UFDORF

Bau- und Wohngenossenschaft

Vermietungsreglement

vom 1. Januar 2014

Dieses Reglement ersetzt jenes vom 1. Januar 2013

Vorbemerkung: In diesem Reglement werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit durchwegs männliche Ausdrücke verwendet. Ist eine Person weiblichen Geschlechts damit gemeint, so ist der Ausdruck in der weiblichen Form zu lesen.

---

1. Grundsätze und Zweckbestimmung

Gesetzliche Grundlagen

1.1 Die Grundsätze zur Vermietung sind in Art. 4 der Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf geregelt.

1.2 Das Vermietungsreglement beinhaltet Weisungen für den Genossenschaftsvorstand zur Vermietung von Wohnungen und anderen Mietobjekten. Es dient der Sicherstellung der Zweckerhaltung der Genossenschaft sowie des Subventionszweckes.

1.3 Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind durch das Mietrecht gesetzt. Bei öffentlich subventionierten Wohnungen durch das kantonale Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums und der dazugehörigen Verordnung sowie einschlägige weitere Bestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber (Bund, Kanton und Gemeinden).

1.4 Bei subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen der Subventionsgeber stets vorrangig.

2. Anforderungen an die Mieter

Generelle Anforderungen

2.1 Es können grundsätzlich alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen Wohnungen der Genossenschaft mieten. Voraussetzung ist, dass sie Mitglied sind und mindestens einen Anteilschein erworben haben.

2.2 Die Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, diese zu nutzen und in der jeweiligen Gemeinde Männedorf respektive Uetikon am See zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.

2.3 Mietende müssen das Nichteinhalten von Vorschriften – insbesondere bei Unterbelegung oder Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei subventionierten Wohnungen – der Verwaltung unverzüglich melden.

Subventionierte Wohnungen

2.4 Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die vom Subventionsgeber gesetzten Bedingungen, wie z.B. die Belegungsvorschriften und die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen einhalten.

Belegungsvorschriften/Unterbelegung

2.5 Wenn bei freitragenden Wohnungen die Zimmerzahl um mehr als zwei höher ist, als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, so liegt eine Unterbelegung vor. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

2.6 Ist die Unterbelegung dauernd, so ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied so bald als möglich eine frei werdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Genossenschafts-Wohnung anzubieten. Das Mitglied ist verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen, andernfalls muss der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen (Art 4. Ziffer 2 der Statuten). Dies gilt auch, wenn innert zwei Jahren keine Ersatzwohnung angeboten werden kann.

2.7 Bei einer Unterbelegung wird ein monatlicher Unterbelegungszuschlag von Fr. 150.– pro zu wenig belegtes Zimmer erhoben. Dieser Zuschlag wird ab dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin nach Eintritt der Personenreduktion erhoben. Der Zuschlag ist auch rückwirkend geschuldet, wenn die Unterbelegung erst später festgestellt bzw. gemeldet wurde.

2.8 In besonderen Fällen (z.B. bei Tod, Trennung oder Scheidung) kann der Vorstand auf begründeten Antrag des Mieters ausnahmsweise auf die Anwendung von Massnahmen gemäss Ziffer 2.6 und/oder 2.7 ganz oder teilweise verzichten.

3. Untervermietung

Allgemein

3.1 Artikel 4 Abs. 5 der Statuten regelt die Grundsätze zur Untervermietung.

3.2 Die Annahme oder Ablehnung eines Antrags auf Untervermietung obliegt dem Vorstand.

3.3 Untermietverträge sind so abzuschliessen, dass sie auf jeden gesetzlichen Kündigungstermin hin kündbar sind.

3.4 Bei der Untervermietung müssen die Belegungsvorschriften eingehalten werden.

3.5 Innert 12 Monaten nach Mietantritt muss der Untermieter Mitglied der Genossenschaft werden. Im Widerhandlungsfall muss dem Untermieter auf den nächstmöglichen Termin gekündigt werden.

4. Wohnungsvergabe

4.1 Der Vorstand delegiert die Wohnungsvergabe an einen Vermietungsausschuss. Diesem gehören mindestens drei Personen an.

4.2 Aus Gründen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes sind die Mitglieder des Vermietungsausschusses zur Verschwiegenheit verpflichtet.

4.3 Der Vermietungsausschuss ist berechtigt, Referenzauskünfte (Steueramt, Betreibungsamt etc.) einzuholen.

4.4 Frei werdende Wohnungen werden allen Mitgliedern der Genossenschaft zur Miete angeboten und auf der eigenen Homepage publiziert. Ausschreibungen in Zeitungen und Internet erfolgen fallweise. Eine Vergabe der Wohnung an Dritte ist frühestens 14 Tage nach der Ausschreibung möglich.

4.5 Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Vermietungsausschuss namentlich an folgenden Kriterien:
(Anmerkung: Die Reihenfolge in untenstehender Liste ist ohne Bedeutung für die Wichtigkeit der Kriterien.)

- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen
- Ortsverbundenheit
- Integrationswille, Bereitschaft zur Mithilfe in der Genossenschaft
- Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- Vermeidung von Leerständen
- Wohnungsausnützung, Mindestbelegung
- Finanzielle Verhältnisse
- Ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft

4.6 Falls für leerstehende Wohnungen keine Mieter gefunden werden können, welche die in diesem Reglement aufgeführten Bedingungen erfüllen, kann der Vermietungsausschuss über die Vermietung frei entscheiden.

5. Inkrafttreten

5.1 Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2014 in Kraft.

5.2 Neue Mietverträge sind ab Inkrafttreten diesem Reglement unterstellt.
Die übrigen Mietverträge sind ab 1. April 2014 diesem Reglement unterstellt.

Männedorf, den 12. Juli 2013

Roman Baur
Präsident

Rita Annen Hemmi
Aktuarin

Genehmigungsvermerk

- Für die Siedlung «Klingenhalde» genehmigt durch den Gemeinderat Männedorf mit Beschluss vom 21. Juni 2013.

- Für die Siedlung «In der Hueb» genehmigt durch die Kirchgemeinde St. Stephan Männedorf-Uetikon mit Kirchenpflegebeschluss vom 21. Juni 2013.