

## Uthyrningspolicy

Strängnäs Bostads AB erbjuder boende i hyresrätt. Vårt mål är att skapa ett stadigvarande boende för kontraktssinnehavarens eget bruk. Vi vill skapa trygghet och trivsel i boendet och undvika onödig omflyttning. Vi vill också utgå från varje bostadssökandes önskemål och behov. Därför är det viktigt att vi lämnar så god information som möjligt om våra lägenheter och boendet i övrigt.

Alla våra sökande behandlas lika oavsett nationalitet, härkomst, religion eller kön.

### Våra krav för att få teckna hyresavtal

1. Man måste ha fyllt 18 år.
2. Man får inte stå i skuld till Strängnäs Bostads AB
3. Goda referenser från tidigare hyresvärd, tex inga registrerade störningar samt klanderfria hyresinbetalningar under den senaste ettårsperioden. Dessa krav gäller även för bolagets befintliga hyresgäster.
4. God ekonomi, dvs betryggande betalningsförmåga i förhållande till lägenhetens hyra. Prövning kan komma att göras efter konsumentverkets riktlinjer.
5. Inga allvarliga betalningsanmärkningar enligt kreditupplysningsbolagens scoringsystem
6. Rimlig relation mellan familjestorlek och lägenhetens storlek och utformning. Grundprincip: Ej mer än två personer fler än antalet rum i lägenheten. Exempel: En lägenhet om **två** rum och kök skall ej ha fler än **fyra** personer stadigvarande boende i lägenheten.

Vi förbehåller oss alltså rätten att undersöka inkomster, kreditvärdighet, referenser från tidigare boende och från eventuella arbetsgivare.

Kraven gäller även den som redan är hyresgäst hos bolaget och som flyttar till en dyrare lägenhet (bytessökande)

### Lägenheterna annonseras på Internet

Vi annonserar lediga lägenheter på vår hemsida. Där ges utförlig information om lägenheten/fastigheten/området och där anmäler den sökande sitt intresse. Lägenheterna publiceras normalt under fem arbetsdagar. Därefter går fem erbjudanden ut via e-post eller brev till dem som uppfyller våra krav ovan för att teckna hyresavtal. Får vi inget positivt svar går ytterligare fem erbjudanden ut, o.s.v.

### Den som inte har egen tillgång till Internet

De som inte har egen dator med tillgång till Internet skall kunna erhålla hjälp från bolaget. Vid bolagets kontor finns dator att använda för anmälan till bostadskön. Man kan även erhålla hjälp med registreringar av personal på plats eller via telefon och brev.

### Sökanderegistrering

För att söka lägenhet måste man först registrera sig som sökande på hemsidan. Det gör man med sina person- och adressuppgifter. Sökanden får en egen sida på hemsidan som nås efter inloggning med eget lösenord.

Sökande som tackat nej till eller inte svarat på lämnade erbjudanden tre gånger under en tolv månadersperiod blir automatiskt spärrade för nya intresseanmälningar under den följande sex månadersperioden. Det är den sökandes ansvar att uppdatera sina uppgifter på hemsidan. Bolaget tar inget ansvar för felaktiga kontaktuppgifter, inkomstuppgifter etc., vilka kan leda till att t.ex. ett erbjudande inte skickas till den sökande.

### **Köpoängsberäkning**

Köpoäng erhåller man genom *sin totala boendetid i nuvarande lägenhet*, där varje dag efter inflyttningsdatumet ger en poäng. Om man inte bor i bolagets bestånd erhåller man en poäng per dag efter anmälningdatumet till bostadskön. När man erhåller en ny lägenhet försvinner tidigare köpoäng. En ny anmälan till bostadskön krävs för att erhålla köpoäng.

### **Premiering av befintliga hyresgäster**

För att premiera befintliga hyresgäster, och för att stimulera till minskad omflyttning, fördubblas aktuell köpoäng efter tio års boende i samma lägenhet.

Detta innebär att en hyresgäst som bott i en lägenhet i tio år, från år elva erhåller 3650 x 2 köpoäng. Varje dag i bostadskön efter tio års boende i samma lägenhet är värd två köpoäng. När en hyresgäst som har bott i samma lägenhet mer än tio år flyttar från bolaget, men väljer att stå kvar i bostadskön, återgår poängen retroaktivt till normalberäkning, dvs en poäng per dag i kön.

### **Intresseanmälan**

Intresseanmälan görs på hemsidan, där de lediga lägenheterna presenteras.

### **Erbjudanden och turordningen bland de sökande**

Bland dem som anmält intresse för annonserad lägenhet erbjuds den i första hand till den som har högst köpoäng, under förutsättning att våra krav är uppfyllda. För befintliga hyresgäster måste boendetiden uppgå till minst ett år innan man kan anmäla intresse för annonserade lägenheter. Erbjudande till de som har mindre boendetid än fem år i befintlig lägenhet likställs med såkallat direktbyte, varvid lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen gäller för den nya lägenheten. Resultatet av erbjudanden informeras via e-post eller brev, samt på den sökandes sida på vår hemsida.

Vi beviljar inga förturer på sociala, ekonomiska eller medicinska grunder. Bostadsbehovet för hushåll med särskilda stödbehov tillgodoses genom samarbete med Strängnäs Kommun.

**Visning** av lediga lägenheter sköts av bolagets personal eller av avflyttande hyresgäst.

### **Traditionell hantering mot ersättning**

Har man inte tillgång till egen dator, kan man erhålla en helt manuell hantering via såkallad traditionell hantering. Detta kostar 540 kr varje år och beloppet skall årligen betalas i förskott senast 31 december. Om en betalning uteblir avbryts omedelbart traditionell hantering och personen flyttas över till den web-baserade kön. De som anmäler sig till den traditionella hanteringen under året erlägger direkt en avgift motsvarande 45 kr per återstående månad för första året. Inga avgifter återbetalas vid utträde ur traditionell hantering.

### **Snabb inflyttning**

Vid kort tid till inflyttning, då handläggningstiden blir för lång för att vi ska kunna undvika vakansmånader, kan reglerna om kötid frångås.

### **Tillträde och dubbla hyror**

Normalt skall en ny lägenhet tillträdas senast när den tidigare hyresgästens uppsägningstid är slut. I vissa fall kan en uppsagd lägenhet ha kort uppsägningstid kvar vid ny kontraktsskrivning. Alla sökande som inte redan bor hos oss skall överta kontraktet när tidigare hyresgästs kontrakt går ut, dock tidigast vid kommande halvmånadsskifte. För de hyresgäster som redan bor hos oss gäller att om man flyttar till en dyrare lägenhet erhåller man förkortad uppsägningstid för den lägenhet man lämnar, från tidpunkten då den tidigare hyresgästens uppsägningstid är slut. Om en nuvarande hyresgäst i stället flyttar till en billigare lägenhet kan man under den gamla lägenhetens ordinarie uppsägningstid få betala hyra både för den nya och den gamla lägenheten upp till tre månader.

*Reviderad av styrelsen för Strängnäs Bostads AB 2014-02-20*