

BOSTADSBOLAGETS RIKTLINJER FÖR UTHYRNING

- SAMLAD INFORMATION FÖR DIG SOM VILL HYRA ELLER HYR LÄGENHET AV OSS

REGISTRERING OCH KÖPOÄNG

Köpoäng – nya kunder

För att kunna söka lägenhet hos Bostadsbolaget måste du registrera dig som sökande i vår bostadskö. Det gör du enklast via vår hemsida, www.mjolbybostad.se, där du klickar på 'Kundanmälan' och sedan följer stegen. 'Kundanmälan' hittar du som en flik på samma sida som du ser våra lediga lägenheter. För att kunna registrera dig måste du vara minst 16 år och ha ett svenskt personnummer. Har du inte svenskt personnummer kan du kontakta vår bobutik så hjälper vi dig vidare. Från den dagen som du har registrerat dig som bostadsökande i vår kö börjar du samla köpoäng. Du får ett poäng per dag och för att behålla din profil så måste du vara aktiv i vår kö. Det vi menar med att vara aktiv är att du loggar in minst en gång per år eller är i kontakt med vår bobutik så hjälper vi dig med uppdateringen. Om du inte uppdaterar din plats i vår kö minst var tolfte månad försvinner din profil och du förlorar dina köpoäng. För att hjälpa dig att komma ihåg detta skickar vi en påminnelse, via brev eller e-post, så att du har chansen att uppdatera din köplats innan profilen raderas. Tänk på att det är ditt ansvar som sökande att uppdatera och kontrollera dina kontaktuppgifter så att de stämmer.

Du kan på egen hand registrera eventuella önskemål, såsom exempelvis storlek eller bostadsområde, på vår hemsida. I och med att du registrerar dig som bostadssökande hos oss godkänner du också att vi får lagra dina personuppgifter i vårt fastighetssystem och göra en kreditupplysning av dig som sökande och eventuell medsökande i samband med kontraktsskrivning.

Köpoäng – trygghetsboende

För att kunna registrera dig i vår kö för trygghetsboende hos oss måste du vara minst 63 år och vara folkbokförd och bosatt i Mjölby kommun. Du kan själv ställa dig i kö för just trygghetsboende via vår hemsida eller med hjälp av bobutiken. När du väl har registrerat dig för trygghetsboende finns det inte något uppdateringskrav utan du står med i vår kö så länge du själv önskar.

Köpoäng – interna kunder

För dig som redan bor hos Bostadsbolaget räknas din senaste inflyttningsdag som kötid, utan krav på uppdatering var tolfte månad. Make/maka/registrerad partner/sambo som kan visa att de levt under äktenskapsliknande förhållanden kan också få tillgodoräkna sig sin egen boendetid som kötid. Vi gör alltid en kontroll mot folkbokföringen för att se att kötiden stämmer med de uppgifter som lämnas.

Viktig information om köpoäng

- Vi har olika köer för lägenhet och trygghetsboende, vilket innebär att du själv måste se till att du är registrerad i den kö som du önskar tillhöra.

- Köpoängen är personliga och får inte överlåtas till någon annan. Det går heller inte att lägga ihop köpoäng med någon annan för att få högre poäng tillsammans. Föräldrars/vårdnadshavares köpoäng kan inte överlåtas till barn. Däremot finns det undantag vid exempelvis dödsfall eller vid flytt till vårdboende förutsatt att det går att kontrollera utifrån folkbokföringen.
- Om du säger upp din lägenhet hos Bostadsbolaget aktiveras uppdateringskravet var tolfte månad för de köpoäng du samlat under din boendetid, vilket innebär att du måste vara aktiv som sökande för att behålla de köpoäng du samlat under din boendetid. Samma sak gäller för alla kontraktssinnehavare vid uppsägning av hyresavtalet.
- Du kan börja samla köpoäng hos oss från den dagen du fyller 16 år, men för att skriva kontrakt på en lägenhet måste du vara minst 18 år.

