

Uthyringspolicy

UTHYRNINGSPOLICY FÖR SOTENÄSBOSTÄDER

Sotenäsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag. Vår ambition är att skapa trygga och trivsamma områden genom att erbjuda en bred variation av boenden som möter en mångfald av behov och önskemål och som därigenom lockar en naturlig blandning av olika människor. Alla som uppfyller våra grundkrav har samma rätt att söka och få bostad.

OBS! Sotenäsbostäders lägenheter är avsedda för helårsboende varför uthyrning till delårsboende/fritidsboende inte är möjligt. I samband med kontraktsskrivning kräver vi mantalsskrivning på lägenhetsadressen.

Grundkrav

- Den sökande ska ha fyllt 18 år för att få en bostad.
- Den sökande ska ha ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten och måste därför uppfylla Sotenäsbostäders inkomstkra, se "Inkomstkra lägenhet"
- Den sökandes inkomst måste vara av stadigvarande karaktär, se "Stadigvarande inkomst"
- Den sökande måste klara kraven under rubriken "Skulder till Kronofogden och betalningsanmärkningar".
- Den sökande får inte ha negativa referenser som påverkar vårt förtroende för den sökande som hyresgäst.

Inkomstkra lägenhet

Den sökande måste ha en tillräckligt hög inkomst för att kunna betala hyran för lägenheten. För att inkomst ska bedömas som tillräckligt hög, krävs att resultat av nedanstående beräkning är större än 0.

+ Hushållets månadsinkomst
- Skatt på inkomst
- Hyra
- Uppvärmningskostnad*
- Hushållsel**
- Hemförsäkring ***
- Levnadskostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer

= Summa måste vara större än 0

* För lägenheter med kallhyra beräknas kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgå till 138 kr/m² och år (2020).

** För en lägenhet mindre än 3 rok beräknas kostnaden till 500 kr/mån. För en lägenhet om 3 rok eller större beräknas kostnaden till 600 kr/mån.

*** Beräknas till 100 kr/mån.

Stadigvarande inkomst

För att godkännas som hyresgäst ska den sökandes hushåll ha stadigvarande ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten. Med hushåll avses den

sökande och dennes medsökande make, maka eller sambo (hemmaboende barn eller föräldrar inräknas inte). Om den sökandes make, maka eller sambos inkomst ska medräknas, krävs att denna är registrerad som medsökande samt att denna enskilt uppfyller Grundkraven ("Inkomstkrav lägenhet" undantaget) i denna uthyrningspolicy.

Som stadigvarande inkomst räknas: (revidering 2021-12-09)

- Lön från tillsvidare- och provanställning.
- Lön från vikariat eller projektanställning.
- Lön från korttidsanställning eller timanställning (intyg av arbetsgivaren avseende beräknad årsinkomst krävs).
- A-kassa.
- Etableringsersättning.
- Bostadsbidrag, bostadsersättning och bostadstillägg.
- Pension, sjukersättning och aktivitetsersättning.
- Föräldrapenning, graviditetspenning.
- Aktivitetsstöd och utvecklingsersättning.
- Barnbidrag och underhållsstöd.
- Studiemedel

Undantag:

- Om sökande bor hos oss idag, söker en bostad med lägre eller samma hyra som sin nuvarande bostad och den sökande har skött hyresbetalningarna (inte hamnat hos Intrum Justitia) under minst 12 månader i följd.

När inkomsten efter skatt inte är tillräckligt stor

Komplettering med eget kapital

Om inkomsten är för låg kan den sökande ändå påvisa att denna har ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten med hjälp av eget kapital. För att det egna kapitalet ska medräknas krävs att den sökande kan påvisa att:

- Den sökandes totala tillgängliga kapital motsvarar minst 3 årshyror för den önskade lägenheten.
- Den sökandes totala tillgängliga kapital motsvarar minst 3 årshyror för den önskade lägenheten.
- Kapitalet finns i Sverige.
- Den sökande uppfyller Grundkraven ("Inkomstkrav lägenhet" undantaget) i denna uthyrningspolicy.

Den sökande ska kunna uppvisa aktuellt kontoutdrag från Svensk bank eller svenskt kreditinstitut. OBS! Kontot måste stå i den sökandes namn.

Borgensman

I fall där den sökandes egen inkomst är något för liten kan en borgensman i vissa situationer ingå ett proprieborgensavtal med Sotenäsbostäder och därigenom garantera den sökandes hyra. För att borgensman ska accepteras krävs dels att den sökande har en inkomst som är maximalt 1 500 kr/månad för liten enligt beräkning "Inkomstkrav" dels att borgensmannen har en inkomst som är

tillräckligt stor för att betala dennes egna levnads- och boendekostnader och därutöver kunna betala hyran + ev. värme för den aktuella lägenheten.

