

UTHYRNINGSPOLICY

<u>1</u>	<u>OSBYBOSTÄDER AB:S UTHYRNINGSPOLICY</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>ATT SÖKA BOSTAD HOS OSBYBOSTÄDER AB</u>	<u>3</u>
2.1	GRUNDKRAV	3
2.2	KÖPOÄNG	4
2.3	KUNDBEDÖMNING OCH GRUNDKRAV FÖR UTHYRNING	5
2.4	RIKTLINJER FÖR BEGRÄNSNING AV BOENDE PER LÄGENHET	6
<u>3</u>	<u>TILLDELNING OCH BOENDE I LÄGENHET</u>	<u>6</u>
3.1	VISNING OCH TILLDELNING AV LÄGENHET	6
3.2	HYRESAVTAL	6
3.3	HYRESBETALNING	7
3.4	UTEBLIVEN HYRESBETALNING	7
3.5	HEMFÖRSÄKRING	7
<u>4</u>	<u>UPPSÄGNING OCH ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTT</u>	<u>7</u>
4.1	UPPSÄGNING AV HYRESRÄTT	7
4.2	ÖVERLÅTELSE	8

Allmän information till alla sökande hos Osbybostäder AB 2018-01-01

Osbybostäder AB förmedlar bostäder i egen regi. Inom bolaget strävar vi efter att ha lugna och trygga bostadsområden. Målsättningen är att våra kunder ska trivas och bo kvar hos oss.

1 OSBYBOSTÄDER AB:S UTHYRNINGSPOLICY

Rätt hyresgäst till rätt bostad är grundtanken i vår uthyrning. Det innebär att vi, med hänsyn till företaget och befintliga hyresgästers bästa, fäster stor vikt vid valet av ny hyresgäst.

Inom Osbybostäder AB förmedlas bostäder efter kötid och enligt regler i denna policy, kötiden räknas från anmälningsdatum.

För en hyresgäst som redan bor hos oss räknas kötiden från och med inflyttningsdatumet till den befintliga hyresrätten.

2 ATT SÖKA BOSTAD HOS OSBYBOSTÄDER AB

2.1 GRUNDKRAV

Alla som fyllt 18 år och uppfyller grundkraven enligt uthyrningspolicyn har möjlighet att söka bostad. Sökande till Osbybostäders lägenheter ska registrera sig i vår bostadskö.

Registrering i bostadskön görs via vår hemsida: www.osbybostader.se → Mina Sidor.

- Det är viktigt att fylla i intresseanmälan så noga som möjligt.
- Sökande har möjlighet att registrera sig som bostadssökande från den dag sökanden fyller 16 år men kan inte söka bostad förrän fyllda 18 år.
- Sökanden kan inte påverka rangordningen genom att ringa till oss. Vi har inte heller förturssystem för trångboddhet, separationer eller liknande.
- Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.
- Intressenter som lämnat uppenbart oriktiga uppgifter i sin intresseanmälan stryks.

Om en sökande inte har tillgång till Internet, går det bra att vända sig till vårt kundcenter via besök eller på telefonnummer 0479-528 420 för hjälp med registreringen.

Glöm inte uppdatera uppgifter.

Sökande måste själv minst en gång per kalenderår uppdatera sin registrering i kön, annars förloras köpoängen och sökanden stryks ur kön. Uppdateringen gör du genom att logga in med

personnummer och personlig pinkod/lösenord på "Mina sidor", eller genom att ringa kundtjänsten på telefonnummer 0479-528 420.

Det räcker inte att bara besöka hemsidan eller att bara ringa och fråga om lediga bostäder för att uppdatera din registrering – du måste logga in på "Mina sidor" och uppdatera/spara dina registrerade uppgifter.

2.2 LEDIGA LÄGENHETER

Lediga bostäder presenteras och visas under fyra (4) dagar på vår hemsida. Under denna tid får sökande anmäla sitt intresse på ett eller flera objekt, men högst fyra (4) lägenheter samtidigt.

