

Vermietungsreglement

Der Verwaltungsrat der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof erlässt, gestützt auf Art. 4, Art. 5, Abs. 3 sowie Art. 11, Abs. 1 lit. e) der Statuten, das nachfolgende Reglement.

Art. 1 Zweck

Zweck Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum in Zürich und seinem Einzugsgebiet zu verschaffen und ihn zu bewirtschaften. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte und gegenseitiger Solidarität.

Art. 2 Mitgliedschaft

Mitgliedschaft Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens vier Genossenschaftsanteile übernimmt. Natürliche Personen müssen das schweizerische Bürgerrecht, eine Niederlassungsbewilligung C oder eine Aufenthaltsbewilligung B aus dem Schengen-Raum besitzen sowie einen guten Leumund haben und in geordneten Verhältnissen leben. Die Aufnahmegebühr wird durch den Verwaltungsrat festgelegt und beträgt max. CHF 250.-.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei besonderen Verhältnissen kann der Verwaltungsrat auch anderen Personen Mietobjekte zur Verfügung stellen. Ein Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Art. 3 Belegung

Belegung

Einfamilienhäuser

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| - | 4-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 1 Kind
alleinerziehende Person mit mindestens 1 Kind |
| - | 5-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 2 Kindern
alleinerziehende Person mit mindestens 2 Kindern |
| - | 6-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 3 Kindern
alleinerziehende Person mit mehr als 3 Kindern |

Wohnungen

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| - | 1- bis 2½-Zimmer-Wohnung | 1 Person |
| - | 3- bis 3½-Zimmer-Wohnung | In der Regel 2 Personen (mit Mehrzins) |
| - | 4- bis 4½-Zimmer-Wohnung | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 1 Kind
alleinerziehende Person mit mindestens 1 Kind |
| - | 5½-Zimmer-Wohnung | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 2 Kindern
alleinerziehende Person mit mindestens 2 Kindern |
| - | Attikawohnungen, Lofts, Townhouses | unterliegen keiner Belegungsrichtlinie |

1) Unter einer festen Lebensgemeinschaft verstehen wir Ehepaare, registrierte Paare, Konkubinatspaare und gleichgeschlechtliche Paare. Wohngemeinschaften sind nicht unter diesem Begriff gefasst. Unter Kindern verstehen wir den Nachwuchs bis zum Alter von 27 Jahren.

2) Abweichungen von den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4: Bei getrennt lebenden oder geschiedenen Elternteilen kann von der Belegungsrichtlinie abgewichen werden, um dem „Kinderbesuchsrecht“ (Kinderzimmer) entsprechen zu können. Die Situation ist vom Mieter

periodisch nachzuweisen. Eine Inanspruchnahme des Solidaritätsfonds zur Finanzierung ist in der Regel ausgeschlossen.

- 3) Abweichungen von den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4 gelten für die **Siedlung Mönchaltorf**: Die Mindestbelegung in Mönchaltorf wird in der Regel durch die Anzahl der Zimmer minus 2 festgelegt – ohne dass eine Unterbelegung vorliegt. (Bsp. 4 ½ Zimmer-Wohnung minus 2 ergibt die Mindestbelegung von 2 Personen)
Priorität bei der Vermietung haben Genossenschafter, zweite Priorität haben die Einwohner Mönchaltorfs.

Art. 4 Unterbelegung

Unterbelegung Eine Unterbelegung liegt dann vor, wenn – gemessen an der Zahl der BewohnerInnen – zwei oder mehr überzählige Zimmer vorhanden sind.
Unterbesetzte Wohnungen/Einfamilienhäuser sind ihrem sozialen Zweck gemäss spätestens innert zwei Jahren vom Mieter/von der Mieterin unaufgefordert freizugeben. Die Genossenschaft unterbreitet dem Mieter/der Mieterin ein mögliches Wohnungsangebot zur Umsiedlung.
Wird das Umsiedlungsangebot in eine kleinere Wohnung abgelehnt und/oder verstreicht die Frist von höchstens 2 Jahren ungenutzt, erfolgt in der Regel der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung (Art. 5 des Zweckerhaltungsreglements).

