

●—●—●— Från ansökan till kontrakt →



INNEHÅLL

| | |
|----------------------------|---|
| Söka bostad..... | 2 |
| Poängsystem..... | 3 |
| Grundkrav..... | 4 |
| Visning & tilldelning..... | 5 |
| Kontraktsskrivning..... | 6 |
| Andrahandsuthyrning..... | 6 |



SÖKA BOSTAD HOS OSS

Alla våra bostäder, lokaler, bilplatser och förråd som är lediga för uthyrning presenteras på vår webbplats. För att kunna söka lägenhet måste du registrera dig som sökande. **Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.** Du kan registrera dig som bostadssökande och samla köpoäng från den dag du fyller 18 år.

Du kan registrera dig direkt på vår webbplats under "Ledigt just nu" och "Registrera dig". Det är viktigt att du fyller i din intresseanmälan korrekt. Du måste själva komma ihåg att **uppdatera intresseanmälan minst var 12:e månad** från senaste uppdateringen för att behålla din plats i bostadskön.

LEDIGT NU

De lediga lägenheterna som presenteras på vår hemsida är av två olika typer. De som står tomma och de där tidigare hyresgäst bor under sin uppsägningstid. **De lägenheter som står tomma är märkta med en svart/vit hussymbol som betyder bo direkt.**

Om du är angelägen om att snabbt få hyra en lägenhet är dina möjligheter större om du anmäler ditt intresse för en lägenhet som är märkt med denna grå hussymbol. Dessa intresseanmälningar behandlas löpande.

Om både du och din partner vill stå på kontraktet måste ni registrera er som medsökande innan hyresavtal skrivs. Detta är även viktigt i de fall då er totala inkomst krävs för att få ett avtal. För att registrera dig som medsökande till din partner måste du antingen registrera dig i samband med din partner då ni ställer er i vår bostadskö eller ange detta i efterhand på "Mina sidor".

Vi kommunicerar i huvudsak med alla bostadssökande via e-post/brev. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla relevanta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

POÄNGSYSTEM

För att få köpoäng måste du vara registrerad som bostadssökande i vårt marknadssystem. Registreringen gör du själv på vår hemsida eller med hjälp av våra uthyrare.

För varje dag som du står i bostadskön får du 1 köpoäng. Är du redan **boende hos Hudiksvallsbostäder** får du dessutom tillgodoräkna dig **100 boendepoäng per 12 månader** from inflyttningsdatum på det senaste hyresavtalet, **upp till 1000 poäng (10år) som är max antal boendepoäng.** Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Förälders/vårdnadshavares köpoäng kan med andra ord inte överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när **köpoäng kan överlåtas:**

- **Vid dödsfall** kan köpoäng överlåtas till make/maka/registererad partner/varaktigt sammanboende i två år under äktenskapslika former.
- Köpoäng kan också överlåtas om make/maka/registererad partner/varaktigt sammanboende i minst två år under äktenskapslika former, **permanent flyttar till vårdboende.** Vårdboende innebär sjukhem, äldreboende eller gruppboende för personer med demenssjukdom och är ett så kallat särskilt boende eller annat varaktigt institutionsboende som kräver biståndsbeslut.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet/flytt till vårdboende. Intyg lämnas till vår kundtjänst.

Kötiden är förbrukad när du fått ett bostadskontrakt. Du måste då på nytt registrera dig som sökande för att börja samla köpoäng till din nästa lägenhet.

Om du flyttar ifrån Hudiksvallsbostäder nollställs boendepoängen samma dag som kontraktet upphör.

AKTIVITETSKRAV

För att behålla dina köpoäng måste du logga in på "Mina sidor" och **uppdatera/bekräfta** dina uppgifter **minst var 12:e månad.** Gör du inte det kommer din intresseanmälan att raderas och kan inte återställas. Vi skickar ut påminnelser till din angivna e-postadress. I det fall du inte har någon e-postadress skickas påminnelsen till din registrerade bostadsadress. Det är ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer!

FLYTTAR TILL HUDIKSVALL FÖR NYTT JOBB

Du som är bosatt i en annan kommun och vill flytta till Hudiksvall efter att ha fått nyanställning i kommunen erhåller förutom dina köpoäng även 500 bonuspoäng. Dessa bonuspoäng måste - vid ett eventuellt erbjudande om att teckna hyresavtal - styrkas med ett arbetsgivarintyg.

I det fall poängen inte används inom 6 månader från anställningsdatum anses de förbrukade.

GRUNDKRAV FÖRSTAHANDSKONTRAKT

- Du har fyllt 18 år och är myndig
- Du uppfyller våra krav på kreditvärdighet
- Du uppfyller våra inkomstkrav
- Du har inte en misskött relation till Hudiksvallsbostäder
- Du har goda referenser från tidigare hyresvärd
- Du tecknar en hemförsäkring

KREDITVÄRDIGHET

Om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en **individuell prövning** om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning **beaktas särskilt** antalet **betalningsanmärkningar** samt ålder på dessa. **Den sökande får inte ha skulder** som är **relaterade till tidigare boende**.

INKOMSTKRAV

Vår boendekalkyl utgår från Socialstyrelsens riksnorm för försörjningsstöd. Beloppen bestäms av regeringen inför varje nytt kalenderår och gäller som miniminivå för de behov som den ska täcka. Riksnormen utgör på samma sätt lägsta inkomstnivån för vår beräkning i bokalkylen.

