

Politiikka ja vuokraussäännöt

Sinulle, joka haluat vuokrata tai vuokraat huoneistoa Surahammarshus Förvaltnings AB:ltä

Surahammarshus Förvaltnings AB on Surahammarin kunnan omistama yleishyödyllinen asuntoyhtiö. Surahammarshus tarjoaa liikemiesmäisin ehdoin turvallisia, puoleensa vetäviä ja kestäviä asuntoja kaikille.

Asunnon hakeminen

Surahammarshus käyttää digitaalista vuokrausohjelmaa ja kaikki vapaat asuntonne, autotallimme sekä pysäköintipaikkamme esitellään kotisivullamme; **www.surahus.se** Asunnon hakija rekisteröityy kotisivun kautta ja hakee itse aktiivisesti haluamaansa asuntoa. Hakija, jolla ei ole käytössä internetiä, voi ottaa yhteyttä Surahammarshusin asunnonvuokraukseen puhelimitse, 0220-46770.

Kanssa-asujan/kanssahakijan on luotava oma tili digitaalisessa asuntojonossamme. Lähtökohtanamme on se, että vuokrasopimusta tarjotaan ensin kauimmin jonossa olleelle. Tämän lisäksi vuokrauksen on tapahduttava siten, että tehtäväämme, yrityksen taloutta tai asuntoalueiden turvallisuutta ei vaaranneta. Asetamme tämän vuoksi joukon perusvaatimuksia koskien taloutta, suosituksia ja sopimuksen tarkoitusta.

Asiakkaiden arvioiti

Hakijaksi voi rekisteröityä 16 vuoden iästä alkaen.

Voidakseen ilmoittaa kiinnostuksensa ja tehdä vuokrasopimuksen pitää olla

* täyttänyt 18 vuotta

* hyväksytyt tulot vähintään 6 kuukauden ajalta muuttopäivästä lukien vuokran maksua varten.

Hakijalla ei saa olla vuokravelkoja tai muita huomautuksia. Hakijalla on myös oma vastuu siitä, että hakemus sisältää Surahammarshus tarvitsemat tiedot, jotta se voi tehdä arvioinnin ja hyväksyä hakijan asiakkaaksi.

Hakijalla itsellä on oltava tarkoitus asua huoneistossa ja kirjautua väestörekisterissä tähän osoitteeseen. Asiakkaalla voi olla vuokrasopimus vain yhteen huoneistoon.

Hae vapaita huoneistoja

Ilmoittaudu hakijaksi huoneistoon, joka vastaa parhaiten toivomuksiasi. Voi ilmoittaa olevasi kiinnostunut enintään viidestä kohteesta samanaikaisesti. Jokainen huoneisto on esillä vähintään viiden päivän ajan.

Käy esittelyissä

Kun sinulle tarjotaan käyntiä huoneiston esittelyssä, sinun on vahvistettava se sähköpostitse. Huoneistojen esittely tapahtuu aina toimisto-aikaan. Kutsu asunnon esittelyyn voi mennä useille hakijoille.

Jos olet saanut tarjouksia asunnoista, etkä vastaa kolmeen tarjoukseen tai et tule esittelyihin kahdentoista kuukauden jakson aikana, menetät jonotusaikasi.

Sopimuksen saaminen

Se, joka on ollut kauimmin jonossa ja tullut hyväksytyksi tulotarkistuksessa, saanut hyvät suositukset, ja jolla ei ole maksuhäiriömerkintöjä luottotietojen mukaan, saa tarjouksen allekirjoittaa vuokrasopimuksen. Vaadittaessa tulee esittää irtisanomistodistus nykyiseltä vuokraisännältä. Sen jälkeen, kun olet saanut tarjouksen allekirjoittaa vuokrasopimuksen, sinulla on viisi työpäivää aikaa allekirjoittaa ja palauttaa sen meille. Ellei sopimusta palauteta määräajan kuluessa, tarjous menee toiselle hakijalle.

