

Selbstverwaltungsvertrag

zwischen der

Gesewo, Emil-Krebs-Gasse 10, 8400 Winterthur

nachfolgend Gesewo genannt

und dem

Hausverein EinViertel
genannt

nachfolgend Hausverein

1. Zweck

Die Gesewo vermietet ihre Wohnungen, Gewerberäume und anderen Mietobjekte an ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Mieterinnen- und Mieter einer Liegenschaft organisieren sich in einem Hausverein.

Dieser Vertrag hat zum Ziel:

- das Auftragsverhältnis zwischen dem Hausverein und der Gesewo und insbesondere die jeweiligen Aufgaben und Kompetenzen zu regeln
- die Selbstverwaltung der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Liegenschaft zu gewährleisten,
- die Beziehungen zwischen dem Hausverein als Vertreter der Mieterinnen und Mieter einerseits und der Gesewo andererseits als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft zu regeln.

2. Vermietung

2.1. Wohnungsvermietung

Der Hausverein ist zuständig für die Suche und Auswahl von neuen Mieterinnen und Mietern. Der Hausverein schreibt frei werdende Wohnungen hausintern, unter den übrigen Mitgliedern der Gesewo und für Dritte (Website Gesewo) aus.

Die Abklärungen, Referenzauskünfte, Betreibungsregisterauszüge etc. der Kandidierenden der Endauswahl (max. 3 Parteien) werden durch die Geschäftsstelle definiert und eingeholt.

Die Gesewo trägt die Kosten für die Vermietungsinserate in Zeitungen und im Internet, der Auftrag für die Insertion erfolgt durch den Hausverein.

Der Hausverein berücksichtigt bei der Auswahl der Kandidatinnen und Kandidaten insbesondere folgende Kriterien:

- Integrationswille in den Hausverein:
 - Interesse an der gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnform
 - bisheriges Engagement im Hausverein und der Gesewo
- Belegung:

Angestrebt wird eine der Wohnungsgrösse adäquate Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner.
- Persönliche finanzielle Möglichkeiten:
 - Günstige Wohnungen sollen an Kandidatinnen und Kandidaten mit niedrigem Einkommen vergeben werden

- Die Kandidatinnen und Kandidaten müssen in der Lage sein, die Miete, den Genossenschaftsanteil und das Pflichtdarlehen (falls dieses nicht durch den Pflichtdarlehensfonds übernommen wird) zu bezahlen
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- Dauer der Mitgliedschaft in der Gesewo

Der Hausverein kann weitere Vergabekriterien berücksichtigen.

Der Hausverein schlägt der Gesewo eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter vor. Die Gesewo schliesst den Mietvertrag ab.

Die Gesewo kann den Vorschlag zurückweisen oder von sich aus aktiv werden, falls:

- die Bedingungen der Gesewo-Statuten nicht erfüllt sind.
- die Bestimmungen dieses Vertrags nicht erfüllt sind.
- das Mietobjekt übermässig lange leer stehen würde. Allfällige Mietzinsausfälle durch Leerstände werden gemäss dem Reglement zur „Deckung von Leerstandskosten“ behandelt.
- die Kandidatin oder der Kandidat offensichtlich keine Gewähr bietet, die mietvertraglichen und/oder statutarischen Verpflichtungen einzuhalten.
- anderen wichtigen Gründen u.a. mietrechtliche Belange

2.2. Mietverträge

Das Ausstellen und die Gestaltung der Mietverträge obliegt der Gesewo.

Die Gesewo nimmt in die Mietverträge für Wohnungen und Gewerberäume die Bestimmung auf, dass die betreffenden Mieterinnen und Mieter mit dem Abschluss des Mietvertrags gleichzeitig dem Hausverein beitreten und für die Dauer des Mietverhältnisses Aktivmitglieder bleiben.

2.3. Untermiete

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort Wohnsitz zu nehmen. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Gesewo zulässig.

Die Gesewo erteilt die Zustimmung zur Untermiete nur, wenn die Zustimmung des Hausvereins vorliegt und die Bedingungen zum "Merkblatt zur Untermiete bei der Gesewo" erfüllt sind.

Die Gesewo kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Der Hausverein entscheidet, ob Untermieterinnen und Untermieter formell Mitglieder des Hausvereins sind.

2.4. Andere Mietobjekte

Externe Mieterinnen und Mieter spezieller Mietobjekte wie Parkplätze oder Lagerräume müssen nicht Mitglieder der Gesewo und des Hausvereins sein.

