Vermietungsreglement

der Genossenschaft Wohnsinn, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Horgen

Inhaltsverzeichnis

2

1. Allgemeine Grundsätze

Art. 1.1 Zweck 3
Art. 1.2 Rahmenbedingungen 3
Art. 1.3 Bewerbung Genossenschaft/Wohnung 3
Art. 1.4 Vermietungsgrundsätze 3
Art. 1.5 Mitgliedschaft in der Genossenschaft 3

2. Vermietung allgemein

Art. 2.1 Vermietungskriterien 3
Art. 2.2 Auswahlkriterien 4
Art. 2.3 Referenzauskünfte 4
Art. 2.4 Probleme bei Mietersuche 4
Art. 2.5 Interne haben Priorität 4
Art. 2.6 Untervermietung 4

3. Belegungsvorschriften

Art. 3.1 Belegungsvorschrift 4
Art. 3.2 Nutzungsvorschrift zu Familienwohnungen 4
Art. 3.3 Meldepflicht 5
Art. 3.4 Unterbelegung 5
Art. 3.5 Ausnahmen 5

4. Vorsorgegelder

Art. 4.1 Rechtliche Grundlagen 5
Art. 4.2 Vorsorgegelder 5
Art. 4.3 Vorsorgeeinrichtung 5
Art. 4.4 Gesuch stellen 5
Art. 4.5 Hinterlegung 5
Art. 4.6 Depot 6
Art. 4.7 Rückzahlung 6

5. Parkplätze

Art. 5.1 Grundsätzliches zu den Parkplätzen 6
Art. 5.2 Zuteilung Parkplätze 6

6. Haustiere

Art. 6.1 Begriffserklärung/Verantwortung 6
Art. 6.2 Bewilligungen 6
Art. 6.3 Hunde 7
Art. 6.4 Katzen 7
Art. 6.5 Entsorgung von Abfällen aus Tierhaltung 7
Art. 6.6 Privathaftpflichtversicherung 7

7. Mieterzuweisungsrecht der Gemeinde Horgen

Art. 7.1 Gemeinde Horgen 7

1. Allgemeine Grundsätze

Zweck

1.1
Das Vermietungsreglement beinhaltet Weisungen für die Arbeitsgruppe Vermietung und den Genossenschaftsvorstand zur Vermietung von Wohnungen und anderen Mietobjekten. Ebenso dient es der Sicherstellung der Zweckerhaltung der Genossenschaft und enthält Ausführungsbestimmungen über die Nutzung des genossenschaftlichen Eigentums.

Rahmenbedingungen

1.2
Das Vermietungsreglement ist den Statuten der Genossenschaft Wohnsinn Horgen unterstellt und dem Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Horgen und der Genossenschaft Wohnsinn Horgen. Im Übrigen gilt das Reglement Siedlungsleben Cholenrain.

Bewerbung Genossenschaft/Wohnung

1.3
Bewerbungen für freiwerdenden Wohnraum müssen an die Arbeitsgruppe Vermietung gerichtet werden. Die Kontaktaufnahme gelingt in diesem Fall über die Homepage. Ebenfalls ist dies der Weg, um Genossenschaftsmitglied zu werden.

Vermietungsgrundsätze

1.4
Ein freiwerdendes Mietobjekt wird durch die Arbeitsgruppe Vermietung vergeben. Die Vergabe erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Vorstand, in welchem eine Person der Vermietung Einsitz hat.

Mitgliedschaft in der Genossenschaft

1.5
Alle Mietenden sind verpflichtet, der Genossenschaft Wohnsinn beizutreten. Ausgenommen davon sind die Kinder der Mietenden.

2. Vermietung allgemein

Vermietungskriterien

2.1
Die Wohnungen werden grundsätzlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet, die laut Baurechtsvertrag Art 5.6.2.2 der politischen Gemeinde Horgen vom 22. Juni 1994 mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Personen, welche über das Schweizer Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung verfügen und die seit mindestens zwei Jahren
  - in der Gemeinde Horgen Wohnsitz haben oder hatten;
  - in einem Horgner Betrieb angestellt sind.