Allekirjoittaessasi vuokrasopimuksen jonotusaikasi *nollataan*.

Menetät jonotusaikasi kun:

- kadut sen jälkeen, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu
- olet ilmoittanut kiinnostuksesi kolme kertaa etkä ole ilmoittanut meille tai tullut esittelyyn
- et ole kirjautunut kotisivulle kahdentoista kuukauden jakson aikana.

1. Asumisen vuokraehdot

Tulevana vuokralaisena sinun on täytettävä tietyt ehdot saadaksesi allekirjoittaa huoneiston vuokrasopimuksen.

Sinun on oltava täysi-ikäinen, mikä merkitsee, että olet täyttänyt 18 vuotta.

Sinulla on oltava ruotsalainen henkilönnumero.

Sinulla ei saa olla velkoja Surahammarshusille tai jollekin muulle vuokraisännälle.

Sinulla ei ole maksuhäiriömerkintöjä tai maksamattomia velkoja viimeisten 12 kuukauden aikana.

Sinulla on oltava hyvät suositukset.

Sinun, jolla on vuokrasopimus, on asuttava ja oltava kirjoilla huoneistossa.

Huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, katso kohta *Huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä*.

Sinulla voi ainoastaan olla päävuokralaissopimus huoneistosta.

Alivuokralaisia ei sallita.

Sinulla on oltava voimassa oleva kotivakuutus koko sopimusajan.

Sinulla on oltava voimassa oleva sähköntoimitussopimus vuokrasopimuspäivästä alkaen.

Tuloehdot

Sinun on pyydettäessä esitettävä kirjallinen todistus **nettotuloista**, jotka ovat vähintään **vuokratustannus + normisumma/kuukausi**, vuokrasopimusta allekirjoitettaessa.

Normisummalla tarkoitetaan summaa, jonka kruununvoutiviranomaisen päätöksen mukaan on jätettävä jäljelle, kun vuokra on maksettu ja jonka pitää peittää tavanomaiset elinkustannukset. Katso esimerkkejä vuokrapolitiikan liitteestä.

Hyväksytyt tulot ja avustukset

Surahammarshus hyväksyy alla mainitut tulot, jotta vuokrasopimus voidakseen allekirjoittaa. Nämä on pyydettäessä todennettava kirjallisesti ja tarvittaessa voidaan vaatia palkkaselvityksiä ja/tai maksumääräyksiä tai päätökset pyydetään jätettäväksi taannehtivasti yhdeltä kuukaudelta.

Nettotuloilla tarkoitetaan toimeentuloa, verojen jälkeen, vähintään kuudelta kuukaudelta sopimuspäivämäärän jälkeen seuraavalla tavalla:

- Kiinteä työsuhde
- Määräaikainen työsuhde/viransijaisuus/tilapäinen työ/työsuhde koeajalla/projektityösuhde
- Työttömyyskassa (Vähintään 180 päivää jäljellä työttömyyskorvausta)
- Sairauskorvaus (ennenaikaiseläke)
- Eläke tai vanhusten toimeentulotuki
- Muut korvaukset (raskauskorvaus, sairauskorvaus ja vammaiskorvaus)
- Pääomatulot (Korot tai osingot omasta pääomasta lasketaan tuloiksi, ei käteisvaroja pankissa)
- Opintoavustus ja opintolaina

Velkojen ja maksuhäiriömerkintöjen tarkistus

Ennen kuin sinulle tarjotaan mahdollisuutta allekirjoittaa vuokrasopimus hakemastasi huoneistosta, luottotietosi tarkistetaan. Siitä selviää, onko sinulla maksuhäiriömerkintöjä ja tämänhetkisiä velkoja.

