	Dokumentnamn Uthyrningspolicy för Stubo AB		Sidnummer 1 (5)
	Ansvarig VD Erica Waller	Fastställd av styrelse, datum 2024-05-21	Bedömd av styrelse, datum Utgåva 4

UTHYRNINGSPOLICY FÖR STUBO AB

Vi vill vara den bästa hyresvärd och att du som hyresgäst ska trivas hos oss. Vi är en hyresvärd som omfamnar mångfald. Alla har lika rätt och möjlighet att söka bostad hos oss. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde oavsett nationalitet, härkomst, religion eller kön. Förutsättningarna att bli godkänd som hyresgäst hos oss är lika för alla.

Vi vill också att våra hyresgäster långsiktigt ska kunna bo kvar i sina lägenheter, och inte hamna i situationer där man får svårt att betala hyran. Därför tittar vi alltid på inkomst i förhållande till hyran. Är ni två som kommer att hyra lägenheten och stå gemensamt på kontraktet tittar vi på er gemensamma inkomst.


Grundkrav och riktlinjer för att hyra en bostad.

- Du eller ni måste ha en disponibel inkomst som minst motsvarar det av riksdagen och kronofogdemyndigheten fastställda förbehållsbeloppet/normalbeloppet.
- Du måste ha ett svenskt personnummer eller ett samordningsnummer.
- Du måste vara myndig och fyllt 18 år.
- Du får inte ha betalningsanmärkningar och oreglerade skulder. När du söker bostad godkänner du automatiskt att Stubo gör en kreditkontroll.
- Du ska vara skötsam med och visa goda referenser från tidigare boenden. Stubo tar därför referenser från tidigare hyresvärdar.

Som inkomst godkänner vi följande

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet.
- Ersättning vid arbetslöshet (A-kassa).
- Studiemedel från CSN (lån och bidrag).
- Pension.
- Bostadsbidrag och bostadstillägg.
- Försörjningsstöd styrkt av Ulricehamns kommun.
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t ex sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning).

Intyg på inkomst ska laddas upp på Mina Sidor senast vid erbjudandets sista svarsdatum. Om handlingarna inte kommer in i rätt tid äger vi rätten att gå vidare med en annan sökande.

	Dokumentnamn Uthyrningspolicy för Stubo AB		Sidnummer 2 (5)
	Ansvarig VD Erica Waller	Fastställd av styrelse, datum 2024-05-21	Bedömd av styrelse, datum Utgåva 4

SÅ FUNGERAR VÅR BOSTADSKÖ

Så fort du registrerat dig i Stubos bostadskö börjar du samla köpoäng. Du får en poäng/dag. Köpoängen är alltid personliga och du kan inte använda dina köpoäng för att söka bostad åt någon annan, såsom barn, föräldrar eller släktingar.

För att din registrering ska gälla måste du uppdatera den en gång per år. Detta gör du genom att logga in på Mina sidor och spara dina uppgifter.

Det är viktigt att du uppdaterar dina inkomstuppgifter och kontaktuppgifter på Mina sidor eftersom vi annars inte kommer att kunna hantera din ansökan.

Du får ställa dig i Stubo bostadskö när du fyllt 16 år och från det datum du fyller 18 får du lov att söka bostad.

Huvudregeln är att lägenheterna fördelas efter de sökandes köpoäng. Undantag kan göras t ex när det gäller nyproduktion, förändrad livssituation för befintliga hyresgäster eller för hushåll med särskilda stödbehov (se avsnittet om undantag längre ned).


- När ansökningstiden för en lägenhet gått ut sorteras de ansökningar som uppfyller kraven (se avsnitt om riktlinjer och grundkrav ovan) och rangordnas efter köpoäng. Den sökande som har flest köpoäng och som efter visning tackar ja blir erbjuden att skriva kontrakt.
- Vid kontraktsskrivning nollas dina poäng och du blir spärrad i sex månader.
- Du kan max söka fyra lägenheter samtidigt.
- Är du näringsidkare ska du vara godkänd för F-skatt och kunna uppvisa registreringsbevis och bevis på tillräcklig betalningsförmåga, t ex föregående års årsredovisning samt delbokslut för innevarande verksamhetsår. Är du anställd i din firma och uppbär lön gäller samma regler som vanligt.

SPÄRR AV ATT GÖRA INTRESSEANMÄLAN

Vid enstaka fall spärrar vi din möjlighet att göra intresseanmälan. Du fortsätter dock samla köpoäng under spärrtiden.

Orsaker till att du kan blir spärrad:

- Du har skulder till Stubo. Spärren gäller tills du kan visa att skulderna är betalade och vår kontroll visar att detta är korrekt.
- När du anmäler intresse och inte svarar på erbjudande.
- Efter fem nej till erbjudanden.