Zudem müssen folgende Bedingungen der Statuten erfüllt sein:

- Einhalten der Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 des Vermietungsreglements
- Zeichnung der erforderlichen Genossenschafts- und Wohnungsanteilscheine. Es werden keine Anteilsscheine verzinst.
  Genossenschaftsanteilschein: CHF 1000.- pro Person (Elternteil)
  Anteilscheine Total (Genossenschafts- und Wohnungsanteile):
  6.5 -Zimmer Wohnung CHF 30'000.-
  5.5-Zimmer Wohnung CHF 25'000.-
  4.5-Zimmer Wohnung CHF 20'000.-
  3.5-Zimmer Wohnung CHF 15'000.-
  2.5-Zimmer Wohnung CHF 15'000.-
  Ausnahmen können vom Vorstand beschlossen werden. Wenn das Sozialamt die Anteilscheine für Mietende bezahlt, ist diejenige Person verpflichtet, diese bei Erlangung von Unabhängigkeit zu übernehmen.
- Alle erwachsenen Bewohnenden sind verpflichtet, Aufgaben zum Funktionieren der Selbstverwaltung und dem Wohle der Siedlung zu übernehmen. Die Bewohnenden sollen sich nach ihren Fähigkeiten für die Siedlung einsetzen.
- Die Mietenden sind verpflichtet, der Wohnung und dem dazugehörenden Aussenraum und Keller Sorge zu tragen und diese Bereiche zu pflegen.
- Bauliche Veränderungen sind immer bewilligungspflichtig.
- Für politische Werbung auf dem Siedlungsgebiet braucht es die Bewilligung des Vorstandes.

Auswahlkriterien

2.2

Wenn mehrere Bewerbende Interesse an einer Wohnung zeigen, gelten folgende Kriterien:

- Integrierfähigkeit in die bestehende Siedlungsgemeinschaft
- Anzahl Kinder: Wohnungsausnützung (z.B. Familien mit mehr Kindern haben bei größeren Wohnungen den Vorrang)
- Persönliche finanzielle Verhältnisse: Steuerbares Einkommen und Vermögen aller Mitbewohnenden zusammen. Die Genossenschaftswohnungen sollen in erster Linie Personen mit niedrigem oder durchschnittlichem Einkommen und Vermögen zur Verfügung stehen. Bei mehreren Bewerbenden erhält nach Möglichkeit diejenige Person mit dem tieferen steuerbaren Einkommen bzw. Vermögen eine Wohnung.
- Dauer der Mitgliedschaft: Anmeldedatum und Aufnahme in die Genossenschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- Mitarbeit in der Genossenschaft
- Referenzauskünfte

Referenzauskünfte

2.3

Der Genossenschaftsvorstand und die Gruppe Vermietung kann Referenzauskünfte (Steueramt, Betreibungsamt etc.) einholen lassen.

Probleme bei Mietersuche

2.4

Falls für leerstehende Wohnungen keine Mietenden gefunden werden können, welche die Voraussetzungen laut Baurechtsvertrag erfüllen, so bedürfen Ausnahmen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Interne haben Priorität

2.5

Die bisherigen Bewohnenden der Siedlung haben bei Neuvermietungen erste Priorität, wenn es um Vergrößerungen und Verkleinerungen geht. Wechsel in gleichgrosse Objekte sind nur auf Kosten der Mietenden möglich. Es sollen keine Kosten für die Genossenschaft entstehen.

Untervermietung

2.6

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig.
Sie wird nur in Ausnahmefällen gewährt.

3. Belegungsvorschriften

Belegungsvorschrift

3.1

Ausgangspunkt für die Festlegung der Belegungszahlen ist die Anzahl Zimmer in einer Wohnung. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Es gilt die folgende Belegungsvorschrift:

Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer

Nutzungsvorschrift zu Familienwohnungen

3.2

Objekte mit drei und mehr Zimmern (Familienwohnungen) stehen nur Paaren oder Einzelpersonen mit mindestens einem Kind zur Verfügung. Kinder im Sinne dieser Vorschrift sind Nachkommen, welche das 18. Lebensjahr noch nicht erreicht haben oder das 18. Lebensjahr zwar erreicht haben, aber sich noch in Ausbildung befinden. Ein Nachkomme befindet sich in Ausbildung, wenn er Anspruch auf Ausbildungszulagen gemäss Familienzulagengesetz (FamZG) hat. Ein Nachkomme gilt längstens bis zum Ende des Monats vom 25. Geburtstags als Kind im Sinne dieser Bestimmung.

Kinder, welche bei getrenntlebenden Elternteilen wohnhaft sind, werden ab einem Aufenthalt von zwei Tagen pro Woche bzw. 8 Tagen pro Monat an die Mindestbelegung angerechnet.

Es liegt keine Verletzung dieser Bestimmung vor, wenn das Familienerfordernis nicht eingehalten wird und die Wohnung durch Menschen mit Behinderungen belegt wird.

