



Vermietungsreglement

der Genossenschaft Wohnsinn, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Horgen

Siedlung Cholenrain

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	2
<u>1. Allgemeine Grundsätze</u>	
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
Art. 1.6 Statuten/Reglement Siedlungsleben.....	3
<u>2. Vermietung allgemein</u>	
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 Gemeinschaftsraum.....	4
Art. 2.7 Untervermietung.....	5
<u>3. Unterbelegung und Zweckerhaltung</u>	
Art. 3.1 Kantonale Subventionsbestimmungen.....	5
Art. 3.2 Familienwohnungen I.....	5
Art. 3.3 Familienwohnungen II.....	5
Art. 3.4 Wechsel Subventionsstufe.....	5
<u>4. Vorsorgegelder</u>	
Art. 4.1 Rechtliche Grundlagen.....	5
Art. 4.2 Vorsorgegelder.....	5
Art. 4.3 Vorsorgeeinrichtung.....	5
Art. 4.4 Gesuch stellen.....	6
Art. 4.5 Hinterlegung.....	6
Art. 4.6 Depot.....	6
Art. 4.7 Rückzahlung.....	6
<u>5. Parkplätze</u>	
Art. 5.1 Grundsätzliches zu den Parkplätzen.....	6
Art. 5.2 Zuteilung Parkplätze.....	6
<u>6. Haustiere</u>	
Art. 6.1 Begriffserklärung/Verantwortung.....	7
Art. 6.2 Bewilligungen.....	7
Art. 6.3 Hunde.....	7
Art. 6.4 Katzen.....	7
Art. 6.5 Entsorgung von Abfällen aus Tierhaltung.....	7
Art. 6.6 Privathaftpflichtversicherung.....	7
<u>7. Mieterzuweisungsrecht der Gemeinde Horgen</u>	
Art. 7.1 Gemeinde Horgen.....	7
<u>8. Beendigung des Mietvertrages/Kündigung/Schlüssel</u>	
Art. 8.1 Kündigung Wohnung/andere Mietobjekte.....	7
Art. 8.2 Verlust Wohnungsschlüssel.....	8
Art. 8.3 Spezialschlüssel.....	8
Art. 8.4 Kündigung Mietverträge/Ausschluss aus der Genossenschaft..	8

Erklärung

Wo in diesem Reglement die männliche Sprachform verwendet wird, gilt diese sinngemäß auch für weibliche Personen.

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 sowie des Subventionszweckes und enthält Ausführungsbestimmungen über die Nutzung des genossenschaftlichen Eigentums.
Rahmenbedingungen	1.2 Das Vermietungsreglement ist den Statuten der Genossenschaft Wohnsinn Horgen unterstellt, sowie der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich und dem Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Horgen und der Genossenschaft Wohnsinn Horgen.
Bewerbung Genossenschaft/Wohnung	1.3 Die Bewerbungen von Anwärter für freierwerbenden Wohnraum müssen an die Arbeitsgruppe Vermietung gerichtet werden. Die Kontaktaufnahme gelingt in diesem Fall über die Homepage. Ebenfalls ist dies der Weg, um Genossenschafter zu werden.
Vermietungsgrundsätze	1.4 Ein freierwerbendes Mietobjekt wird durch die Arbeitsgruppe Vermietung vergeben. Die Vergabe erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Vorstand, in welchem eine Person der Vermietung Einsitz hat. Dabei darf kein Anwärter zum vornherein ausgeschlossen werden.
Mitgliedschaft in der Genossenschaft	1.5 Alle Mieter sind verpflichtet, der Genossenschaft Wohnsinn beizutreten. Ausgenommen davon sind die Kinder der Mieter.
Statuten/Reglement Siedlungsleben	1.6 Im Übrigen gelten die aktuellen Statuten der Genossenschaft Wohnsinn und das Reglement Siedlungsleben Cholenrain.