	Dokumentnamn		Sidnummer
	Uthyringspolicy för Stubo AB		3 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva
Erica Waller	2024-05-21		4

- Vår kreditupplysning visar att du har betalningsanmärkningar. Spärren gäller tills du kan visa upp tre år utan betalningsanmärkningar och vår kontroll visar att detta är korrekt.
- Du har lämnat felaktig information i din ansökan, t ex en ofullständig eller felaktig adress. Spärren uppgör när du uppdaterat Mina sidor med korrekt information och meddelar detta till vårt kundcenter.
- Ditt inkomstintyg saknas på Mina sidor vid sista svarsdag för lägenhetserbjudande. Spärren gäller tills du laddat upp giltiga intyg och meddelat detta till vårt kundcenter.
- Du har upprepade gånger sökt lägenhet som du inte uppfyller kraven för och har inte ändrat din ansökan trots uppmaning om rättelse. Spärren gäller tills du ändrat ansökan och meddelat kundcenter

SNABBUTHYRNING

Vissa av våra lägenheter hyrs ut med kort inflyttningstid, t ex vid dödsfall. Lägenheten går till den sökande som har högst köpoäng bland de som har anmält intresse.

UNDANTAG FÖR HUVUDREGELN OM KÖPOÄNG

Stubo lägenheter fördelas efter köpoäng men undantag kan göras för nedanstående fall.

Nyproduktion


Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att lägenheterna hyrs ut via särskild nyproduktionskö, ordinarie kösystem, först till kvarn eller prioritering till redan boende hyresgäst som har blivit ombedd att flytta t ex på grund av att bostaden ska rivas.

Rivningskontrakt

Vid kontaktskrivning som innebär avsägning av besittningsskydd behåller hyresgästen sina köpoäng.

Hushåll med särskilda stödbehov

Enligt avtal med Ulricehamns kommun bidrar Stubo med lägenheter till kommunens bostadssociala arbete. Förmedling av dessa lägenheter hanteras av Ulricehamns Kommun.

	Dokumentnamn Uthyrningspolicy för Stubo AB		Sidnummer 4 (5)
	Ansvarig VD Erica Waller	Fastställd av styrelse, datum 2024-05-21	Bedömd av styrelse, datum Utgåva 4

ANDRAHANDSUTHYRNING

Andrahandsuthyrning får endast ske efter godkännande av Stubo och gäller för högst sex månader åt gången och kan max pågå två år. Samma grundkrav och riktlinjer gäller för andrahandshyresgäst som ägare av förstahandskontrakt, bl.a. godkänd kreditkontroll. Varje ansökan prövas enskilt. Stubo ska skriftligt godkänna andrahandshyresgäst och kopia på andrahandsavtalet ska lämnas till Stubo. Stubo kan eventuellt hjälpa till att skriva andrahandsavtalet. Notera att förstahandshyresgästen är ansvarig för lägenhetens skötsel, slitage och skada samt ersättningskyldig till Stubo även om slitage och skada har orsakats av andrahandshyresgästen eller besökare till andrahandshyresgästen. Enligt lag är det inte tillåtet att ta ut en oskälig hyra, vilket innebär att man för en omöblerad lägenhet inte får ta ut en högre hyra än man betalar som förstahandshyresgäst. Vid möblerad lägenhet max påslag 15% på hyran.


DU SOM REDAN BOR I STUBOS FASTIGHETSBESTÅND OCH VILL BYTA BOSTAD.

Bor du hos oss men flytta till en annan lägenhet? Då tittar vi på följande punkter förutom kraven ovan. Tänk också på att uppsägningstiden är tre hela kalendermånader.

- Du ska ha varit folkbokförd på adressen i minst 2 år.
- Du har bott hos oss i minst två år.
- Du har betalt hyran i tid.
- Du har inga upprepade störningsanmärkningar.
- Du har tagit hand om din lägenhet (vi besiktigar din nuvarande lägenhet innan en eventuell avtalsskrivning på en ny lägenhet).
- Eventuella skulder efter besiktningen är betalda före kontraktsskrivning.
- Separation när båda parter är folkbokförda på samma adress.

Ändrade levnadsförhållanden kan ge förtur för befintliga hyresgäster.

- Väsentligt ändrade behov av bostad, t ex för hyresgäster som inte längre klarar trappor (krävs intyg).
- Vid förändrade levnadsförhållanden då behov av mindre/större bostad finns.
- Överlåtelse av lägenhet till ung vuxen i de specialfall där förälder tidigare stått på kontraktet och den unge bott i lägenheten.
Hyresgästen ska ha bott i sin lägenhet i minst två år och inte ha några beaktansvärda anmärkningar om misskötsel eller störning.

	Dokumentnamn		Sidnummer
	Uthyrningspolicy för Stubo AB		5 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva
Erica Waller	2024-05-21		4

UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING

Lediga förråd och parkeringar hyrs i första hand ut till våra hyresgäster enligt huvudregeln, dvs anmält intresse och flest köpoäng. Saknas intressenter hyrs därefter objektet ut enligt "först till kvarn". I vissa fall kan de även hyras ut till kunder som inte bor hos oss. Dock förbehåller vi oss rätten att avsluta dessa avtal enligt principen "sist in-först ut" om behovet bland våra hyresgäster skulle öka.

ÖVRIGA REGLER

Folkbokföring

Du ska enligt svensk lag vara folkbokförd där du bor och i samband med inflyttning/utflyttning ska du anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket.

Hemförsäkring

Det är obligatoriskt att ha hemförsäkring under hela sin boendetid.

UPPDATERING AV POLICYN

Policyn godkänns av Stubo styrelse och ses över årligen.