Deposition i bank

I fall där den sökandes egen inkomst är något för liten kan den sökande genom en deposition av pengar på bankkonto i vissa fall uppväga den för låga inkomsten. För att deposition på bankkonto ska accepteras krävs att den sökande har en inkomst som är maximalt 1 500 kr/månad för liten enligt beräkning "Inkomstkrav". Depositionsbeloppet ska motsvara 5 månadshyror + 10 000 kr för ev. skador i lägenheten. Den sökande ordnar själv med depositionen med hjälp av sin bank. Deposition i bank kan återbetalas tidigast efter att hyresförhållandet varat i 12 månader och då endast om hyresinbetalningar och boendet i övrigt skötts utan anmärkning.

Skulder till Kronofogden och betalningsanmärkningar

- Den sökande får inte ha aktuella skulder hos Kronofogdemyndigheten (KFM), till Sotenäsbostäder eller annan hyresvärd.
- Den sökande får inte ha mer än 25 000 kr i skuldsaldo hos Kronofogden.
- Den sökande får inte vara försatt i personlig konkurs.
- Den sökande får inte ha pågående skuldsanering.
- Den sökande får inte ha haft försök till utmätning såtillvida inte den aktuella skulden slutligt reglerats efter det att utmätningsförsöket genomförts.

Skött tidigare boenden

Har den sökande negativ historik hos Sotenäsbostäder eller annan hyresvärd kan denne nekas att söka lägenhet hos oss. Exempel på negativ historik kan vara:

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- Olovlig andrahandsuthyrning eller skenbyten.
- Falska handlingar och dokumentation.
- Vanvård av lägenhet.
- Hot eller våld mot personal eller andra hyresgäster.
- Verkställd avhysning från tidigare boende.

Huvudregel för uthyrning av lägenhet

Sotenäsbostäders huvudregel är att lägenheter fördelas efter sökandes registreringspoäng.

Undantag från huvudregeln

Undantag från huvudregeln kan göras i nedanstående fall:

Arbetsförturer

Arbetsförtur söks av arbetsgivaren. Krav för arbetsförtur är att pendlingsavståndet inte är rimligt (pendlingsavstånd minst 60 km mellan nuvarande bostad och arbetsplatsen). För att en arbetsförtur

ska kunna beviljas krävs att företaget som ansöker om förturen har stadigvarande verksamhet i Sotenäs kommun. Som stadigvarande verksamhet räknas inte kontraktsarbeten med tidsbegränsad varaktighet. För att en arbetsförtur ska beviljas krävs vidare att anställningen är av varaktig karaktär. Arbetsförturer för säsongsarbetare beviljas ej.

OBS!! Arbetsgivaren måste ansöka om arbetsförtur innan anställningen påbörjas, om inte förfaller möjligheten till arbetsförtur.

Förtur med särskilda sociala behov inkl. förturer begärda av IFO på Sotenäs kommun

Social förtur kan beviljas om det föreligger synnerliga skäl beträffande familjeförhållanden eller motsvarande.

OBS! För att social förtur ska kunna beviljas krävs att den sökande bott och varit skriven i Sotenäs kommun under de 12 närmast föregående månaderna. Undantag från detta krav gäller förturer begärda av IFO på Sotenäs kommun.

Hushåll med särskilda medicinska behov

Medicinsk förtur kan alla söka, även den som redan bor hos Sotenäsbostäder. För att medicinsk förtur ska kunna beviljas, krävs att den sökande drabbats av medicinska problem som gör att denna inte längre kan kvarbo i sin nuvarande bostad. För att vi ska behandla en ansökan om medicinsk förtur krävs att ansökan styrkas med ett skriftligt och aktuellt läkarintyg.

OBS! För att medicinsk förtur ska kunna beviljas krävs att den sökande bott och varit skriven i Sotenäs kommun under de 12 närmast föregående månaderna.

OBS! Har du beviljats en förtur och därefter tackar NEJ eller inte svarar på ett erbjudande, försvinner din förtur men du har fortsatt kvar dina registreringspoäng.

Bankeberg, Hunnebostrand

Sökande som är 70 år eller äldre senast på tillträdesdagen, samt är mantalsskriven sedan minst 24 månader före tillträdesdagen i Sotenäs kommun, prioriteras och ges förtur till lägenheterna på Bankeberg, Hunnebostrand.

Om inte någon sökande uppfyller kriterierna ovan gäller ordinarie uthyrningspolicy.

Max antal boende

- Ett rum och kök eller lägenheter upp till 50 kvadrat: max 3 personer*
- Två rum och kök eller lägenheter upp till 70 kvadrat: max 4 personer*
- Tre rum och kök eller lägenheter upp till 90 kvadrat: max 5 personer*
- Fyra rum och kök eller lägenheter upp till 110 kvadrat: max 7 personer*
- Fem rum och kök eller lägenheter större än 110 kvadrat: maximalt 8 personer*

* Max en familj får bo i lägenheten.