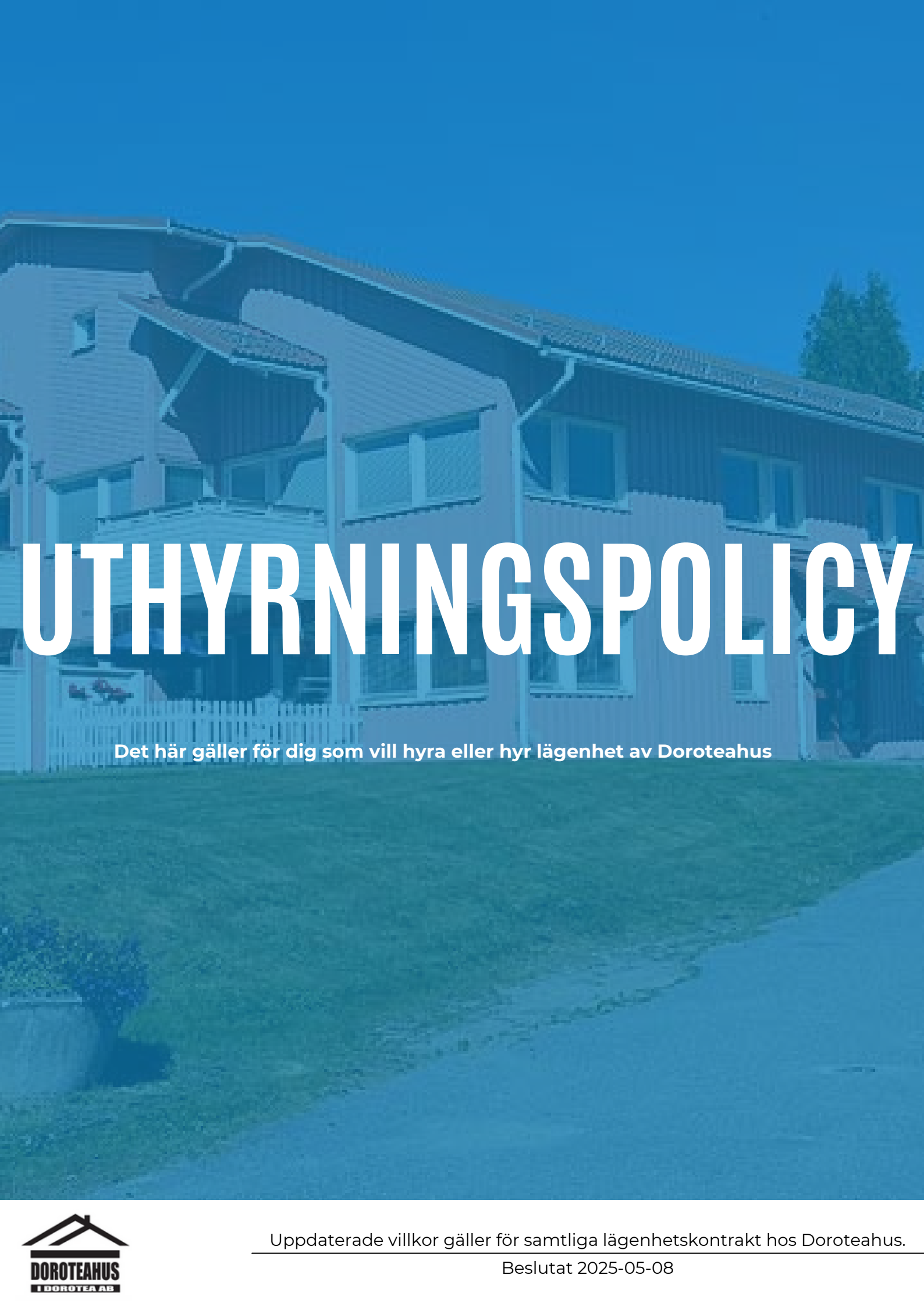




UTHYRNINGSPOLICY

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Doroteahus

Innehållsförteckning

Våra grundkrav	_____	01
Grundkrav		
Vår bostadskö	_____	02
Registrera dig och börja samla poäng		
Att söka lägenhet	_____	03
Sök ledigt		
Uthyrningförfarande		
Visning		
Tilldelning		
Lägenhetens skick		
Hysesavtalet	_____	05
Om ni är två som ska stå på hyresavtalet		
Förtur		
Andrahandsuthyrning		
Överlåtelse av hyresavtal		
Uppsägning	_____	07
Avflyttningsbesiktning		
Kontakta oss	_____	09