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: <ul style="list-style-type: none">• Schweizerbürger oder Ausländer mit einer Niederlassungsbewilligung, die seit mindestens zwei Jahren<ul style="list-style-type: none">- in der Gemeinde Horgen Wohnsitz haben oder hatten;- in einem Horgner Betrieb angestellt sind. <p>Zudem müssen folgende Bedingungen der Statuten/Wohnbauförderungsverordnung erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none">• Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer.• Zeichnung der erforderlichen Genossenschafts- und Wohnungsanteilscheine. Es werden keine Anteilscheine 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 einen Mieter bezahlt, ist dieser verpflichtet diese bei Erlangung von Unabhängigkeit zu übernehmen.• Bei subventionierten Wohnungen gelten die Einkommens- und Vermögenslimiten, welche jährlich neu festgelegt werden und auf folgender Homepage zu finden sind: www.wbf.zh.ch (unter Formulare und Merkblätter) Bei nichtsubventionierten Wohnungen gelten keine Einkommenslimiten und keine Vermögenslimiten.
-----------------------------	--

- Alle erwachsenen Bewohner sind verpflichtet, Aufgaben zum Funktionieren der Selbstverwaltung und dem Wohle der Siedlung zu übernehmen. Die Bewohner sollen sich nach ihren Fähigkeiten für die Siedlung einsetzen.
- Der Mieter ist verpflichtet der Wohnung und dem dazugehörigen Aussenraum und Keller Sorge zu tragen und diese Bereiche zu pflegen.
- Bauliche Veränderungen dieser sind immer bewilligungspflichtig.
- Für politische Werbung auf dem Siedlungsgebiet braucht es die Bewilligung vom Vorstand.

Auswahlkriterien

2.2

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

- Integrierfähigkeit in die bestehende Siedlungsgemeinschaft
- Anzahl Kinder: Wohnungsausnutzung (z.B. Familien mit mehr Kindern haben bei größeren Wohnungen den Vorrang)
- Persönliche finanzielle Verhältnisse: Steuerbares Einkommen und Vermögen aller Mitbewohner zusammen gemäß kantonaler Verordnung §14. Bei mehreren Bewerbern erhält nach Möglichkeit derjenige 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

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 Mieter gefunden werden können, welche die Voraussetzungen laut Baurechtsvertrag erfüllen, so bedürfen Ausnahmen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Falls keine Mieter gefunden werden können, welche die weiteren in diesem Reglement aufgeführten Bedingungen erfüllen, kann der Genossenschaftsvorstand in Absprache mit dem Kanton über die Vermietung frei entscheiden. (Wohnbauförderungs-verordnung §20)

Interne haben Priorität

2.5

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

Gemeinschaftsraum

2.6

Jede Mietpartei hat das Anrecht auf unentgeltliche Nutzung des Gemeinschaftsraumes. Die Verwaltung des Gemeinschaftsraumes wird durch die Arbeitsgruppe Siedlungsleben koordiniert.

Folgende Nutzungsregeln gelten:

- Der Raum ist sauber und aufgeräumt zu verlassen
- Die Küche hat sauber und aufgeräumt zu sein, Geschirrspüler wird auch gereinigt inkl. Filter, der Boden ist feucht aufzunehmen und das WC zu reinigen.
- Die Stühle und Tische sind zu reinigen. Die Stühle sind zu stapeln und die Tische zusammenzulegen.
- Abtrocknungstücher, Handtücher und Putzlappen müssen selber mitgenommen werden.
- Ab 22 Uhr ist die Tür zum Gemeinschaftsraum zu schließen, da um diese Zeit die Siedlungsbewohner die Nachtruhe genießen. Nachts ist beim Verlassen des Raumes die Nachtruhe zu respektieren.
- Rauchen ist im Gemeinschaftsraum verboten.
- Beim Verlassen des Gemeinschaftsraumes, nicht vergessen die WC-Lüftung abzustellen!

Untervermietung

2.7

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. Unterbelegung und Zweckerhaltung

Kantonale Subventionsbestimmungen

3.1

Die Bestimmungen über die minimale Belegung sowie die Grenzen für maximales steuerbares Einkommen und steuerbares Vermögen der kantonalen Subventionsverordnungen für Familienwohnung I und II, Alterswohnungen I und II und Behinderterwohnungen I und II werden angewendet. (siehe www.wbf.ch)

Familienwohnungen I

3.2

Bereich Familienwohnung I

Bei einer Unterbelegung oder Überschreitung der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen (gemäß eidg. und kant. Subventionsvorschriften) ist eine Umklassierung (mit Mietzinsanpassung) in den Bereich 'Familienwohnung II' zu prüfen. Kann weder ein Wohnungswechsel angeboten werden noch eine Umklassierung erfolgen, so ist eine Auflösung des Mietverhältnisses unumgänglich.

