

## Hyresreglemente

Hyresreglementet för Pajalabostäder AB har som syfte att reglera vem som får hyra lägenhet hos bolaget, hur bostäder ska tilldelas och hur hyresavtal sägs upp. Reglernas syfte är att säkerställa objektivitet på alla nivåer och i alla moment i hyresprocessen samt att tillse att bolaget lever upp till de krav som finns på ett allmännyttigt bostadsföretag. Hyresreglementet reglerar uthyrning av lägenheter, garage och parkeringsplatser till privatpersoner.

### A. Krav på hyresgästen

#### 1. Betalningssvårigheter

Hyresgästen får inte ha problem med att fullfölja sina betalningar och hyresgästen får inte ha obetalda skulder hänförliga till missade betalningar. Maximalt tre betalningsanmärkningar under en två års period är tillåtet. Hyresgästen får inte ha skulder hos Kronofogden och inte heller ha skulder till Pajalabostäder.

#### 2. Skötsamhet

Hyresgästen får inte ha en dokumenterad historik som påvisar att hyresgästen i tidigare boenden utsatt omgivningen för störningar som skäligen inte bör tålas eller att denne inte skött sitt boende för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Hyresgästen ska kunna uppvisa referenser från tidigare hyresvärd om sådan finns. Hyresgästen får inte ha fått en skriftlig varning från Pajalabostäder de senaste tre åren.

#### Vad händer om kraven inte uppfylls?

Hyresgaranti – Om hyresgästen inte uppfyller kraven enligt punkt 1 ovan kan möjligheten till kommunal hyresgaranti göra att hyresgästen ändå får hyra lägenhet hos Pajalabostäder.

Socialt kontrakt – Om hyresgästen inte uppfyller kraven enligt punkt 2 men även när hyresgästen har stora problem att uppfylla kraven enligt punkt 1 kan ett socialt kontrakt vara aktuellt för att denne ska få bo i lägenhet hos Pajalabostäder.

### B. Tilldelning av bostäder

#### 1. Kösystem

Det finns en kö för bostadssökande som gäller alla lägenheter. Registreringsdatum avgör plats i kön. Den som varit registrerad längst tid står först i kön. Registrering som bostadssökande ska ske via Pajalabostäders hemsida. Om inte den sökande har möjlighet att registrera sig via

hemsida kan registrering ske med särskild blankett. Blanketten används sedan som underlag för personalen att göra registreringen.

Efter registrering behöver den bostadssökande inte aktivt förnya sin registrering utan registreringen gäller till denne tilldelas en lägenhet alternativt själv väljer att avregistrera sig. En översyn av kön kan göras med jämna mellanrum och i de fall en sökande varit inaktiv under lång tid kan förfrågan om denne vill kvarstå i kön göras.

Se mer under Köregler under kapitel C.

## 2. Förtur

Förtur kan bli aktuellt i följande fall:

- Studenter
  - Förtur för studenter avser endast förtur till lägenhet av storlekarna 1 rum och kök eller 1 rum och kokvrå. Studentlägenheter finns på Förvaltningsv 3, Ladugårdsvägen 13-14 och Skolvägen 5-10. För att studentförtur ska vara aktuell ska utbildningen vara styrd eller kopplad mot Pajala geografiskt, utbildningens längd ska vara minst två terminer och studietakten ska vara minst 75%. Det är studenten själv som ska stå i kö och förturen gäller studenten, även om det för kontraktssinnehavare under 18 år krävs att målsman finns med på kontraktet.
- Olika typer av kategoriboende
  - Med kategoriboende avses lägenheter som i något avseende är anpassade för en viss kategori av hyresgäster. Sådana kategorier kan till exempel vara pensionärer eller funktionshindrade.
- Medicinska eller sociala skäl
  - Förtur av medicinska eller sociala skäl kan medges om intyg från läkare eller socialtjänst finns. Intyget ska ange vilka behov som måste uppfyllas. Intyg ska skrivas med avsedd blankett som erhålls från Pajalabostäder. Förturen gäller då första bästa lägenhet som uppfyller kraven i intyget. Om hyresgästen väljer att tacka nej till en tilldelad lägenhet anses förtursrätten vara förbrukad.

## 3. Intresseanmälan

Alla lägenheter som sägs upp och som inte är aktuella för förtur är tillgängliga för alla bostadssökande. Den bostadssökande måste själv aktivt anmäla intresse för en tillgänglig lägenhet.

Lediga lägenheter publiceras på hemsidan Pajalabostäder. De som önskat det kan också få meddelande via e-post när lägenheter som passar deras önskemål blir lediga. Intresseanmälan ska alltid ske via Internet men personalen kan bistå med hjälp om den bostadssökande önskar det. En bostadssökande får normalt maximalt ha fem intresseanmälningar igång samtidigt.

När en lägenhet blir ledig ska bostadssökande kunna anmäla sitt intresse för lägenheten efter publicering på Internet. Den bostadssökande har 7-14 dagar på sig att anmäla sitt intresse.

#### **4. Erbjudande**

Erbjudande om lägenhet skickas till dem som anmält sitt intresse och som har den längsta kötiden. Efter utgången anmälanstid skickas erbjudande om lägenhet ut till de fem som står först i kön. Ibland kan fler få erbjudande.