- Ei saa olla mitään maksuhäiriömerkintöjä tai senhetkisiä vuokravelkoja Surahammarshusille tai muille vuokraisännille, jotta saa tarjouksen allekirjoittaa vuokrasopimuksen.
- Sinulla ei saa olla maksamattomia velkoja tai maksuhäiriömerkintöjä viimeisiltä 12 kuukaudelta. Jos olet maksanut velan kruunuvoudille, kuitti maksusta on esitettävä ennen kuin hyväksyt huoneistotarjouksen.

Haemme myös nykyisten vuokralaistemme luottotietoja, kun vuokralainen esimerkiksi haluaa vaihtaa kalliimpaan huoneistoon. Jos olet nykyinen vuokralainen ja myöhästynyt vuokranmaksussa kuuden kuukauden aikana, voit ainoastaan saada vuokrata huoneiston, joka on halvempi kuin se, joka sinulla on tällä hetkellä. Halutessasi vuokrata huoneiston, jonka kuukausikustannus on korkeampi kuin nykyisessä huoneistossasi, et saa olla myöhästynyt vuokranmaksussa viimeisten kuuden kuukauden aikana. Jos sinulla on senhetkisiä velkoja Surahammarshusille, ne on ensin maksettava ennen kuin voit saada uuden huoneiston.

Aikaisempi suhteesi Surahammarshusiin

On tärkeää, että olet hoitanut suhteesi Surahammarshusin kanssa. Jos on huomautuksia, sinulta ehkä evätään sopimuksen allekirjoittaminen.

Huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä

On olemassa suuntalinjat siitä, kuinka monta henkeä saa asua (koskee aikuisia ja lapsia) tai olla kirjoilla tietyn tyyppisessä huoneistossa. Huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän tulee olla kohtuullinen suhteessa huoneiston kokoon. Syynä tähän on se, että Surahammarshus AB haluaa estää epäterveelliset asumisolosuhteet ja näitä suuntalinjoja harkitaan, kun sinulle tarjotaan huoneistoa.

Huoneisto	Enimmäismäärä henkilöitä
1 huone ja keittokomero/keittiö	2 aikuista + 1 lapsi
2 huonetta ja keittokomero/keittiö	2 aikuista + 2 lasta
3 huonetta ja keittiö	2 aikuista + 4 lasta
4 huonetta ja keittiö	2 aikuista + 5 lasta

Taulukko 1: Enimmäismäärä henkilöitä per huoneistotyyppi

Seuraava lasketaan suhteiden huonoksi hoidoksi:

- Huoneiston hoidon laiminlyönti
- Muiden vuokralaisten vakava häiritseminen
- Luvaton alivuokralaisten ottaminen
- Uhkailu/väkivalta Surahammarshusin henkilöstöä kohtaan
- Uhkailu/väkivalta muita vuokralaisia kohtaan
- Toimeenpantu häätö
- Heitteille jätetty asunto
- Perättömän todistuksen antaminen

Suosituksat aikaisemmalta vuokraisännältä

Vuokrasopimusta allekirjoitettaessa sinun on vaatimuksestamme voitava jättää hyvät suositukset aikaisemmalta vuokraisännältäsi. Jos olet jo Surahammarshusin vuokralainen, teemme sisäisen tarkastuksen vuokranmaksuista ja hoidosta.

2. Vuokrasopimus

Surahammarshus ottaa sinuun yhteyttä puhelimitse tai sähköpostitse/kirjeitse sinulle jaetusta asunnosta. Tämän jälkeen sinulla on viisi työpäivää aikaa allekirjoittaa vuokrasopimus. Tänä aikana sinulla on vastuu olla saatavilla, jos olet ottanut vastaan huoneiston.

Surahammarshusilla on oikeus mitätöidä sopimus ja tarjota asuntoa seuraavalle jonossa olevalle ellet allekirjoita vuokrasopimusta sovitun ajan kuluessa.