Våra grundkrav

All uthyrning av Doroteahus lägenheter följer god sed på hyresmarknaden samt:

DISKRIMINERINGSLAGEN (2008:567) - (förbud att särbehandla pga. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder)

PUL - Personuppgiftslagen (reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framförallt sikte på databehandling)

DOROTEAHUS UTHYRNINGSPOLICY - Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- Du måste vara minst 18 år
- Du ska uppfylla Doroteahus krav på inkomst
- Du ska uppfylla Doroteahus krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du ska ha en gällande hemförsäkring
- Du ska teckna eget el-abonnemang
- Du ska ha skött din relation med Doroteahus de senaste 2 åren
- Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos Doroteahus
- Doroteahus förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst

Vår bostadskö

Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Doroteahus måste du registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö via vår webbplats, www.doroteahus.se. Har du frågor om registrering är du välkommen att kontakta våra administratörer.

Som bostadssökande samlar du poäng som sedan ligger till grund för vårt prioriteringssystem. Du anmäler själv ditt intresse för lediga lägenheter via vår hemsida. Om du blivit erbjuden en lägenhet men tackat nej tre gånger i rad avregistreras du ur kön. Om du blivit erbjuden en lägenhet och tackat ja raderas dina köddagar och du kan inte söka ny bostad på 6 månader.

Doroteahus kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

För att kunna anmäla dig som bostadssökande hos Doroteahus i Dorotea AB gäller följande:

- Du måste vara minst 18 år.
- För att bli godkänd som hyresgäst behöver du ha en inkomst som kan komma från lön, eget företagande, pension eller stöd och bidrag beviljade av en myndighet. Även studiemedel samt ersättningar från Försäkringskassan, såsom sjukersättning, bostadsbidrag och barnbidrag kan räknas som inkomst. Din aktuella månadsinkomst ska överstiga månadshyran, och du ska ha en regelbunden inkomst i minst sex månader framåt. Det är även möjligt att styrka inkomsten på annat sätt. Vid behov kan vi begära in intyg eller andra underlag som bekräftar din betalningsförmåga, eftersom vi alltid gör en individuell bedömning för att säkerställa att hyran kan betalas.
- Vi gör alltid en kreditupplysning på nya bostadssökande. För att bli godkänd som hyresgäst får du inte ha några hyresskulder, nya betalningsanmärkningar under de senaste sex månaderna eller ett obetalt skuldsaldo hos Kronofogden.
- Vid behov inhämtar vi referenser från din tidigare hyresvärd eller någon annan referent som du har angett.

- Som hyresgäst hos oss förbinder du dig även att teckna en hemförsäkring och el-abonnemang som löper under hela avtalstiden.
- Du ska ha skött din relation till Doroteahus de senaste två åren. En misskött relation kan innebära flera olika saker, såsom olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga störningar som påverkar andra hyresgäster, vanvård av lägenheten eller hot och våld mot Doroteahus personal som har lett till en polisanmälan. Även verkställd avhysning, övergiven lägenhet och osant intygande kan leda till att du förlorar möjligheten att hyra en bostad hos Doroteahus.

Att söka lägenhet

Sök ledigt

Doroteahus lägenheter som publiceras på hemsidan erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som EJ SVAR och efter tre EJ SVAR spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar och måste kontakta vår uthyrning.

Uthyrningsförfarande

LÄGENHET PUBLICERAS

På hemsidan kan du lämna din intresseanmälan under en period på två veckor.

ERBJUDANDE SKICKAS

De sökande med flest köpoäng får ett erbjudande och inbjudan till visning (max 5 personer). Först i tur är den person som har flest köpoäng av de fem.

SISTA SVARSDAG

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

TILLDELNING

Om du är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon eller e-post. De intyg vi då kräver in ska skickas in inom 2 arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att skriva under.

Om sökande inte skulle uppfylla våra grundkrav meddelas man detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga fem fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav läggs annonsen ut igen för intresseanmälan.

Visning

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av Doroteahus. Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen ska vara behjälplig med att visa lägenheten. Du måste tacka JA eller NEJ på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 7 dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Svarar du inte alls räknas ditt svar som EJ SVAR och svarar du inte på tre erbjudanden spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar. Du måste då kontakta vår uthyrning.

Tilldelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller Doroteahus grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom 2 arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller inkomstkraven. Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

Lägenhetens skick

Lägenheten hyrs i befintligt skick. Vid den tidigare hyresgästens avflyttningsbesiktning bedömer vi om eventuella underhållsåtgärder.

Hyresavtalet

Från det att Doroteahus har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 5 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Doroteahus uthyrning att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Doroteahus har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid. Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka dina köpoäng. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Doroteahus bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor.

Förtur

Vi tillämpar ingen förtur vid uthyrning av våra bostäder. Alla sökande behandlas enligt samma kriterier, och bostäder erbjuds utifrån vår ordinarie köhantering.

Andrahandsuthyrning

Ta kontakt med oss innan du bestämmer dig för att hyra ut din bostad i andra hand. Vi tillåter andrahandsuthyrning vid:

- Ålder eller sjukdom: om du som hyresgäst läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom.
- Tillfälligt arbete på annan ort: om du som hyresgäst har ett tillfälligt arbete på annan ort som ligger längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd.
- Studier på annan ort: om du som hyresgäst studerar på annan ort som ligger längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd.
- Särskilda familjeförhållanden: om du som hyresgäst vill provbo i ett parförhållande.
- Andra skäl: om du som hyresgäst har påtagliga skäl att inte använda lägenheten såväl som skäl att behålla anknytningen till den.

En kopia av andrahandskontraktet ska lämnas till oss som hyresvärd.

Vid andrahandsuthyrning tar man i regel inte över kontraktet, men i vissa fall kan det vara möjligt beroende på omständigheterna - kontakta alltid administratörerna för en bedömning

Överlåtelse av hyresavtal

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Doroteahus grundkrav. Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

SEPARATION – EN PART PÅ AVTALET

Den som vill överta hyresavtalet ska varaktigt varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet.

SEPARATION – TVÅ PARTER PÅ AVTALET

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Hen har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Doroteahus tar kontakt med den kvarboende om hen vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som vill bo kvar uppfyller Doroteahus grundkrav.

DÖDSFALL

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om denne är folkbokförd på samma adress. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Doroteahus grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som hen varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress. Vid överlåtelse görs en bedömning om den som vill bo kvar uppfyller Doroteahus grundkrav.

VIKTIGT OM ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Flyttar man till särskilt boende inom äldreomsorgen undantas ordinarie uppsägningstid.
- Uppsägningen ska vara Doroteahus tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker på gällande hyresavtal, via mejl, post eller telefon. Vid muntlig uppsägning via telefon är uppsägningen slutgiltig när Doroteahus skickat skriftlig bekräftelse till den aviadress som finns angiven hos Doroteahus.
- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Doroteahus tar kontakt med den andra parten om hen vill bo kvar i lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Doroteahus grundkrav.
- Vid uppsägning bokas en avflyttningsbesiktning senast två veckor före avflyttningsdatum

Ett exempel:

Du säger upp din bostad den 5 september. Vi räknar då din tre månaders uppsägningstid från den sista i månaden du sagt upp bostaden, dvs. den 30 september.

Uppsägningstiden blir då oktober-november-december, ditt kontrakt avslutas 31 december.

Avflyttningsbesiktning

Vid en avflyttningsbesiktning bedömer vi normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt om det inte blivit återställt. Vi besiktar även flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och det *finns tid* kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum.

Kontakta oss

Ring oss

Telefontid måndag - fredag: 08.00-12.00

Telefon: 0942-140 40

Vid akuta problem på övrig tid ringer du 0942- 140 57. Där svarar SOS Alarm för vår räkning under kvällar och helger. Akuta situationer är t.ex. att du låser dig ute, att ett fönster går sönder eller att det står vatten i källaren. Vid brand, olyckor, inbrott och liknande ringer du som vanligt larmnumret 112.

Besök oss

Besökstid måndag - fredag: 09.00-12.00

Besöksadress: Storgatan 42 (kommunkontoret)

Vid besök, anmäl dig i receptionen på kommunkontoret eller boka ditt besök via telefon.

Kontaktuppgifter

Mailadress:

info@doroteahus.se

Postadress:

Doroteahus i Dorotea AB

917 81 Dorotea

Organisationsnummer:

556499-5115

Momregistreringsnummer:

SE556499511501