Den bostadssökande ska svara ja eller nej på erbjudandet inom en viss föreskriven tid. Uteblivet svar räknas som nej. Svar måste vara Pajalabostäder tillhanda senast den dag som anges i erbjudandet. Den bostadssökande har minst sju dagar på sig att titta på lägenheten samt svara på erbjudandet. Om en sökande svarar ja på ett erbjudande innebär inte det per automatik att denne får lägenheten då andra med bättre köplats också har fått erbjudande och kan ha svarat ja. Det ska framgå på erbjudandet vilken köplats den sökande har.

Att svara nej på ett erbjudande påverkar inte kötiden. Om lägenheten tilldelats en bostadssökande samt om kontrakt är skrivet och denne sedan inte vill ha lägenheten förlorar den bostadssökande sin köplats.

Om ingen anmäler sitt intresse eller om alla som fått erbjudande tackat nej hamnar lägenheten på en separat lista över lediga lägenheter. Den första bostadssökande som bokar upp sig på en sådan lägenhet får direkt ett erbjudande om att hyra lägenheten. Köplats gäller inte för dessa lägenheter. På först till kvarn-listan så skickas erbjudande ut omedelbart när någon anmäler sig på en ledig lägenhet. Om flera skulle ha anmält sig så är det tidpunkten för anmälan som avgör. Kötiden gäller inte.

### **C. Köregler**

#### **1. Grundregler**

Du kan ställa dig i bostadskön från den dag du fyllt 15 år. Du kan bara ha en köplats i bostadskön.

#### **2. Registrering i bostadskön**

När du ställer dig i bostadskön behöver du uppge namn, adress, e-post, personnummer eller samordningsnummer, nuvarande boende och inkomsttyp. Om du saknar personnummer eller samordningsnummer anger du din födelsedag (år, månad, dag) istället.

#### **3. Uppgifter om sökande**

När du registrerar dig godkänner du att Pajalabostäder lagrar, sparar och bearbetar dina personuppgifter som finns i Pajalabostäders databas enligt GDPR. Pajalabostäder kommer att begära in och komplettera med nödvändiga kontrolluppgifter som visar att du uppfyller hyresvärdens kriterier för att bli godkänd som hyresgäst. Det är du själv som ansvarar för att Pajalabostäders uppgifter om dig är korrekta.

#### 4. Avregistrering

Kontakta Pajalabostäder om du inte längre vill stå i vår bostadskö.

#### 5. Kötid

Din kötid räknas från den tidpunkten du registrerar dig. Du kan inte överta någon annans kötid eller låta någon annan överta din kötid, förutom vid dödsfall enligt vad som anges i avsnitt C7. Du behöver inte förnya din köplats regelbundet för att behålla den. Vid särskilda tillfällen kan Pajalabostäder göra översyn av vilka som är aktiva i kön. Vid sådant tillfälle kan du behöva bekräfta att du vill stå kvar i bostadskön.

#### 6. Din kötid nollställs om du får ett hyreskontrakt

Pajalabostäder nollställer din kötid när du fått ett hyreskontrakt. Du får då en ny kötid i Pajalabostäders kö som räknas från och med att du själv aktivt aktiverar din användare som sökande igen. Du får alltså inte per automatik en plats i kön när du är boende i Pajalabostäders lägenheter.

#### 7. Ärva kötid

Om den sökande avlider kan du som är efterlevande make/maka eller sambo (enligt sambolagen SFS 2003:379) få ärva kötiden. Som sambo behöver du ha varit folkbokförd på samma adress som den avlidne de senaste 12 månaderna för att kunna ärva kötiden. I övriga fall kan inte kötid ärvas.

#### 8. Köavgift

Det är kostnadsfritt att stå i Pajalabostäders bostadskö.

### D. Övriga regler

#### 1. Reducering av uppsägningstid

En hyresgäst som flyttar från en av Pajalabostäders lägenheter till en annan av bolagets lägenheter kan slippa uppsägningstid på sin tidigare lägenhet om följande kriterier är uppfyllda.

1. Den nya lägenheten har minst 20% högre hyra än den tidigare lägenheten.
2. Den nya lägenheten har genomgått uthyrningsprocessen en gång och inte blivit uthyrd, en så kallad tom lägenhet.
3. Den nya lägenheten är byggd efter år 2010.

#### 2. Trygghetsboende

I de trygghetsboenden som Pajalabostäder AB förvaltar och hyr ut gäller att hyresgäst ska vara fyllda 65 år för att få lägenhet.

#### 3. Studentlägenheter

Med studentlägenheter menas de lägenheter som anges ovan under C.2. För studentlägenheter gäller följande:

- Hyresgästen ska ha eget elabonnemang där hushållselen inte ingår i hyran om lägenheten hade hyrts ut som en ordinär lägenhet.

- Uppsägningstiden är 1 månad.
- Hyresgästen erhåller hyresrabatt motsvarande 75% av hyran för perioden juli-augusti, förutsatt att hyresgästen ännu inte tagit examen/avslutat utbildningen.
- Hyresgästen har besittningsrätt till lägenheten även efter avslutad utbildning och uppsägningstiden är fortsatt 1 månad, men hyresrabatten upphör.