Ellet ole allekirjoittanut vuokrasopimusta, voit katua, vaikka olet vastannut myöntävästi. Mikäli olemme sen sijaan allekirjoittaneet sopimuksen, jonotusaikasi on nollattu, eikä sinulla ole silloin mahdollisuutta saada sitä takaisin. Jos vuokrasopimus on allekirjoitettu ja haluat katua, varsinaiset vuokrasäännöt ovat voimassa, ts. kolmen kuukauden irtisanomisaika.

3. Etusija asuntoon

Surahammarshusilla ei ole mitään erillisiä etusijajonoja.

Kun sinulla on vuokrasopimus

Alivuokralaiset

Surahammarshus ei salli alivuokralaisia.

Lokakuun 1. päivästä 2019 lähtien sinut häädetään varoituksesta, mikäli pidät alivuokralaisia.

Vuokrasopimuksen luovuttaminen

Vuokrasopimuksen luovuttamiselle pitää olla hyväksyttävät syyt. Sinulla täytyy myös olla yhteinen ja pysyvä talous yhdessä henkilön kanssa, jolle haluat luovuttaa huoneiston vuokrasopimuksen. Henkilön on täytynyt olla kirjoilla osoitteessa ja asunut kanssasi vähintään kolmen vuoden ajan. Luovuttaminen voi aikaisintaan tapahtua kaksi kalenterikuukautta sen jälkeen, kun täydellinen hakemus on tullut Surahammarshusille.

Luovuttaminen ei voi koskaan tapahtua, mikäli aiot asua edelleen huoneistossa. Asukkaalla ei ole oikeutta ottaa nimiinsä vuokrasopimusta eikä ystävää voida koskaan laskea läheiseksi tässä suhteessa.

Haluttaessa luovuttaa vuokrasopimus, on otettava yhteys asiakaspalveluun asian harkintaa varten.

Seuraavat perusvaatimukset on täytettävä, jotta luovutus voidaan suorittaa:

- Eroaminen – yksi vuokrasopimuksen haltija: Sen, joka ottaa haltuunsa huoneiston, on oltava kirjoilla samassa osoitteessa vähintään kolme vuotta ja tämä tarkistetaan väestörekisteristä. Jonotusaika nollataan siltä, joka ottaa nimiinsä huoneiston vuokrasopimuksen ja hänen on samalla täytettävä perusvaatimukset.
- Kuolemantapaus: Kuolemantapauksen sattuessa puoliso voi aina ottaa vuokrasopimuksen nimiinsä. Kuolemantapauksen sattuessa vuokrasopimuksen ollessa itse vainajan nimissä luovutus voi tapahtua edellyttäen, että jälkeen elävä on ollut kirjoilla samassa osoitteessa kolme vuotta. Luovutus tapahtuu edellyttäen, että perusvaatimukset on täytetty. Kuolemantapauksen jälkeen asunnossa asuva saa pitää jonotusaikansa.

4. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Huoneiston vuokrasopimuksen irtisanominen on tehtävä kolme kalenterikuukautta ennen muuttoa. On olemassa joitakin poikkeuksia, joissa poikkeamme normaalista irtisanomisajasta:

- Kuolemantapauksen sattuessa kuolinpesän irtisanomisaika on yksi kokonainen kalenterikuukausi.
- Muutettaessa palvelu-/vanhustenasuntoon irtisanomisaika on yksi kokonainen kalenterikuukausi.

Vuokrasopimusta irtisanottaessa allekirjoitetaan muuttovahvistus. ”Uppsägning av hyresavtal/Vuokrasopimuksen irtisanominen” ja ajankohtaiset yhteystiedot annetaan Surahammarshusille.

Seuraavan kuukauden ensimmäinen päivä on sen kuukauden alkupäivä, joka ilmoitetaan irtisanomiskuukaudeksi.

Avaimet luovutetaan viimeistään klo 12 ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen, kun sopimuksen voimassaolo on päättynyt. Huoneisto ja siihen kuuluvat tilat on luovutettava hyvin siivottuina. Ellei vuokraisäntä hyväksy siivousta katsastuksen yhteydessä, joudutte maksamaan siitä aiheutuvat kustannukset.