Es gilt die 2-Jahres-Frist ab Datum der Unterbelegung, innerhalb welcher nach einer Wohnung außerhalb der Genossenschaft gesucht und umgezogen werden muss.

Familienwohnungen II

3.3

Bereich Familienwohnung II

Bei einer Unterbelegung oder bei Überschreitung der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen (gemäß eidg. und kant. Subventionsvorschriften) ist nach Möglichkeit eine zumutbare kleinere respektive freitragende Wohnung der Genossenschaft anzubieten. Kann kein Wohnungswechsel angeboten werden, ist eine Auflösung des Mietverhältnisses unumgänglich. Es gilt die 2-Jahres-Frist ab Datum der Unterbelegung, innerhalb welcher nach einer Wohnung außerhalb der Genossenschaft gesucht und umgezogen werden muss.

Wechsel Subventionsstufe

3.4

Wenn Bewohner an einem Wechsel der Subventionsstufe interessiert sind, soll ein Antrag an die Vermietung gestellt werden, in welchem die Dringlichkeit eines Wechsels erläutert und mit Steuererklärung/Lohnausweisen belegt wird. Mit Dringlichkeit ist gemeint, dass im laufenden Steuerjahr ein Unter-/Überschreiten der relevanten Einkommensgrenzen „droht“. Primär werden die Subventionen nach Dringlichkeit vergeben und nicht nach Zeitpunkt des Antrages. Bei gleicher Dringlichkeit wird die Subvention an die Partei vergeben, die den Antrag als erste eingereicht hat. Ist intern keine Dringlichkeit vorhanden für einen Subventionswechsel, bleibt die Subventionsstufe bei der freiwerdenden Wohnung gleich.

4. Vorsorgegelder

Rechtliche Grundlage

4.1

Die Regelungen bzgl. Vorsorgegelder sind gestützt 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 Ehepartner / die Ehepartnerin 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.

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

- 4 PP Bergwerkstrasse, davon 3 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 Tierhalter 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 ihre Halter 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 Exkrememente, Futterreste, Sand, Sägemehl usw. dürfen nicht der Kanalisation übergeben werden, sondern sind sachgerecht via Grünabfuhr oder ordentlichem Kehricht zu entsorgen.

Privathaftpflichtversicherung

6.6

Jeder Tierhalter ist zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet, welche die durch das Tier bzw. die Tierhaltung an Mietobjekt oder Drittpersonen erwachsende Schäden ausreichend deckt. Aquarienbesitzer 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)

8. Beendigung des Mietvertrages/Kündigung/Schlüssel

Kündigung Wohnung

8.1

Kündigungen von Mietverträgen können mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist im Voraus per Ende jeden Monats (ausser Dezember) getätigt werden. Außerterminliche Kündigungen sind möglich, sofern der Mieter mindestens einen Nachmieter stellt, welcher die Anforderungen gemäß Statuten, Vermietungsreglement und dem Reglement des Siedlungslebens erfüllt.

Verlust Wohnungsschlüssel

8.2

Bei Verlust von Wohnungsschlüssel muss spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zwingend auf eigene Kosten ein Zylinderwechsel mit neuen Schlüsseln gemäß Schliessplan erfolgen. Dieser Plan wird durch die Arbeitsgruppe Vermietung veranlasst.

Spezialschlüssel

8.3

Mieter die spezielle Schlüssel (zum Beispiel Technischer Pass) zu allgemeinen Räumen wie Heizung, Keller und Gemeinschaftsraum haben, haften für den Fall eines Verlustes oder Missbrauches.

**Kündigung Mietverträge/
Ausschluss aus der
Genossenschaft**

8.4

Der Genossenschaftsvorstand kann gemäss Statuten Mietverträge kündigen und Genossenschaftsmitglieder ausschliessen.

Dieses Vermietungsreglement ist an der Generalversammlung vom 13. März 2017 angenommen worden. Es ersetzt das Vermietungsreglement vom 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.