



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM HAUSMIETVERTRAG

1. GRUNDSATZ DER SELBSTVERWALTUNG

Der Hausverein ist der Zusammenschluss der Mieterinnen und Mieter in der Liegenschaft. Er ist nach demokratischen Grundsätzen organisiert. Der Hausverein mietet und verwaltet die Liegenschaft in weitgehender Selbstverwaltung. Er hält sich bei der Erfüllung dieser Aufgaben an die Statuten und Reglemente der Genossenschaft Wogeno Zürich und an die Beschlüsse der Organe der Genossenschaft Wogeno Zürich. Der Hausverein verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben sorgfältig zu erfüllen und haftet für Schäden, die durch Verletzung der Sorgfaltspflichten entstehen.

2. UMFANG DER SELBSTVERWALTUNG

2.1 Vermietung

2.1.1 Genossenschaftsinterne Vermietung: Der Hausverein erledigt alle Aufgaben im Zusammenhang mit Wohnungswechsel und Wechsel von MieterInnen von Gewerberäumen und Parkplätzen, wenn der/die NeumieterIn Mitglied der Genossenschaft Wogeno Zürich ist, insbesondere:

- Liefern der nötigen Angaben an die Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich zur genossenschaftsinternen Ausschreibung
- Wohnungsbesichtigungen organisieren
- Vergabesitzung organisieren und durchführen
- Einführung der neuen MieterInnen
- Schlüsselübergabe/Kontrolle etc. gemäss Richtlinien für Wohnungsvergaben

Sofern eine genossenschaftsinterne Vermietung nicht möglich ist, kommt die genossenschaftsexterne Vermietung zur Anwendung.

2.1.2 Genossenschaftsexterne Vermietung: Der Hausverein übernimmt alle Aufgaben im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel und Wechsel von MieterInnen von Gewerberäumen und Parkplätzen, wenn der/die InteressentIn nicht Mitglied der Genossenschaft Wogeno Zürich ist, insbesondere:

- externe Wohnungsausschreibung
- Information der InteressentInnen über das WOGENO-Modell
- Wohnungsbesichtigungen organisieren
- Vergabesitzung organisieren und durchführen
- Einführung der neuen MieterInnen
- Schlüsselübergabe/Kontrolle etc. gemäss Richtlinien für Wohnungsvergaben

2.1.3 Die Ausstellung neuer Mietverträge sowie Vertragsänderungen bei Personenwechsel in den Wohnungen erfolgt durch den Hausverein. Er verwendet dafür die Mustermietverträge der Genossenschaft Wogeno Zürich und stellt der Genossenschaft Wogeno Zürich ein Doppel der unterzeichneten Mietverträge zu. Er meldet sämtliche WohnungsmieterInnen bei der zuständigen Einwohnerkontrolle an und ab.

2.1.4 Der Hausverein haftet für Leerstände von Wohnungen bis zu einem Monat. Die Genossenschaft Wogeno Zürich übernimmt den Nettomietzins zu Lasten des Solidaritätsfonds nach einem Monat Leerstand, sofern der Hausverein genügende Vermietungsbemühungen glaubhaft macht.

2.1.5 Der Hausverein übernimmt die Verwaltung der Schliesspläne und die Unterschriftenberechtigung bei Sicherheitssystemen.

2.2 Wohnungsabgaben

2.2.1 Der Hausverein übernimmt die Durchführung der gesamten Wohnungsabgabe, insbesondere:

- Besichtigung der Wohnung nach Kündigung und Abklären eines eventuellen Unterhalts- oder Erneuerungsbedarfs, wobei bei Belastung des Erneuerungsfonds die Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich einzubeziehen ist.
- Abgabe von Richtlinien zur Reinigung / Treffen von diesbezüglichen Abmachungen
- Abnahmeprotokoll erstellen und Kopie an Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich schicken
- Organisation und Kontrolle von erforderlichen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

2.2.2 Gegen eine Gebühr kann der Hausverein die Wohnungsabgabe inkl. Protokollerstellung an die Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich übertragen. Eine Vertretung des Hausvereins ist bei der Wohnungsabgabe zwingend.

