



KALIX KOMMUN

Uthyrningspolicy för bostäder - Kalix kommun

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt/upprättad	Beslutsinstans
Uthyrningspolicy		Kf 2021-02-08, § 30	Kommunfullmäktige

Kalix kommuns bostäder på Tor 8 förmedlas i särskild kö av Kalixbo som förvaltar kommunens bostäder enligt denna policy.

Intresserade har möjlighet att anmäla sitt intresse genom att göra ett aktivt val till lägenheterna på Tor 8. Intresseanmälan görs på kalix.se.

Grundkrav för att få hyra bostad av oss

- Du ska vara myndig för att få hyra bostad av oss.
- Du ska ha ett svenskt personnummer eller ett samordningsnummer.
- Du ska ha en regelbunden inkomst.
- Du får maximalt ha en (1) betalningsanmärkning under de senaste tolv månaderna och den ska vara reglerad av kronofogden.
- Du som har tecknat hyreskontraktet ska också vara den som bor, och är folkbokförd, i lägenheten.
- Du måste själv skriva under kontraktet, vi godtar inte fullmakt.
- Du kan bara ha ett (1) förstahandskontrakt hos Kalix kommun.
- Du måste ange vid kontraktsskrivning vilket hemförsäkringsbolag du tänker anlita samt uppvisa hemförsäkring vid nyckelutlämning.
- Du måste bo minst ett år i samma lägenhet innan lägenhetsbyte kan ske.
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Det kravet finns för att förhindra osunda boendeförhållanden och prövas när du erbjuds en lägenhet. Följande riktlinjer gäller för rimligt antal personer i förhållande till lägenhetsstorlek (antalet personer avser vuxna och barn):

1 rum och kokvrå/kök:	3 personer
2 rum och kokvrå/kök:	4 personer
3 rum och kök:	6 personer
4 rum och kök:	8 personer
5 rum och kök:	10 personer
6 rum och kök:	12 personer

Söka lägenhet

- Kalix kommuns lediga lägenheter publiceras på www.kalix.se Du gör en intresseanmälan, det vill säga anmäler dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål.
- Du kan maximalt ha tre pågående intresseanmälningar.
- Hittar du ingen ledig lägenhet som överensstämmer med dina önskemål kan du göra en intresseanmälan. Där anger du till exempel vilken typ av lägenhet som du är intresserad av. När en sådan lägenhet blir ledig får du ett meddelande och har då möjlighet att göra en intresseanmälan.

Gå på visning

Har du blivit erbjuden att gå på lägenhetsvisning? Då gäller följande:

- Du får ett erbjudande om visning av lägenheten. I erbjudandet framgår hur du kontaktar oss för att boka tid för visning alternativt finns en tid för visning angiven i ditt erbjudande.
- Efter att du varit på visning har du 7 dagar på dig att svara på lägenhetserbjudandet. Det gör du också på vår hemsida.

Kontroll av skulder och betalningsanmärkningar

Kalix kommuns lägenheter förvaltas av Kalixbo som därmed sköter kontroll av skulder och betalningsanmärkningar enligt nedan.

- Vi tar en kreditupplysning på alla sökande om är aktuella för att bli erbjudna en lägenhet.

- Vi kontrollerar betalningsanmärkningar och att det inte finns skulder till Kalix kommun eller andra hyresvärdar.
- Vi gör ingen kreditupplysning på hyresgäster som bor hos oss eller hos vår förvaltare Kalixbo. Däremot ska du som hyresgäst ha skött dina hyresinbetalningar och får inte ha några registrerade störningar under de senaste sex månaderna. Det här kontrolleras innan du får ett erbjudande om visning. Om du har registrerade störningar i ditt nuvarande boende kan det leda till att vi inte godkänner dig som hyresgäst för den nya bostaden som du har sökt. Dessa bedömningar görs från fall till fall.
- Du får ha max en (1) betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna. Skulden ska vara betald.
- För att få hyra en dyrare lägenhet än din nuvarande får det finnas max en (1) sen hyresinbetalning från de senaste sex månaderna.

Uthyrning

Lägenheterna på Tor 8 fördelas enligt eget kösystem av vår förvaltare Kalixbo. Du har möjlighet att ställa dig i kö till viss lägenhetstyp och kötiden räknas separat.

Andrahandsuthyrning

- Du måste alltid ha Kalix kommuns skriftliga medgivande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Kalixbo förvaltar våra bostäder. Kontakta vår förvaltare Kalixbos kundtjänst så får du hjälp. Vid olovlig andrahandsuthyrning riskerar du att bli av med ditt kontrakt.
- Andrahandsuthyrning godkänns under en begränsad tid, normalt ett år i taget, om du som hyr i första hand har giltiga skäl. Vi följer hyreslagens regler för giltiga (beaktansvärda) skäl.
- En och samma andrahandshyresgäst kan maximalt hyra bostaden i andra hand under två års tid. Andrahandshyresgästen ska uppfylla våra grundkrav.
- Det är du som förstahandshyresgäst som är betalningsskyldig och har ansvar för störningar och skadegörelse under uthyrningsperioden. Har du sagt upp din lägenhet kan du aldrig hyra ut den i andra hand.

Hyra i andra hand

- Om du som är intresserad av att hyra i andra hand har störningsanmärkningar hos oss eller hos vår förvaltare kan vi neka dig ett andrahandskontrakt.
- Du kan maximalt hyra lägenheten i andra hand i två år och du kan aldrig överta lägenhetskontraktet.

Undantag från kösystemet

- Ibland behöver Kalix kommun av olika skäl, till exempel rivning eller större ombyggnation, flytta på hyresgäster och då erbjuder vi berörda hyresgäster förtur till våra lediga lägenheter.