Inkomsten ska vara säkrad 6 månader framåt och styrkas med skriftligt underlag från inkomstgivaren. Som inkomst klassas:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- studiemedel
- pension

Skattepliktig och icke skattepliktig ersättning från Försäkringskassan, såsom:

- barnbidrag, bostadsbidrag, flerbarnstillägg, handikappersättning, underhållstöd, etableringsersättning etc. (ej skattepliktiga)
- föräldrapenning, graviditetspenning, sjukpenning, sjukersättning etc. (skattepliktig)

I det fall inkomsterna inte riktigt uppfyller normen kan hyresintäkten i vissa fall säkerställas genom en borgensman.

Kreditupplysning tas på samtliga sökande som är aktuell för lägenheten.

Vid flyttning inom vårt bestånd fittar vi på hur du som hyresgäst har skött dig gällande hyresbetalningar och störningar. Anmärkning kan leda till att du inte blir godkänd som hyresgäst till den nya lägenheten.

MISSKÖTT RELATION TILL HUDIKSVALLSBOSTÄDER

Om du har misskött din relation till oss kan du nekas att skriva kontrakt. Med misskött relation räknas bland annat:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot personal
- dålig betalare av hyra
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet


Vid misskött relation kan du spärras från att göra intresseanmälningar på våra lägenheter. Du kan fortfarande vara registrerad som sökande och samla köpoäng även då du är spärrad från att söka lägenhet. Undantaget om du hyr ut din lägenhet olovligt i andrahand då du **riskerar att bli av med ditt hyreskontrakt och dina köpoäng.**

Vid misskött relation görs alltid en individuell bedömning om, när och utifrån vilka förutsättningar spärren kan släppas.

VISNING OCH TILLDELNING AV LÄGENHET

När lägenheten publicerats för intresseanmälan i upp till sju dagar (styrs av tid till inflyttningsdatum) erbjuds de 4 till 7 personer med flest köpoäng visning av lägenheten. Vår handläggare sätter dig i kontakt med befintlig hyresgäst (i vissa fall husvärd) för bokning av visningstid.

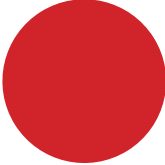
Inom utsatt tid, oftast sju dagar, behöver du ge ett besked om du vill ha lägenheten eller inte. Svarar du inte räknas ditt svar som ett nej.



Den person med flest köpoäng och som uppfyller våra grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten **måste du**, inom avtalad tid, före avtalsskrivning kunna **styrka** att du har en **inkomst som motsvarar våra inkomstkrav**. Kan du inte det erbjuds lägenheten nästa person i turordningen.



KONTRAKTSSKRIVNING



Har vi inte fått kontakt med dig inom 2 arbetsdagar från sista svarsdag har vi rätt att tilldela lägenheten till nästa person i kön. Det är därför ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om den blivande hyresgästen i förväg meddelat att så ej kan ske på grund av specifika omständigheter.

I samband med avtalstecknande får den blivande hyresgästen en inflyttningsmapp med diverse information om hur det är att bo i en av våra lägenheter samt annan praktisk information.

Den som står på hyresavtalet måste också vara den som bor i lägenheten.

Om en person önskar skrivas in i befintligt hyresavtal gäller något av följande:

- Att personen är make/maka eller registrerad partner.
- Att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst två år och lever under äktenskapligt förhållande.
- Köpoängen nollställs för personen som skrivs in på befintligt hyresavtal.
- Den tillkommande personen ska alltid uppfylla våra grundkrav för uthyrning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Hudiksvallsbostäder arbetar efter hyresnämndens riktlinjer för andrahandsuthyrning. Det innebär att du som hyresgäst måste ha beaktansvärda skäl för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Skälen kan vara:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- Särskilda familjeförhållanden. Exempelvis att du som hy-

resgäst vill provbo i ett parförhållande med någon du inte tidigare har bott tillsammans med. Kopia av blivande sambos hyresavtal/köpeavtal dit du flyttar krävs.

- Längre utlandsvistelse eller semestervistelse i tillfälligt boende (minst två månader). Biljettkopia eller annan handling som styrker tillfälligt boende krävs.
- Ålder eller sjukdom. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
- Andra beaktansvärda skäl kan vara situationer då du som hyresgäst har tydliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt starka skäl att behålla din lägenhet. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem.

Andrahandshyresgästen får inte ha några hyresskulder eller en misskött relation till Hudiksvallsbostäder.

Du gör din ansökan på vår särskilda blankett som finns att hämta på hudiksvallsbostader.se eller i vår kundtjänst. Ansökan beviljas normalt med sex månader eller ett år i taget. Därefter kan man ansöka om förlängning. Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år per avtal, inga undantag. Vid provsambo gäller dock max ett år (inklusive tre månaders uppsägningstid).

Som hyresgäst måste du alltid ha ett skriftligt godkännande från Hudiksvallsbostäder för att få hyra ut lägenheten i andrahand. **Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig** vid utebliven hyresbetalning, störning och för uppkomna skador i lägenheten. Andrahandshyresgästen kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andrahand.

Olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning och klassas som en misskött relation med Hudiksvallsbostäder. Regelbundna kontroller görs i beståndet.

Hudiksvallsbostäder följer alltid upp din andrahandsuthyrning för att säkerställa att den är avslutad som avtalat och att du som förstahandshyresgäst har ett fortsatt behov av lägenheten.

Även när det kommer till hyressättningen vid andrahandsuthyrning utgår Hudiksvallsbostäder från Hyresnämndens riktlinjer.