2.3 Mietzinsinkasso und Zahlungsverkehr

Der Hausverein übernimmt:

- das Mietzinsinkasso
- überweist den von der Genossenschaft Wogeno Zürich verwalteten Mietzinsanteil und den Solidaritätsbeitrag bis spätestens dem 10. des laufenden Monats
- führt die regelmässige Mietzinskontrolle
- mahnt säumige MieterInnen
- meldet Mietzinsrückstände von mehr als einem Monat der Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich
- macht Kündigungsandrohungen in Absprache mit der Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich
- verwaltet den Mietzinsanteil für die Nebenkosten und den ordentlichen Unterhalt (Hausreparaturfonds)
- erstellt jährlich eine Nebenkostenabrechnung
- erledigt fristgerecht den Zahlungsverkehr in Zusammenhang mit dem ordentlichen Unterhalt und den Nebenkosten

2.4 Buchhaltung

Der Hausverein

- führt die Hausvereinsbuchhaltung gemäss den Vorschriften der Genossenschaft Wogeno Zürich.
- erstellt den Jahresabschluss zuhanden der Hausvereinsversammlung
- reicht der Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich den Jahresabschluss jeweils im ersten Quartal des Folgejahres ein
- gewährt der Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich auf Verlangen Einblick in die Buchhaltung gegen eine Gebühr kann der Hausverein die Buchhaltung (Punkt 2.4) an die Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich übertragen.

2.5 Ordentlicher Unterhalt

Der Hausverein verpflichtet sich die Liegenschaft zu pflegen und fachgerecht zu unterhalten. Er benennt eine dafür zuständige Person. Werden Unterhaltsarbeiten durch die BewohnerInnen selber vorgenommen, sind beratende Fachleute beizuziehen. Der Hausverein entscheidet über den Abschluss von Serviceverträgen. Die Geschäftsstelle der Genossenschaft Wogeno Zürich steht beratend zur Verfügung. Zu diesem Zweck stehen dem Hausverein die Nebenkostenbeiträge und der Hausreparaturfonds zu Verfügung. Im Übrigen gilt das Reglement "Reparaturen, Erneuerungen, Renovationen".

2.6 Erneuerungen und Renovationen

Änderungen an der Liegenschaft und Renovationen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Genossenschaft Wogeno Zürich. Sämtliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, welche aus den Rückstellungen des Erneuerungsfonds zu bezahlen sind, müssen mit der Genossenschaft Wogeno Zürich vorgängig der Ausführung abgesprochen und von dieser bewilligt werden. Die Genossenschaft Wogeno Zürich erarbeitet mit dem Hausverein einen Erneuerungs- und Sanierungsplan für die Liegenschaft. Dieser wird periodisch überprüft.

3. HAFTUNG

Der Hausreparaturfonds und allfällige weitere dem Hausverein von der Genossenschaft Wogeno Zürich zur Verwaltung übertragenen Gelder werden von diesem für die Genossenschaft Wogeno Zürich treuhänderisch verwaltet und sind bei Beendigung dieses Vertrages unverzüglich der Genossenschaft Wogeno Zürich heraus- zugeben; die Verrechnung ist ausgeschlossen.

4. KÜNDIGUNG

Der Hausmietvertrag kann seitens der Genossenschaft Wogeno Zürich nur gekündigt werden, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten gemäss Statuten der Genossenschaft Wogeno Zürich (vgl. als Anhang die Art. 5.1 – 5.12 der Wogeno-Statuten) oder Mietvertrag grob verletzt oder die Genossenschaft Wogeno Zürich in schwerwiegender Weise schädigt oder gefährdet. Vor einer Kündigung des Hausmietvertrages ist die Geschäftsprüfungskommission der Genossenschaft Wogeno Zürich anzurufen.

Der Hausverein rechnet gegenüber der Genossenschaft Wogeno Zürich per Ende Mietdauer über die von ihm verwalteten Mietzinsanteile ab. Für Änderungen am Mietobjekt, die ohne schriftliche Zustimmung der Genossenschaft Wogeno Zürich vorgenommen wurden, besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Die Genossenschaft Wogeno Zürich kann eine Wiederherstellung dieser Änderungen auf Kosten des Hausvereins verlangen.

Der Hausmietvertrag und die allgemeinen Bestimmungen zum Hausmietvertrag wurden an der Generalversammlung der Genossenschaft Wogeno Zürich vom xy verabschiedet.