- Vid situation då en sökande inte hör av sig till oss inom 14 dagar från anmält intresse för en lägenhet kommer vi att stryka personen som aktuell sökande.
- Kallelse till visning/erbjudande för lägenhet och andra kontakter med de sökande sker via e-post.
- Sökanden måste vara tillgänglig och besvara eventuella meddelanden från oss för att kunna vara med i den process som kan leda till kontrakt.
- Sökande kan bli spärrad från att söka bostäder hos Osbybostäder AB under tolv (12) månader om den sökande blir erbjuden en visning av lägenhet men inte lämnar ett besked eller svarat NEJ på fem (5) erbjudanden om lägenhet inom utsatt tid under en period av ett år. *(Detta för att korta ner vår uthyrningsprocess och då många sökande anmäler sitt intresse för lägenhet men egentligen inte är intresserade av.)*
- Några köer för framtida tilldelning av lägenheter existerar inte, sökanden måste anmäla intresse på varje enskilt objekt som läggs ut till förmedling.
- Sökanden med flest köpoäng och som uppfyller Osbybostäder AB:s grundkrav tilldelas lägenheten.
- Då en sökande undertecknat ett kontrakt stryks registreringen i kösystemet och köpoängen nollställs.

Falsa uppgifter – om en sökande lämnar oriktiga eller falska uppgifter kommer denne att spärras från att söka fler lägenheter. Detta görs manuellt av personal hos Osbybostäder AB.

2.2 KÖPOÄNG

Köpoäng räknas från registreringstillfället. Alla som har registrerat sig får ett (1) köpoäng per dag.

Köpoängen kan inte överlätas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo.

För att **behålla** dina **köpoäng** måste du minst en gång om året logga in på Mina sidor och uppdatera/bekräfta dina uppgifter. Sökande som inte uppdaterar sin registrering stryks ur bostadskön och förlorar sina köpoäng.

Undantag – Köpoäng kan överlätas till närstående:

- Vid dödsfall
- Vid flytt till vårdboende

OBS! För nyproduktion gäller separat kö och intresseanmälan sker via vår hemsida.

Kategoribostäder:

Bland vårt bestånd finns det hyresrätter som är avsedda för en begränsad kundkrets:

- Trygghetsbostäder är i första hand avsedda för personer över 70 år.
- Seniorbostäder är i första hand avsedda för personer över 65 år.

2.3 KUNDBEDÖMNING OCH GRUNDKRAV FÖR UTHYRNING

- Sökande måste vara myndig för att få underteckna kontrakt.
- Sökande skall kunna betala hyran med godtagbar inkomst*
- Osbybostäder tar alltid kreditupplysning på samtliga sökande som erbjuds visning av en lägenhet innan vi tecknar kontrakt för att kontrollera eventuella anmärkningar samt betalningsförmåga. För sökanden som inte uppfyller kravet om godtagbar inkomst* krävs godtagbar borgen som säkerhet. (Ansökan hämtas på vår Kundcenter).

*Med godtagbar inkomst menas t.ex. inkomst av arbete, pension, a-kassa, inkomst av kapital, studiemedel, sjukersättning, försörjningsstöd, etableringsersättning eller på annat sätt styrkt betalningsförmåga i minst sex månader framåt i tiden från och med avtalstecknandet.

- Sökande får inte ha allvarliga betalningsanmärkningar, skulder eller andra för boendet negativa referenser från de senaste 12 månaderna.
- Hyresskulder accepteras inte och alla eventuella skulder till Osbybostäder måste vara reglerade.
- Vi förväntar oss goda referenser från tidigare hyresvärd.
- Den sökande har själv skyldighet att verifiera sina inkomster.
- Det är förbjudet att hyra ut lägenheten i andra hand utan vårt godkännande. Otillåten andrahandsuthyrning kan leda till att hyresavtalet upphör att gälla och att hyresrätten förverkas.

Vi har samma förväntningar på dig som befintlig kund som vid nyinflyttning. Det vill säga att när du flyttar till exempelvis till en dyrare lägenhet provas betalningsförmågan och inga återkommande störningar eller hyresskulder får finnas.

2.4 RIKTLINJER FÖR BEGRÄNSNING AV BOENDE PER LÄGENHET

Osbybostäder AB tillämpar nedanstående riktlinjer för att förhindra osunda boendeförhållanden och säkerställa ett bra boende; för både de som bor i lägenheten likväl de; kringboende; utifrån säkerhets- och trygghetsaspekter:

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

Antal boende per lägenhet:

- 1-rok: inte fler än tre (3) personer
- 2-rok: inte fler än fyra (4) personer
- 3-rok: inte fler än sex (6) personer
- 4-rok: inte fler än åtta (8) personer
- 5-rok: inte fler än tio (10) personer

Fler boende än ovan per lägenhet kan leda till att hyresavtalet upphör att gälla och att hyresrätten förverkas.