Extra poäng till dig som fått arbete i kommunen

Om du har fått arbete i Mjölby kommun kan du ansöka om extra köpoäng via vår hemsida eller genom att kontakta bobutiken. Det som krävs för att du ska kunna få extra poäng är att du fått en anställning som varar minst i sex månader samt att den är minst halvtid i sysselsättningsgrad. Ett ytterligare krav för att få poängen är att du flyttar till Mjölby från en ej pendlingsbar ort utanför Mjölby kommun. Med ej pendlingsbar ort menar vi att du bor och är folkbokförd minst 10 mil bort eller har en restid på mer än 1,5 timme enkel bilresa till den nya arbetsplatsen.

För att ansöka om extra köpoäng när du fått arbete i Mjölby vill vi att du registrerar dig som sökande i vår bostadskö och sedan skickar in ett anställningsintyg till oss. Uppfyller du våra krav får du 365 köpoäng, alltså motsvarande ett års kötid, som hjälp för att kunna hitta en bostad hos oss.

BOSTADSBOLAGETS GRUNDKRAV

Grundkrav för att få hyra bostad hos Bostadsbolaget

Alla som uppfyller Bostadsbolagets uthyrningspolicy kan teckna hyresavtal och bli hyresgäst hos oss. Bostadsbolaget hyr ut lägenheter för permanent boende och det är den person som fått erbjudande om att tilldelas lägenheten som ska teckna avtalet, ha behov av och också bo i bostaden. Följande riktlinjer ska uppfyllas när en person beviljas kontrakt hos oss:

- Du ska ha fyllt 18 år för att få teckna eget kontrakt.
- Du ska kunna betala hyran med din inkomst.
- Du får inte ha någon hyresskuld eller ha andra betalningsanmärkningar som kan vara relevanta för förmågan att betala hyran.
- Borgensförbindelse kan krävas när det finns tveksamheter gällande betalningsförmåga och ordnad ekonomi. Vi gör en bedömning utifrån det enskilda fallet.
- Du måste ha en gällande hemförsäkring från och med kontraktstartdatum.
- Antalet personer som ska bo i bostaden ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. I en 1 rum och kök får det max bo 3 personer, i en 2 rum och kök max 4 personer, 3 rum och kök max 6 personer och i en 4 rum och kök max 8 personer.
- Tidigare boenden ska vara störningsfria. Goda referenser från tidigare boende ska visas upp skriftligt på förfrågan. Det är upp till dig som sökande att ordna hyresreferens.

Om du inte uppfyller våra riktlinjer kan du inte få ett hyresavtal hos Bostadsbolaget.

Inkomst

Innan vi skriver kontrakt med en ny hyresgäst gör vi en inkomstprövning på dig som sökande. Det innebär att vi tar en kreditupplysning och om den behöver kompletteras med intyg eller ytterligare information är det ditt ansvar som sökande styrka din framtida inkomst. Med inkomst menar vi en försörjning som sträcker sig minst sex månader från kontraktstart.

Godkända inkomster är:

- Lön från tillsvidareanställning eller annan typ av anställning som visstidsanställning, vikariat, tillfälligt arbete, provanställning eller projektanställning som är minst sex månader.
- A-kassa – Minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa.
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd.
- Övriga ersättningar – Graviditetsersättning, sjukersättning, handikappersättning eller etableringsersättning.

Godtagbara bidrag är:

- Bostadstillägg – För pensionärer.
- Bostadsbidrag och underhållsstöd – För ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- Studielån och studiebidrag – För högskolestudenter.
- Barnbidrag – För hemmavarande barn upp till 16 år.
- Försörjningsstöd – Styrkt av Mjölby kommun.

Vi anser att du med din inkomst ska klara av att betala hyran. Vi följer Kronofogdens beslut om normalbelopp, det vill säga hur mycket du ska ha kvar av din inkomst när hyran är betald för att kunna täcka dina övriga levnadskostnader. Gällande nivåer finns på Kronofogdens hemsida.

Skulder och betalningsanmärkningar

För att få hyra bostad hos Bostadsbolaget måste alla eventuella hyresskulder vara reglerade och betalda, både till oss och andra hyresvärdar. Om du har skulder till Bostadsbolaget som inte är betalda är du spärrad och kan inte söka lägenhet förrän skulden är betald till oss. När du är skuldspärrad är dina poäng frysta, vilket innebär att du inte samlar nya poäng under tiden som spärren finns.