Meldepflicht

3.3
Die Nutzungs- und Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung erfüllt sein. Veränderungen in der Belegung eines Wohnobjekts sind von den betreffenden Mitgliedern sofort dem Vermietungsamt zu melden. Wird der Meldepflicht nicht nachgekommen und besteht eine andauernde Verletzung der Belegungsvorschriften, führt dies zum Ausschluss aus der Genossenschaft (Art. 3.9 lit. e der Statuten) und zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Unterbelegung

3.4
Eine Unterbelegung tritt ein, wenn die Mindestbelegung nach Art. 3.1 unterschritten wird und/oder die Nutzungsvorschrift bei Familienwohnungen nach Art. 3.2 nicht eingehalten wird.

Es gilt eine Frist zur Beseitigung der Unterbelegung von zwei Jahren durch die Mietenden. Sofern die Unterbelegung durch Einzug eines oder mehreren Mietenden aufgehoben wird, so wird die zweijährige Frist unterbrochen. Falls es innerhalb von drei Jahren erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt. Wird die Unterbelegung innerhalb der zwei Jahre nicht behoben, wird nach Ablauf der zweijährigen Frist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und der Ausschluss aus der Genossenschaft (Art. 3.9 lit. e der Statuten) ausgesprochen.

Bei Unterbelegung infolge eines Todesfalls gilt eine Pietätsfrist von drei Jahren.

Ausnahmen

3.5
Ausnahmen können in begründeten Fällen vom Vorstand bewillig werden.

4. Vorsorgegelder

Rechtliche Grundlage

4.1
Die Regelungen bzgl. Vorsorgegelder stützen sich auf Art. 30 c Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 25. Januar 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), Art. 16 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) vom 3. Oktober 1994 sowie Art. 3.6 der Statuten der Genossenschaft Wohnsinn, Horgen vom 14.03.2016.

Vorsorgegelder

4.2
Die von den Mitgliedern zu zeichnenden Wohnungsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden. Die Genossenschaft Wohnsinn sorgt für eine förderliche und einfache Erledigung der erforderlichen Formalitäten.

Vorsorgeeinrichtung

4.3
Das versicherte Mitglied soll sich vorgängig bei seiner Vorsorgeeinrichtung über die Folgen eines Vorbezugs informieren, insbesondere bezüglich der zulässigen Höhe der Kapitalleistung, des Ausmaßes der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung der Kapitalleistung.

Gesuch stellen

4.4
Ein entsprechendes Gesuch ist durch das Mitglied direkt an die Vorsorgeeinrichtung zu senden, unter Beilage folgender Unterlagen:

- Statuten
- vorliegendes Reglement
- Bestätigung der Genossenschaft Wohnsinn über die Höhe der durch den Gesuchsteller zu zeichnenden Genossenschafts- und Wohnungsanteile
- unterzeichneter Mietvertrag

Ist das Mitglied verheiratet, muss auch der/die Ehepartner*in resp. der/die eingetragene Partner*in das Gesuch mitunterzeichnen.

Hinterlegung

4.5
Der Betrag wird von der Vorsorgeeinrichtung direkt der Genossenschaft Wohnsinn überwiesen. Diese bestätigt der Vorsorgeeinrichtung schriftlich den Eingang der Zahlung (Art. 16 Abs. 3 WEFV).

Depot

4.6
Wird der Wohnungsanteil mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt, so ist das Mitglied verpflichtet, einen festgelegten Anteil als Sicherheit zu leisten. Pro Zimmer (halbes Zimmer zählt als Ganzes) ist der Betrag von CHF 1000.- der Genossenschaft als Teil des Wohnungsanteiles zu überweisen. (z.B. gilt für einen 4.5-Zimmerwohnung der Betrag von CHF 5000.-)

Diese Sicherheit wird auf ein Sparkonto bei der Hausbank der Genossenschaft Wohnsinn einbezahlt. Für die Rückzahlung der Sicherheit gilt Art. 257e OR.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer Drittperson oder mit einer Garantie geleistet werden.

Die Verrechnung von Forderungen der Genossenschaft mit Forderungen des Mitglieds auf Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt wurden, ist ausgeschlossen.

Rückzahlung

4.7
Bei Beendigung des Mietvertrages sind die für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen einbezahlten Vorsorgegelder nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine andere Wohnbaugenossenschaft, bei der es eine Wohnung dauernd selbst bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu überweisen. Über die Kündigung des Mietverhältnisses hat die Genossenschaft Wohnsinn die Vorsorgeeinrichtung zu informieren.

5. Parkplätze

Grundsätzliches zu den Parkplätzen

5.1
Grundsätzlich hat jede Wohnung Anrecht auf einen Parkplatz. Die Parkplätze können bei mangelndem Eigenbedarf auch an Personen oder Firmen ausserhalb der Genossenschaft vermietet werden. Jeder Parkplatz kostet 50.- CHF / Monat für Wohnungsmietende/Genossenschaftsmitglieder von Wohnsinn und CHF 60.- / Monat für externe Mietpersonen, welche weder Genossenschaftsmitglied, noch Wohnungsmietende von Wohnsinn sind.