***) Antal personer avser vuxna och barn.**

3 TILLDELNING OCH BOENDE I LÄGENHET

3.1 Visning och tilldelning av lägenhet

Tre (3) godkända personer med flest köpoäng kallas till visning av lägenhet.

Efter visningstillfället behöver du ge besked om du är intresserad av lägenheten inom två (2) dagar.

3.2 HYRESAVTAL

Du som står på hyresavtalet måste vara den som bor i lägenheten.

Osbybostäder AB förbehåller sig rätten att neka kontraktsskrivning vid påvisad olämplighet.

Grunder för nekad kontraktsskrivning kan tex vara:

- Befintliga skulder till Osbybostäder AB
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning

3.3 HYRESBETALNING

Hyran betalas alltid i förskott den sista vardagen i månaden. Vid utebliven betalning kan det leda till att man förverkat sin hyresrätt. Du är skyldig att erlägga hyran även om du inte fått någon hyresavi.

Hyresavierna skickas ut en (1) gång per kvartal. Kontakta Kundcenter vid borttappad faktura via telefon 0479-528 420.

Din betalning kan göras på följande sätt:

- Internetbetalning
- Bankgiro
- Swish
- Kortbetalning
- Autogiro

För att betala via autogiro kontakta kundcenter via telefon 0479-528 420.

Så fort medgivande är godkänt av bankgirocentralen överförs beloppet från angivet konto till nästkommande betalning.

OBS!! Vi hanterar inga kontantbetalningar.

3.4 UTEBLIVEN HYRESBETALNING

Vid utebliven hyresbetalning lämnas ärendet vidare till inkasso. Vid upprepade betalningsförseningar upphör hyresavtalet att gälla och hyresrätten är förverkad.

3.5 HEMFÖRSÄKRING

Osbybostäder AB rekommenderar hyresgäster att ha en giltig hemförsäkring.

En hemförsäkring täcker eventuella skador på ägodelar i lägenheten i förrådet och i andra gemensamma utrymmen som t ex tvättstugan. Förutom **egendomsskydd**, som skyddar dina saker mot stöld och brand så innehåller den dessutom:

- **Ansvarsskydd** - om du blir skadeståndsskyldig
- **Reseskydd** - innebär att du är skyddad även då du åker på semester
- **Rättsskydd** - ekonomiskt skydd om du hamnar i en rättstvist
- **Överfallsskydd** - gäller om du som privatperson exempelvis blivit utsatt för misshandel. Du får ersättning för kränkning samt sveda och värk.

4 UPPSÄGNING OCH ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTT

4.1 UPPSÄGNING AV HYRESRÄTT

- Uppsägningstiden är **tre (3) månader**. Hyresavtalet upphör att gälla vid månadsskifte som inträffar tre månader från uppsägningen.

- Uppsägning sker alltid skriftligen på befintligt hyreskontrakt. Samtliga hyresgäster ska underteckna uppsägningen.
- Uppsägningstiden börjar vid månadsskifte efter skriftlig uppsägning har kommit Osbybostäder tillhanda.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden **en (1) månad**.
- Uppsägning sker alltid skriftligt på befintligt hyreskontrakt. Samtliga personer på hyresavtalet ska underteckna uppsägningen.
- Två (2) besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en förbesiktning och en slutbesiktning.
- Under uppsägningstiden är hyresgästen skyldig att göra lägenheten tillgänglig för visning.

4.2 ÖVERLÅTELSE

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelsen kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Osbybostäder AB tillhanda. Kontakta kundcenter 0479-528 420 för blankett. Ansökan ska vara skriftlig.

För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Osbybostäder AB:s grundkrav.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation – en part på avtalet.
 - Personen som vill överta hyresavtalet ska ha varit en närstående som varaktigen har sambott med hyresrättsinnehavaren.

Insamlad kötid nollställs för den som tar över hyresavtalet.
- Separation – två parter på avtalet.
 - Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Han/hon har tre (3) månaders uppsägningstid gentemot mot Osbybostäder AB.
 - Kvarboende överta avtalet. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Osbybostäder AB:s grundkrav uppfylls.
- Överlåtelse till närstående
 - Som närstående räknas: maka, make, sammanboende eller registrerad partner som varaktigt sammanbor med lägenhetsinnehavaren.
 - En vän eller kusin klassas **aldrig** som närstående.

Notera att det inte räcker att vara inneboende även om du som inneboende är närstående, exempelvis ett barnbarn som är inneboende hos mormor eller morfar. Man kan inte heller kvalificera sig genom att vara folkbokförd på adressen.