Om du som sökande eller blivande hyresgäst har flera övriga betalningsanmärkningar eller andra skulder som kan påverka din förmåga att betala hyran, gör bobutiken en bedömning utifrån det enskilda fallet. I dessa fall kan det bli aktuellt med en borgensförbindelse som kompletterar hyresavtalet.

Krav för intern omflyttning

Även om du flyttar inom Bostadsbolaget ställs krav på att hyresbetalningarna har skötts och att det inte finns några anmärkningar i övrigt på dig som hyresgäst. När vi tittar på detta kontrollerar vi hur du som hyresgäst har skött dig under de senaste tolv månaderna. Skuld eller anmärkningar kan alltså innebära att du inte blir godkänd för byte till den nya lägenheten som du sökt.

Störningar eller misskött relation till Bostadsbolaget

Om du har misskött din relation med Bostadsbolaget eller varit störande under det senaste året kan det innebära att du nekas byta lägenhet.

Skulle du ha misskött din relation så pass att du blivit avhyst från Bostadsbolaget är du spärrad under två års tid innan du återigen kan stå i vår bostadskö. För att få chansen att hyra lägenhet hos oss på nytt måste alla eventuella skulder vara betalda. Vi vill vi även se referens från annan hyresvärd att du skött dig som hyresgäst för att beviljas hyra bostad hos oss igen.

Med misskött relation menar vi:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot Bostadsbolagets personal
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet
- Osant intygande

En misskött relation kan även påverka sambo, make/make eller annan sammanboende som bott tillsammans med hyresgästen under hyrestiden då störningen eller situationen inträffat.

UTHYRNINGSPROCESS

Publicering av lediga lägenheter

Alla våra lediga bostäder förmedlas via vår hemsida, www.mjolbybostad.se. När vi får in en ledig lägenhet publiceras den på hemsidan oavsett veckodag, men vanligtvis vardagar. Vi har två sätt att förmedla lägenheter på, det ena kallar vi 'Torget' och det andra 'Direkt'.

- 'Torget': Här tar vi hänsyn till de som står i kö och därmed har köpoäng. Lägenheterna på Torget presenteras i ca fem dagar. Efter anmälningstidens slut kommer de fem personer som har flest poäng att erbjudas visning av lägenhet. Det är köpoängen som styr vilken plats man får på den specifika lägenheten. Det innebär alltså att den som har högst poäng är först och aktuell för lägenheten, förutsatt att personen uppfyller de riktlinjer vi har för vår uthyrning. De allra flesta av våra lediga lägenheter hyrs ut efter just köpoäng och har marknadsplats 'Torget'.
- 'Direkt': På 'direkt'-lägenheter går vi inte efter köpoäng utan här är det först till kvarn som gäller. Den som gör intresseanmälan först är också först på lägenheten. Om personen som är först är godkänd enligt våra grundkrav kontaktar vi personen och erbjuder visning. Lägenheter som släpps på marknadsplats 'direkt' publiceras alltid vardagar kl. 10.00 finns öppna för intresseanmälan under den dagen då lägenheten släpps.

Viktig information om erbjudande på marknadsplats 'Torget'

När du har lämnat en intresseanmälan på en ledig bostad och du får erbjudande om visning på den så är det ett meddelande som skickas automatiskt. Det betyder att du kan få erbjudande om bostad innan vi har hunnit kontrollera om du som sökande är godkänd enligt våra grundkrav eller inte.