Säga upp sin lägenhet

- Uppsägningstiden är tre hela kalendermånader, även vid omflyttning inom Kalix kommuns bestånd eller flytt till äldreboende. **Exempel:** Om du säger upp ditt hyresavtal den 15 januari är det februari, mars, april som är uppsägningmånader och avtalet upphör från 1 maj.
- Uppsägning skall alltid ske skriftligt till vår förvaltare Kalixbo. Uppsägning via E-post godtas men du har ansvaret att kontrollera med vår förvaltare Kalixbos kundtjänst att e-posten kommit oss tillhanda. Du får bekräftelse från oss att vi mottagit din uppsägning. Har du inte fått någon bekräftelse kontakta vår kundtjänst omgående i annat fall är inte uppsägningen giltig.
- Tänk på att boka besiktning av lägenheten hos vår förvaltare Kalixbo i god tid före avflyttning. Du har då större möjlighet att få en tid som passar dig.
- Nycklarna hanteras av vår förvaltare Kalixbo och lämnas in till dess kundtjänst senast kl 12.00 första vardagen efter att kontraktet upphört. Har du inte lämnat

in dina nycklar i tid debiteras du för ett låsbyte. Då ska en godkänd lägenhetsbesiktning redan ha genomförts av oss.

- När du säger upp din lägenhet kommer den att visas för intressenter vid minst två tillfällen.
- Om ni är två som står på kontraktet men en av parterna vill säga upp sin del av kontraktet gäller tre månaders uppsägningstid, om ni inte har kommit överens om något annat. Det här gäller även då den personen som säger upp sin del av avtalet tecknat nytt lägenhetskontrakt hos oss.

Uppsägning vid dödsfall

- Vid dödsfall är uppsägningstiden en (1) kalendermånad. Dödsfallsintyg med tillhörande släktutredning skall uppvisas, dessutom ska uppsägningen som lämnas in vara påskriften av samtliga dödsbodelägare. **Exempel:** Om avtalet sägs upp den 15 januari är det februari som är uppsägningmånaden och avtalet upphör från 1 mars.
- Uppsägning ska ske till vår förvaltare Kalixbo inom en (1) månad från det dödsfall skett.

Nycklar och städning

- Nycklar ska lämnas in till vår förvaltare Kalixbo senast kl 12.00 första vardagen efter att kontraktet har upphört. Då ska en godkänd lägenhetsbesiktning redan ha genomförts av oss. Det är hyresgästens ansvar att boka en lägenhetsbesiktning. Om du tar emot nyckel från den avflyttande istället för att få den via vår förvaltare Kalixbo så räknas det som att du godkänner städningen av lägenheten.

Lägenhetsbesiktningar

- Besiktningen bokar du hos vår förvaltare Kalixbo så snart som möjligt efter det att vi tagit emot din uppsägning. Du får då större möjlighet att välja en tid som passar dig.
- En besiktningsman bedömer om det finns normalt eller onormalt slitage i lägenheten. Onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflyttning.
- Innan du lämnar lägenheten ska alla utrymmen städas ordentligt, även balkong, förråd och uteplats. Städningen ska sedan besiktas och godkännas av en besiktningsman. Om städningen inte godkänns och vi måste anlita en städfirma för att göra om städningen, får den utflyttande hyresgästen betala.

Byte av bostad

- Alla bostadsbyten måste godkännas av oss.
- För att få tillstånd att byta din bostad med en annan kontraktsinnehavare måste ni kunna uppge giltiga skäl, de skälen regleras i hyreslagen.
- Rätt att byta gäller alla som har ett förstahandskontrakt.
- För att vi ska godkänna ett byte krävs det att den nya hyresgästen uppfyller våra grundkrav och inte har misskött det tidigare boendet.
- Din vanliga ansökan raderas vid bostadsbyte och därmed nollställs din kötid.
- Om du nyligen har gjort ett bostadsbyte måste dina skäl för ett nytt byte vara starkare än det förra, eller att din livssituation har förändrats.
- Bilplats följer inte med vid bostadsbyten.

Överlåtelse

- För att få överlåta ditt lägenhetskontrakt till någon annan måste du uppvisa särskilda skäl. Du måste också ha ett gemensamt och permanent hushåll tillsammans med den person som du vill överlåta hyreskontraktet till.
- Personen måste ha varit skriven på adressen och bott tillsammans med dig under minst 3 år.

- Kontraktet kan aldrig överlåtas till inneboende.
- För att en överlåtelse ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten.
- Personbevis är obligatoriskt vid ansökan om överlåtelse.
- Giltiga skäl för överlåtelse är följande: skilsmässa, separation eller dödsfall.
- Din nya adress måste alltid anges då du vill överlåta avtalet.
- Intyg på separation, till exempel ansökan om äktenskapsskillnad skall bifogas om sådant finns.
- Vid dödsfall kan överlåtelse av lägenhetskontrakt ske till kvarboende. Kortare tid än 3 år för sammanboende kan godkännas vid dödsfall.

Uthyrning av garage och parkeringsplatser

- Vi hyr ut våra bilplatser genom särskild bilplatskö. Det är bara du som har ett lägenhetskontrakt hos Kalix kommun som kan hyra en bilplats på Tor 8.
- Lediga bilplatser förmedlas av vår förvaltare Kalixbo och presenteras på www.kalix.se
- Fordonet som ska använda platsen ska vara samma typ av fordon som platsen är avsedd för, till exempel får enbart bilar parkeras på bilplats.
- Bilplats kan du enbart hyra i ditt närområde. Om du flyttar inom samma område hos oss har du möjlighet att behålla din bilplats. Flyttar du till ett annat område måste bilplatsen sägas upp i samband med uppsägning av lägenheten.