5. Huoneiston ja siihen kuuluvan parvekkeen/terassin/ulkopihan hoito

Sinun pitää hoitaa huoneistoa ja siihen kuuluvaa parvekettä/terassia/ulkopihaa hyvin. Parvekettä/terassia/ulkopihaa on hoidettava huoneiston tapaan. Näitä tiloja ei ole tarkoitettu tavaroiden ja roskien säilyttämiseen. Tämän noudattamatta jättäminen voi olla peruste vuokrasopimuksesi irtisanomiselle.

Yksityiskohtaiset tiedot tästä löytyvät Surahammarshusin Ulkoympäristöpolitiikasta.

6. Katsastukset

Surahammarshus soveltaa kolmenlaisia katsastuksia:

Esikatsastus tilataan heti, kun huoneiston vuokrasopimus on irtisanottu. Yksi-kaksi viikkoa irtisanomisen jälkeen suoritetaan normaalisti muuttokatsastus. Katsastuksessa arvioidaan normaali ja epänormaali kuluminen. Mahdolliset huomautukset on korjattava hyväksyttäväksi muuttokatsastuksen yhteydessä.

Muuttokatsastus varataan irtisanomisen yhteydessä. Surahammarshus katsastaa muuttosiivouksen, jotta huoneisto on hyväksytyssä kunnossa, kun se luovutetaan. Ellei siivousta hyväksytä, on siivoamaan otettava siivousliike, jonka työstä laskutetaan muuttavaa vuokralaista. Epänormaali kuluminen on korjattava irtisanomisaikana. Ellei tätä ole tehty, Surahammarshus laskuttaa muuttavaa vuokralaista entisöimiskustannuksista.

Siirtomuuttokatsastus on varattava välittömästi, kun vuokralainen muuttaa Surahammarshusin sisällä. Siirtomuuttokatsastus on sama kuin muuttokatsastus, mutta mahdolliset kustannukset epänormaalista kulumisesta on maksettava seitsemän kalenteripäivän kuluessa, jotta muuttava vuokralainen saa allekirjoittaa uuden sopimuksen.

Liite politiikka- ja vuokraussäätöihin

Vuonna 2020 normisummat ovat:

Yksinäinen aikuinen	5 002 kr
Yhdessä elävät puoliset tai avopuolisot	8 264 kr
Lapsi, enintään 6 vuotta	2 654 kr
Lapsi, 7 vuotta tai vanhempi	3 055 kr

Taulukko 1: Normisummien yhteenveto 2020

Joitakin laskuesimerkkejä:

- **1 aikuisen**, joka haluaa vuokrata 5 000 kr kuukaudessa maksavan huoneiston, tarvitsee todentaa tulot ja avustukset, jotka ovat yhteensä 10 002 kr kuukaudessa veronpidätyksen jälkeen (netto).
- **2 aikuisen ja 2 lapsen** (yli 7 vuotta), jotka haluavat vuokrata 9 000 kr kuukaudessa maksavan huoneiston, tarvitsee todentaa tulot ja avustukset, jotka ovat yhteensä 23 374 kr kuukaudessa veronpidätyksen jälkeen (netto).
- **Yksinäisen, jolla on 2 lasta** (4 ja 8 vuotta), joka haluaa vuokrata 7 000 kr kuukaudessa maksavan huoneiston, tarvitsee todentaa tulot ja avustukset, jotka ovat yhteensä 17 711 kr kuukaudessa veronpidätyksen jälkeen (netto).

Jos olet jo Surahammarshusin vuokralainen ja haluat vaihtaa kalliimpaan asuntoon, sinun on esitettävä todistus tuloistasi. Edelleen on aina voimassa, että sinulla ei saa olla huomautuksia (toistuvasta häirinnästä tai myöhästyneistä vuokrista viimeisten kuuden kuukauden aikana) meillä ja että muuttokatsastuksesi hyväksytään.