Intresseanmälan

De lägenheter som finns publicerade på vår hemsida är öppna för intresseanmälan under ca 5 dagar. Du kan högst göra intresseanmälan på tre lägenheter samtidigt, vilket innebär att du måste tacka nej eller ta bort en intresseanmälan om du hittar en ny fjärde lägenhet som känner mer passande för dig. Så fort en lägenhet har övergått i erbjudandeperiod så räknas den inte längre som en intresseanmälan utan du kan återigen söka bland våra lediga bostäder. På sidan där du kan se den lediga lägenheten presenteras alltid hur många personer som just då har sökt lägenheten samt hur många poäng som den person som är på plats nummer fem har. Det är viktigt att komma ihåg att antalet köpoäng som krävs för att bli topp fem och få chansen att gå på visning kan förändras under hela intresseperioden om fler med många köpoäng anmäler sig. Vi väljer att visa köpoängen för plats fem för att du som sökande ska kunna få en uppfattning om din egen möjlighet att hyra just den specifika lägenheten. Kom ihåg att du måste ha en registrerad intresseanmälan för att få titta på lägenheten, det vill säga vi visar inte våra lediga lägenheter förrän intresseperioden har passerat och dina köpoäng är tillräckligt höga för ett erbjudande på den.

Erbjudande om bostad

När intresseperioden har tagit slut börjar visningsperioden av lägenheten och det är då de fem med högst köpoäng av de som anmält sig får ett erbjudande om visning. Detta skickas ut enligt den kontaktväg som du själv valt, antingen via e-post eller brev. Får du ett erbjudande om bostad, som utskicket kallas, så innebär det alltså att du är en av fem personer som nu har ca en vecka på er att titta på lägenheten. Visningsuppgifterna står med i själva erbjudandet och vanligtvis är det

personen som ska flytta från lägenheten som också visar den. Det är ditt ansvar som sökande att ta kontakt med den person som visar lägenheten och boka en visningstid men den befintliga hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten. I vissa fall visas lägenheten av bobutiken och då sker visningen gemensamt med de andra som också fått erbjudande om visning. Vilket datum och vilken visningstid som gäller framgår tydligt i erbjudandet som skickas via e-post eller brev.

I erbjudandet står det när sista svarsdagen är och det är senast då som vi behöver veta om du fortfarande är intresserad av lägenheten eller inte. Beskedet mejlar du till oss på bobutik@mjolbybostad.se eller lämnar till bobutiken via telefon eller besök. Om du inte hör av dig med besked räknas ditt uteblivna svar som ett nej. Om du blir erbjuden visning av lägenheter men inte svarar alls sammanlagt tre gånger under ett år spärras du i 30 dagar från att söka lägenhet. Under den spärrtiden fryses köpoängen vilket innebär att du inte får några nya poäng för de 30 dagarna som spärran finns. Spärran sköts automatiskt av uthyrningssystemet och kan inte påverkas av vår personal i bobutiken.

Du får högst ha tre erbjudanden samtidigt. När du maxgränsen på tre erbjudanden skickar vi inte fler erbjudanden, vilket betyder att du måste tacka nej till något för att kunna få fler. Detta innebär vilket alltså att du som sökande måste vara uppmärksam på att du verkligen är intresserad av de lägenheter som du söker för att kunna få erbjudanden på de lägenheter som passar dig.

Tilldelning av lägenhet

De personer som har tackat ja till erbjudandet om visning, varit och tittat på lägenheten och lämnat besked om att de fortfarande är intresserade av lägenheten senast sista svarsdag är också de personer som är aktuella för tilldelning av lägenheten. Efter att sista svarsdag har passerat tittar bobutiken på vem av de som valt att tacka ja till bostaden som har högst köpoäng. Den som har högst köpoäng och som uppfyller Bostadsbolagets grundkrav för att få hyra bostad tilldelas lägenheten. När man skriver kontrakt på en lägenhet nollställs dina poäng och nytt startdatum för köpoängen blir istället inflyttningsdatumet för den nya lägenheten. Skulle den som är först istället välja att tacka nej går vi vidare på listan till den som är näst på tur. Om alla fem tackar nej erbjuds de nästkommande fem på listan över intresseanmälningar visning av lägenheten.

När vi tilldelar lägenheter ringer någon från bobutiken den person som står för ansökan och erbjuder tid för kontraktsskrivning. Du som sökande har ansvar för att dina kontaktuppgifter stämmer och skulle vi inte få kontakt med dig via de uppgifter du själv fyllt i enligt din sökprofil kontaktar Bostadsbolaget istället nästa person i kön.