Art. 5 Umsiedlung

Umsiedlung Eine Umsiedlung in eine grössere Wohnung kann nur in begründeten Ausnahmefällen beantragt werden (z.B. Kinderzuwachs).

Ein Wechsel von einem gleich grossen Objekt in ein vergleichbares Objekt wird nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

Eine angemessene Beteiligung an den Renovationskosten des verlassenen Mietobjektes wird verlangt. Für selber verursachte Schäden hat der/die Mieter/in aufzukommen.

Bei einer Umsiedlung gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem Auszug respektive einer Neuvermietung:

- keine Betreibungen und Mahnungen in den letzten 2 Jahren
- zahlungsfähig (keine Unterstützung durch den Solidaritätsfonds)
- Personenanzahl gemäss Belegungsrichtlinien.

Art. 6 Untervermietung

Untervermietung Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist ausschliesslich zu Wohnzwecken und befristet auf höchstens 12 Monate zulässig. Sie wird nur in Ausnahmefällen von der Genossenschaft auf schriftlichen Antrag hin bewilligt. Generell besteht die Residenzpflicht des Mieters / der Mieterin. Die Untervermietung darf (anteilmässig) in keinem Fall höher sein als die Nettomiete.

Gewerberäume / Ladenlokale dürfen in keinem Fall untervermietet / teiluntervermietet werden.

Unerlaubte Untervermietung führt zu Ausschluss und Kündigung.

Art. 7 Anteilsscheinkapital

Anteilsschein-
kapital Das Anteilsscheinkapital wird im separaten Anhang geregelt.

Dieses Reglement wurde vom Verwaltungsrat am 08. Mai 2017 revidiert und tritt per sofort in Kraft.

» Anhang zum Vermietungsreglement

Anteilscheinkapital		Anteilscheinkapital		
Anteilschein- kapital	Wohnungen mit Baujahr bis 2014			
	1 - 1½-Zimmer-Wohnungen	CHF	3'500	
	2 - 2½-Zimmer-Wohnungen	CHF	5'000 bis 6'000	
	3 - 3½-Zimmer-Wohnungen	CHF	6'000 bis 8'000	
	4 - 4½-Zimmer-Wohnungen	CHF	7'000 bis 9'500	
	5½-Zimmer-Maisonettewohnungen	CHF	11'000	
	Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 2014			
	4-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	8'000	
	5-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	9'000	
	6-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	10'000	
	Wohnungen mit Baujahr 2015 und später werden pro Überbauung separat geregelt.			
	Attikawohnungen			
	100 m ²	CHF	20'000	
	125 m ²	CHF	25'000	
	150 m ²	CHF	30'000	
Neubauten ab 2016 + Else Züblin Nord (Wiedervermietung)				
2½-Zimmer-Wohnungen	CHF	8'000		
3½-Zimmer-Wohnungen	CHF	10'000		
4½-Zimmer-Wohnungen	CHF	12'000		
5½-Zimmer-Wohnungen	CHF	15'000		
6½-Zimmer-Wohnungen	CHF	20'000		
4½-Zimmer- Einfamilienhäuser	CHF	14'000		
5½-Zimmer- Einfamilienhäuser	CHF	16'000		

Mindestens 50% des Anteilscheinkapitals ist innerhalb von zehn Tagen nach Vertragsabschluss einzuzahlen. Der Rest kann auf schriftliche Anfrage in Raten von mindestens CHF 500 einbezahlt werden. Das einbezahlte Anteilscheinkapital wird verzinst.

Dieses Reglement wurde vom Verwaltungsrat am 08. Mai 2017 revidiert und tritt per sofort in Kraft.