Die Siedlung Cholenrain verfügt über folgende 16 Parkplätze (PP):

4 PP Bergwerkstrasse, davon 2 für Besucher
2 PP vor Haus Bergwerkstr. 35 (fest für Bewohner dieses Hauses falls Eigenbedarf)
2 PP Cholenrainweg, unterhalb Haus Bergwerkstr. 29
11 PP Mühletalweg

Zuteilung Parkplätze

5.2
Die Arbeitsgruppe Vermietung der Siedlung Cholenrain ist verantwortlich für die Zuteilung und Vermietung der Parkplätze. Diese werden jährlich durch ein Rotationssystem neu zugeteilt (ausser die zwei vor Haus 35 wenn Eigenbedarf).
Halter eines „oberen" Parkplatzes tauschen Ende Jahr mit einem Halter eines „unteren" Platzes. Die Zuteilung erfolgt gemäß Liste.

6. Haustiere

Begriffsklärung/ Verantwortung

6.1
Die Regelung der Haustierhaltung liegt im Verantwortungsbereich der Arbeitsgruppe Vermietung der Siedlung Cholenrain. Grundsätzlich wird nachfolgend unterschieden zwischen

- Tiere, deren Haltung bewilligungspflichtig sind (Katzen, Hunde, grössere andere Tiere und alle giftigen Tiere)
- Tiere, die ohne Bewilligung gehalten werden können (ungiftige Kleintiere wie Vögel, Wassertiere usw.)

Der Zuchtbetrieb jeglicher Tiere ist verboten.

Bewilligungen

6.2
Die Arbeitsgruppe Vermietung der Siedlung Cholenrain ist verantwortlich für die Erteilung von Bewilligungen. Grundsätzlich wird pro Haushalt nur ein bewilligungspflichtiges Tier gestattet. Die Bewilligung gilt für jenes Tier, für das sie erteilt wurde. Bei Tod oder Weggabe eines bewilligten Tieres ist vor Anschaffung eines Neuen

wiederum ein Gesuch einzureichen. Alle Bewilligungen setzen voraus, dass die tierhaltende Person und Familienangehörige Gewähr bieten für eine artgerechte Haltung und Pflege des Tieres.

Hunde

6.3
Die Haltung eines Hundes kann bewilligt werden. Für die ganze Siedlung können maximal 3 Hunde bewilligt werden. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Tiere, die für die haltende Person aus gesundheitlichen Gründen unentbehrlich sind. Bei berechtigten Klagen oder Nichteinhaltung der für die Tierhaltung gestellten Bedingungen, kann die Bewilligung jederzeit und sofort entzogen werden.

Katzen

6.4
Das Halten einer Katze pro Familie wird grundsätzlich bewilligt, vorausgesetzt die festgelegte Höchstzahl an Katzen wird dadurch nicht überschritten. Voraussetzung für die Bewilligung ist die Kastration, bzw. bei Jungtieren die Verpflichtung zur Kastration. Die Höchstzahl aller Katzen in der Siedlung beträgt 7.

Entsorgung von Abfällen aus Tierhaltung

6.5
Abfälle aus Tierhaltung, wie Exkremente, Futterreste, Sand, Sägemehl usw. dürfen nicht der Kanalisation übergeben werden, sondern sind sachgerecht via Grünabfuhr oder ordentlichem Kehricht zu entsorgen.

Privathaftpflichtversicherung

6.6
Jede tierhaltende Person ist zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet, welche die durch das Tier bzw. die Tierhaltung an Mietobjekt oder Drittpersonen erwachsende Schäden ausreichend deckt. Personen, welche über Aquarien verfügen, haben überdies auch eventuelle Wasserschäden abzudecken.

7. Mieterzuweisungsrecht der Gemeinde Horgen

Gemeinde Horgen

7.1
Bei der Vermietung der aufgrund dieses Baurechtes erstellten Wohnungen hat der Gemeinderat Horgen das Recht, dauernd für maximal einen Zehntel aller subventionierten Wohnungen die Mieter zu bezeichnen. Die Mietverträge werden in allen Fällen zwischen Bauberechtigten und Mieter abgeschlossen.

(Baurechtsvertrag Art. 5.6.2.3)

Dieses Vermietungsreglement ist an der Generalversammlung vom 5. Juni 2023 angenommen worden.
Es ersetzt das Vermietungsreglement vom März 2017 und Juli 2009, das Reglement über die Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge vom April 2008, das Reglement Parkplatz-Zuteilung vom April 2013 und das Reglement für die Haltung von Haustieren vom April 2007.