När du tilldelats en lägenhet blir du spärrad under sex månader från att söka ny bostad hos oss men spärran påverkar inte köpoängen utan startdatum för köpoängen räknas ändå från kontraktstart.

Uthyrning av trygghetsboende

Står du i vår trygghetsboendekö får du ett förslag, via mejl eller brev, när vi har något ledigt som passar det du söker. Den lediga trygghetslägenheten finns öppen för intresseanmälan under ca 10 dagar och om du är intresserad kan du lämna din intresseanmälan via vår hemsida eller genom kontakt med bobutiken. När intresseperioden är slut erbjuds den med högst köpoäng visning av lägenheten. Vi tilldelar våra trygghetslägenheter efter köpoäng, precis som vi gör med våra övriga lägenheter.

UPPSÄGNING AV LÄGENHET

Vill du säga upp din lägenhet måste du göra det skriftligen. Vi rekommenderar att du besöker bobutiken för att säga upp lägenheten eftersom vi i samband med uppsägningen vill boka en besiktning av din lägenhet och också bestämma hur vi gör med visning av lägenheten. Som avflyttande hyresgäst har du ett ansvar för att vara behjälplig med visningen av din lägenhet och vanligtvis är det du själv som visar den för de intressenter som sökt och har tillräckligt med poäng för att få erbjudande på lägenheten.

Uppsägningstiden för din lägenhet är tre hela månader och inleds vid månadsskiftet efter att uppsägningen har kommit in till oss. Om du exempelvis säger upp din lägenhet den 15 april räknas uppsägningen från 1 maj.

Om du flyttar inom Bostadsbolaget eller till vård-, service- eller äldreboende har du två uppsägningstidspunkter.

Uppsägning vid dödsfall

Uppsägningstiden vid dödsfall är en månad, förutsatt att lägenheten sägs upp inom en månad efter att personen avlidit. Vid ett dödsfall är det någon av de närmaste anhöriga som kan säga upp. För att få säga upp lägenheten ska även ett dödsfallsintyg visas upp, antingen det som man får från Skatteverket eller ett intyg från begravningsbyrån. På vår hemsida finns en blankett särskilt för uppsägning av dödsbo som man kan använda och fylla i.

ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av lägenhet

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast en kalendermånader efter att vi fått in en komplett ansökan. Du ansöker om överlåtelse genom att fylla i blankett som du hittar på vår hemsida eller hämtar i vår bobutik. För att vi ska godkänna en överlåtelse måste den som övertar avtalet uppfylla Bostadsbolagets grundkrav.

Godkända anledningar till att vi överlåter ett hyresavtal kan till exempel vara separation, dödsfall eller överlåtelse till närstående. Men en generell regel är att personen som vill överta lägenheten måste ha varit sammanboende och folkbokförd i lägenheten under minst tre år. Skulle vi bevilja en överlåtelse innebär det att personen som flyttar säger upp sin del och att den nya partens eventuella köpoäng nollställs.

Viktigt om överlåtelse av hyresavtal

För att överlåten ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta lägenheten och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att överta ett hyresavtal och en vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringen kan komma att ske efter att överlåten har beviljats.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Om du inte ska bo i din lägenhet under en viss tid kan du, med Bostadsbolagets medgivande, hyra ut den i andra hand. Exempel på giltiga skäl kan vara arbete eller studier på annan ort under begränsad tid, där tiden måste kunna styrkas med intyg. Kom ihåg att du är ansvarig för lägenheten även under den tid du fått medgivande att hyra ut den i andra hand. Normal handläggningstid är en månad, så hör av dig till Bobutiken i god tid innan du vill börja hyra ut din lägenhet, så vi kan hjälpa dig.

