

Vår uthyrningspolicy

Beslutad av styrelsen den 23 augusti 2011

Syftet med uthyrningen ska vara att skapa ett stadigvarande och permanent boende för kontraktssinnehavarens eget bruk. Vi behandlar alla våra sökanden lika oavsett nationalitet, religion eller kön.

Alla lediga lägenheter annonseras på vår hemsida där den sökande anmäler sitt intresse. Sökande som tackat nej eller inte svarat på lämnade erbjudanden tre gånger, förlorar sin kö plats och får ett nytt ködatum.

Krav för att bli godkänd som ny hyresgäst:

För att bli godkänd som ny hyresgäst skall kunden vara fysisk person samt

- ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd
- inte ha någon betalnings- eller störningsanmärkning. Avstämning görs med tidigare hyresvärd och kreditupplysningsregister
- inte ha någon hyresskuld
- ha en fast inkomst som gör att kunden kan klara den aktuella hyran, normalt skall årsinkomsten motsvara tre gånger årshyran

Om den sökande inte uppfyller kraven spärras den sökande från att göra ytterligare intresseanmälningar. Spärren finns kvar så länge omständigheterna kvarstår. Spärren hävs när den sökande kan påvisa att situationen ändrats.

Inkomst

När en kund erhåller eller önskar byta lägenhet sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst. Med inkomst menas

- lön från tillsvidareanställning
- pension
- företagarkomst
- studielån och studiebidrag (vid tjänstledighet för studier, fast anställning i botten krävs)

Tidsbegränsad anställning, a-kassa, försörjningsstöd, introduktionsersättning, föräldrapenning, sjukförsäkring eller studielån utan anställning att gå tillbaka till godtas inte.

Byten

Både interna och externa byten skall godkännas av hyresvärden. Ny kontroll av betalningsförmåga kan bli aktuell.

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen skall ansöka hos AB Nykvarnsbostäder om tillstånd till andrahandsuthyrning. Hyresgästen måste ha beaktansvärda skäl. Studier, provsammanboende, sjukdom, arbete på annan ort och utlandsvistelse kan vara beaktansvärda skäl.

Godkänd längd på andrahandsuthyrningen varierar beroende på skäl. Normalt är uthyrningstiden mellan sex månader och ett år, med möjlighet till förlängning beroende på omständighet. För provsammanboende eller för arbete på annan ort är maximal uthyrningstid ett år.

Kund som har förstahandskontraktet ansvarar för att hyran blir betald, att lägenheten vårdas och ansvarar för att störningar inte förekommer.

Övertagande av kontrakt

Hyresgästen kan få tillstånd att överlåta sin lägenhet till närstående. Med närstående avses normalt make/sambo, vuxna barn och barnbarn. Den övertagande hyresgästen skall varaktigt ha varit sammanboende med kontraktsinnehavaren. Med varaktigt menas normalt tre år.

Uppsägning:

Uppsägningstiden är alltid tre kalendermånader även vid byte till annan lägenhet inom AB Nykvarnsbostäder. Vid direktbyten kan parterna komma överens om kortare uppsägningstid. För dödsbon gäller 1 kalendermånad som uppsägningstid. Detta under förutsättning att dödsboet säger upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet. Sker inte detta gäller tre månaders uppsägningstid.

Seniorboende 65 +:

Lägenheter för seniorboende hyrs ut på samma sätt som andra, d.v.s. fastighetssystemet hanterar köplats och erbjudanden. Dock med ett urvalsmoment så att endast målgruppen nås av detta.

Kommunkontrakt:

Nykvarnsbostäder tillhandahåller efter förmåga lägenheter till Nykvarns kommun för det behov som finns i kommunen. Detta hanteras i separat avtal. Kommunkontrakt möjliggör att kommuninnevånare utan egen ekonomisk bärkraft kan få en lägenhet, och att funktionshindrade kan erbjudas ett värdigt boende utanför institution helt utifrån kommunen bedömning.

Hemförsäkring

Det skall finnas en gällande hemförsäkring

Förturer

Förturer beviljas ej

Borgen

Borgen godtas ej

Vräkning eller avstängning:

För det fall hyran inte betalas och kunden inte följer och/eller fullföljer överenskommen avbetalningsplan riskerar kunden avhysning samt avstängning från möjlighet att hyra hos AB Nykvarnsbostäder. Detta är också fallet vid upprepade störningar.

Lokaler

För att få möjlighet att hyra lokal hos AB Nykvarnsbostäder gäller följande:

För privatpersoner gäller samma regler som för bostadshyresgäster.

För aktiebolag

- skall ha organisationsnummer
- skall ha styrelse/företrädare
- skall ha identifierad firmatecknare
- skall förete registreringsbevis från Bolagsverket.

För handelsbolag krävs personlig borgen av ägarna eller bankgaranti.

För nystartade bolag utan ekonomisk historik ställs samma krav som på handelsbolag.

För alla typer av bolag gäller att de inte bara måste medge utredning av deras betalningsförmåga, utan också aktivt måste medverka för att nödvändig information tillställs AB Nykvarnsbostäder.

Bankgaranti, borgen eller deposition av ekonomiska medel kan vara aktuellt vid alla typer av lokaluthyrningar.
