beviljade förturer ska redovisas fortlöpande till bolagets styrelse.

Ekonomisk förtur

Avser hyresgäst med en boendetid över två år inom bolaget som får en väsentligt förändrad ekonomisk situation.

Näringslivsförtur

Syftar till att underlätta etablering på orten vid anställning eller som ny företagare. Ansökan skickas in tillsammans med ett arbetsgivarintyg eller företagsbevis.

Social förtur

Syftar till att uppfylla ägarens direktiv om samhällsansvar och socialt ansvarstagande. Kontrakt tecknas med den sociala myndighet som handlägger hyresgästen. Hyresgästen får ett andrahandskontrakt av handläggande myndighet. Andrahandskontraktet skall granskas och godkännas av bolaget.

Prioritering av trogna och skötsamma hyresgäster

Kötid tillgodoräknas nuvarande hyresgäst från inflyttningsdag i nuvarande lägenhet: Gäller under förutsättning att nedanstående kriterier är uppfyllda:

- Bott hos bolaget i samma lägenhet i minst tio år eller totalt hos bolaget i minst 20 år.
- Har skött sina hyresbetalningar utan anmärkning de senaste fem åren.
- Inte har någon oreglerad skuld till bolaget.
- Inga dokumenterade störningar får ha förekommit de senaste 2 åren.

Erbjudande

Erbjudande om ledig lägenhet ska skickas ut till fem intresserade åt gången enligt de parametrar som är angivna (se kösystem) av den sökande.

Av erbjudandet ska framgå vilken

- köplats den sökande har
- när den sökande senast ska svara (svarstid ska vara inom sju dagar)

Sökande som uppfyller grundkraven enligt ovan kan erbjudas visning av ledig lägenhet. Bolaget gör alltid en individuell kundbedömning. För de sökande som anmält intresse inom bestämd tid ska visning

ske i turordning utifrån köplats, alternativt att man har en visningstid som erbjuds för de fem första i kön vid samma tillfälle.

Efter visning för presumtiva sökande ska kontrakt skrivas senast inom två arbetsdagar efter visningstillfället, i annat fall faller erbjudanderätten och visning/erbjudande sker till nästa intresserade i kön.

Nej till erbjudande

Om man tackar nej vid erbjudande av lägenhet, första och andra gången, kvarstår man i kön. Tredje gången man tackar nej så ändras registreringsdatum till det datum man tackar nej, det vill säga man hamnar sist i kösystemet.

Byte av lägenhet

Lägenhetsbyte

Inflyttad hyresgäst kan byta lägenhet först efter nio månader från inflyttning om han/hon inte kan påvisa anledning till förtur.

Omskrivning av kontrakt

Vid omskrivning av kontrakt på grund av namnbyte lämnas intyg, personbevis eller legitimation som styrker namnbytet. Namnändring registreras i dator samt på kontrakt, original och kundens exemplar.

Vid omskrivning på grund av dödsfall säger dödsboet upp kontraktet. Nytt kontrakt med maka/make skrivs. Kunden skriver under och inflyttningsdagen ändras inte.

Överlåtelse av hyreskontrakt

Efter prövning av betalningsförmåga kan överlåtelse av hyreskontrakt accepteras. Överlåtelse kan endast ske mellan närstående medlemmar i familj, där den som ansöker om överlåtelsen är folkbokförd i bostaden.

Vid samboförhållande kontrolleras att sambon har varit mantalsskriven på adressen i minst tre år. Då barn vill ta över lägenhet på grund av dödsfall, har endast hemmaboende barn, vilka har varit folkbokförda på adressen, rätt till detta.

För sambo och barn ska kriterier enligt ovan för att hyra vara uppfyllda. Hyresgäst med hyresskuld ska före godkännande betala hela skulden för att få ta över kontrakt.

Övriga kontrakt

Korttidskontrakt

Ett korttidskontrakt fungerar som ett avtal på en månad. Det används i huvudsak vid uthyrning i ombyggnadsprojekt eller för hyresgäster med betalningsförsummelser. Lägenheter i hus som kommer att genomgå omfattande renovering hyrs ut på korttidskontrakt till sökande i kön. Sökande behåller sin plats i kön vid tecknande av korttidskontrakt.

Försöksboende

Försöksboende omfattar lägenheter som förmedlas av Melleruds kommun till personer med särskilda behov. Denna verksamhet regleras i ett speciellt avtal mellan bolaget och kommunen. Provkontrakt med en till tre månader i taget under en period om ett år kan förekomma i vissa undantagsfall.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand är tillåtet för en begränsad period och ska alltid godkännas av hyresvärden. Restriktivitet gäller och andrahandsuthyrning får endast beviljas i nedanstående fall:

- Utbildning på annan ort
- Visstidsanställning på annan ort

- Längre utlandsvistelse
- Uthyrningen är tidsbegränsad och löper på högst ett år i taget.

Uppsägning

Uppsägningstiden är alltid tre månader, räknat från den sista dagen i den månad uppsägningen görs. Undantag görs för dödsfall. Då gäller den sista i månaden efter det uppsägning skett.

Not 1

Bolagets tolkning är att om den sökande inte kan påvisa en långsiktig trygghet i sin ekonomi så anses det inte som en betryggande betalningsförmåga. T.ex. om en sökande har etableringsstöd, studiemedel eller dylikt och detta upphör inom 1-9 månader vid ansökan och inte kan visa på motsvarande inkomst efter det att stödet upphör.

Not 2

Med seniorboende avser Mellbo fastigheter och/eller lägenheter lämpade för äldre med begränsad rörlighet eller funktionshinder. Det kan vara såväl byggnad med hiss som lägenheter i markplan. Exempel på sådana fastigheter idag är fastighet nr 009, 012, 014, 020, 022 (bottenplan), 023, 032 och 048.

Dessa fastigheter är också tillämpbara som boende för funktionshindrade (handikappanpassat boende), beroende på arten av funktionshinder och möjligheten till bostadsanpassning genom kommunens försorg.