Du som hyr ut din lägenhet i andra hand utan lov riskerar att förlora den. Som andrahandshyresgäst är det viktigt att kontrollera att Bostadsbolaget har gett tillstånd för andrahandsuthyrningen. Det är även bra om du som andrahandshyresgäst finns registrerad i vår bostadskö. Vi beviljar andrahandsuthyrning under sex månader, med möjlig förlängning i ytterligare sex månader i särskilda fall. Skulle du vilja ansöka om förlängning måste du kontakta bobutiken igen för att få det beviljat. Andrahandshyresgästen har ingen rätt att ta över hyreskontraktet om du som förstahandshyresgäst inte tänker flytta tillbaka. Skulle du efter sex månader inte ha någon avsikt att flytta tillbaka till lägenheten så säger du upp den enligt ordinarie uppsägningstid.

När man hyr ut i andrahand är det viktigt att man skriver ett andrahandskontrakt mellan båda parter. Bostadsbolaget har inga andrahandskontrakt utan det får man själv ordna antingen via mall på internet eller genom att köpa i bokhandel. Andrahandsavtalet styr exempelvis hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra hyresvillkor. Dock är det viktigt att komma ihåg att avtalet mellan förstahands- och andrahandshyresgäst enbart är giltigt om man fått andrahandsuthyrningen beviljad från Bostadsbolaget.

Att ansöka om andrahandsuthyrning

För att ansöka om andrahandsuthyrning fyller du i en blankett där det framgår vem du är, vilken lägenhet som det handlar om, varför du vill hyra ut din lägenhet samt vem du vill ska få hyra den i andrahand. Tillsammans med den här blanketten finns även en fullmakt som du fyller i där du anger vem vi kan kontakta gällande din lägenhet om vi inte skulle nå dig. Här rekommenderar vi att du väljer någon som står dig nära och som du litar på eftersom det är just en fullmakt. Tillsammans med både blanketten och fullmakten kompletterar du även din ansökan med det hyresavtal som du och andrahandshyresgästen har skrivit så att vi kan se vad ni har för hyresförhållande er emellan. När vi tagit emot ansökan om andrahandsuthyrningen har vi ca en månads handläggningstid för att fatta ett beslut om att antingen bevilja eller neka din förfrågan. Det är viktigt att komma ihåg att en andrahandsuthyrning alltid ska ha syftet att du som förstahandshyresgäst vill behålla din lägenhet och då ser detta som ett alternativ att inte behöva säga upp den för det tillfälliga skälet till andrahandsuthyrningen. Vi bedömer varje ansökan in individuellt.

DIREKTBYTE – BYTA LÄGENHET MED ANNAN PERSON

När två hushåll byter bostad med varandra kallas det direktbyte. Det innebär att du byter bostad direkt med någon annan, utan att behöva tänka på hur lång kötid du har. Det är inget krav att den du byter bostad med ska vara hyresgäst hos Bostadsbolaget, men det måste alltid godkännas av oss. Blankett för ansökan om direktbyte finns på vår hemsida och att hämta i vår bobutik. När du fyllt i blanketten lämnar du in den till oss i bobutiken. Kom ihåg att både du och den du ska byta med måste fylla i ansökan. För att kunna bevilja ett direktbyte så ska ansökan lämnas till bobutiken minst en månad före önskat bytesdatum.

Båda parter måste vara godkända enligt de grundkrav som Bostadsbolaget har. För att vi ska godkänna ett direktbyte måste man också vara bosatt i nuvarande lägenhet och folkbokförd på adressen. Man måste också bosätta sig i den nya lägenheten. Om du lämnar oriktiga uppgifter vid ansökan och bytet har blivit godkänt, kan hyresavtalet för lägenheten/lägenheterna sägas upp. Det är enbart bostaden som ingår i ett direktbyte, vilket innebär att exempelvis garage, parkeringsplats eller förråd inte följer med i själva bytet.

När direktbytet blivit godkänt skriver vi nya hyreskontrakt och gör en avflyttningsbesiktning. I samband med bytet nollställs dina köpoäng och du spärras under sex månader från att söka ny bostad hos oss.

TILLGÄNGLIGHETSFÖRTUR

Bostadsbolaget arbetar med förtur i undantagsfall. Efter en skriftlig ansökan kan viss förtur lämnas till våra befintliga hyresgäster. I de fall vi kan bevilja förtur handlar det om en tillgänglighetsförtur, det vill säga exempelvis när det finns behov av lägenhet med hiss eller på markplan.