

Uthyrningspolicy

Uthyrningspolicyn syftar till att tydliggöra Mönsterås Bostäders (MB) principer för uthyrning. Den grundar sig på lagar, ägardirektiv och ingångna avtal.

Grundkrav

För att få hyra en lägenhet hos MB skall följande krav uppfyllas;

- Vara fyllda 18 år.
- Ha ett svenskt personnummer.
- Rimlig inkomst i förhållande till hyra. Hyran bör inte överstiga 30% av hushållets sammanräknade inkomst. Underlag för inkomstredovisning är;
 - o anställningsavtal
 - o arbetsgivarintyg
 - o kreditupplysning
 - o csn-beslut
 - o beslut gällande försörjningsstöd
 - o beslut gällande etableringsstöd
- En kreditkontroll görs före kontraktsskrivning. Den sökande får inte ha någon hyresskuld eller ha några andra större betalningsanmärkningar.
- Den som innehar kontraktet ska också vara den som bor i lägenheten.

Allmänna krav

- Sökande ska ha goda referenser från tidigare boende och ha varit skötsam som ev. tidigare hyresgäst hos MB.
- Korttidskontrakt (tre månader) skrivs om hyresgästen är mellan 18-25 år och det är första bostadskontraktet hos MB.
- Om borgen krävs ska borgensman ha en bruttoinkomst på minst 300 000 kr/år och inte ha några betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden.
- Endast ett förstahandskontrakt per person.

Riktlinjer för antal boende

Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetsstorleken, 2 personer per rum exkl. kök.

- 1 ROK max 2 personer
- 2 ROK max 4 personer
- 3 ROK max 6 personer
- 4 ROK max 8 personer
- 5 ROK max 10 personer

Köpoäng och prioriteringsordning

Kötiden börja räknas från dagen då bostadssökande registrerar sig på hemsidan. Grunden i kösystemet är den tid man har stått i kön men av olika skäl kan vissa sökande prioriteras;

- Nyinflyttade till kommunen för arbete.
- Anställda på Mönsterås Bostäder
- Flyttning inom kommunen till Mönsterås Bostäder, såsom husförsäljning, flytt hemifrån etc.
- Ekonomiska skäl.
- Sociala och medicinska behov.
- Befintliga hyresgäster med särskilda behov.

För att behålla sina köpoäng måste sökande vara aktiv minst var 6:e månad.
Köpoäng kan ej överlåtas från föräldrar till barn.

Byten

- Vill två hyresgäster byta lägenhet går det bra så länge de uppfyller våra allmänna krav.
- Finns det aktuella störningsärenden sker en individuell bedömning innan byte kan ske.
- Hyresgäst med skulder till företaget skall reglera hela skulden innan byte kan ske.

Undantag kan göras då byte sker till en billigare lägenhet, i syfte att ge en skuldsatt hyresgäst möjlighet att reglera skulder till MB.

Övertagande av kontrakt

Möjlighet att skriva sig på ett redan befintligt lägenhetskontrakt medges ej. Vid en eventuell separation har du däremot möjlighet att överta lägenheten under förutsättning att du varit folkbokförd på den aktuella adressen och varaktigt sambott (gemensamt hushåll) med kontraktsinnehavaren under minst 2 år, oavsett om du står med på kontraktet eller inte. Detta ska styrkas med ett utdrag från Skattemyndigheten.

- Ny kontraktsinnehavare ska kunna bevisa att denne har bott varaktigt i lägenheten.
- Ny hyresgäst övertar ansvar för eventuella skador på lägenheten som skett under tidigare hyresgästs kontraktstid.

Andrahandsuthyrning

Lägenheten får inte hyras ut i andra hand utan Mönsterås Bostäders samtycke. Tillstånd sökes hos Mönsterås Bostäder och godkännes vid skäl som anges i hyreslagen, dvs tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse av hälsoskäl eller provboende med någon.

- Andrahandsuthyrning tillåts maximalt i 1 år.
- Förstahandshyresgästen har fortfarande fullt ansvar för lägenheten.
- Uppgifter om andrahandshyresgästen ska lämnas till Mönsterås Bostäder samt en kopia på andrahandskontraktet.
- Andrahandshyresgästen har ingen besittningsrätt och ingen förtur på hyrd lägenhet.

- MBAB kan neka uthyrning trots att ovanstående kriterier uppfylls om andrahandshyresgästen inte uppfyller MBs allmänna krav på en hyresgäst.

Seniorboende

För seniorboende gäller att minst en person ska vara över 55 år och hyresgästen får inte ha några hemmavarande barn.

Uppsägning

Uppsägningstiden för bostad är tre kalendermånader. Vid dödsfall eller flytt till särskilt boende gäller en kalendermånad. Vid korttidskontrakt ska uppsägning ske senast två veckor före hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt på tre månader varje gång med ovan angiven uppsägningstid. Sedan hyresförhållandet varat i tolv månader övergår avtalet i ett tillsvidareavtal med tre månaders uppsägningstid. För garage är uppsägningstiden sex månader och för förråd tre månader.