Die Miete von Gemeinschaftsflächen oder Räumen, die untrennbar zur Siedlung gehören, sind in der Nettomiete enthalten.

Gemeinschaftsflächen, die zusätzlich vom Hausverein angemietet werden, werden über die Nebenkosten abgerechnet.

2.5. Kündigung eines Mietvertrags

Der Hausverein hat ein Antragsrecht an die Gesewo auf Kündigungsandrohung oder Kündigung eines Mietverhältnisses.

Eine Kündigung von Seiten der Gesewo kann nur aufgrund der in den Gesewo-Statuten erwähnten Gründe und nach dem dort festgelegten Verfahren erfolgen.

Eine Kündigung durch die Mieterin oder den Mieter wird dem Hausverein unverzüglich mitgeteilt.

2.6. Wohnungsabnahme und -übergabe

Die Gesewo führt die Wohnungsabnahme und -übergabe durch. Sie stellt sicher, dass dabei die mietrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Ermessensentscheide fällt die Gesewo. In besonderen Lagen (bspw. Pandemiefall) entscheidet die Gesewo einseitig in welchem Rahmen wie die Wohnungsabnahmen und -übergaben durchgeführt werden.

Dabei erstellt die Gesewo ein Zustandsprotokoll, das durch ein- und die ausziehende Mietpartei zu unterschreiben ist. Die Gesewo entscheidet, welche Kosten den Mietenden und welche dem Unterhaltsbudget verrechnet werden und beauftragt den Hausverein die zeitnahe Instandstellung der Wohnung durchzuführen. Nach Beendigung der Instandstellungsarbeiten übergibt der Hausverein die gesammelten und visierten Rechnungen der Gesewo. Die Gesewo erstellt die Schlussabrechnung.

2.7. Schlüsselverwaltung

Die allgemeine Schlüsselverwaltung obliegt der Gesewo. Der Hausverein ist für das interne Schliesssystem (Gemeinschaftsräume ect.) zuständig.

2.8. Dokumentation

Die Gesewo führt für jede Wohnung eine Dokumentation über die ausgeführten Arbeiten und die Mieterausbauten.

Die Gesewo führt eine Dokumentation der Daten, welche die finanziellen Angelegenheiten der Mietverhältnisse betreffen.

Der Hausverein erfasst Unterhaltsarbeiten auf einer Checkliste, welche die Gesewo erstellt und, auf welcher sämtliche Unterhaltsarbeiten ersichtlich sind. Der Hausverein und die Gesewo besprechen die Liste einmal jährlich.

2.9. Mieterausbauten

Alle Mieterausbauten sind durch die Gesewo zu bewilligen. Die entsprechende Vereinbarung zu Mieterausbauten, welche immer einen Mietvertragsbestandteil bildet, wird durch die Gesewo erstellt.

2.10. Datenschutz

Im Sinne des Persönlichkeits- und Datenschutzes verpflichtet sich der Hausverein, persönliche Daten fachgerecht zu vernichten, sobald diese nicht mehr benötigt werden. Die mit der Vermietung betrauten Personen haben die Datenschutzerklärung der Gesewo zu unterzeichnen.

Vorstand und Mitarbeitende der Geschäftsstelle haben die Datenschutzerklärung der Gesewo zu unterzeichnen.

3. Finanzierung des Hauses – freie Darlehen

Die Gesewo ist als Eigentümerin zuständig für die Finanzierung der Anlagekosten des Hauses.

Der Hausverein ist zuständig für die Suche nach freien Darlehen. Die Höhe der freien Darlehen richtet sich nach den strategischen Vorgaben für die Finanzierung von Liegenschaften der

Gesewo. Der Hausverein wird regelmässig über den aktuellen Stand der Finanzierung informiert und ggf. werden Massnahmen vereinbart.

Die Berechnung der Kostenmiete basiert auf der effektiven Summe der freien Darlehen. Wenn der Hausverein nicht in der Lage ist, diese Summe aufzubringen, wird die Kostenmiete neu berechnet und die Mietzinse werden angepasst.

4. Hauswartung und Unterhalt

Die Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten und des laufenden Unterhalts und der Hauswartarbeiten der gesamten Liegenschaft obliegt dem Hausverein.

4.1. Organisation

Der Hausverein bezeichnet die für den Unterhalt verantwortlichen Personen für folgende Bereiche:

- Unterhalt allgemein (Reinigung, Austausch Haushaltsgeräte (Wohnungen)etc.);
- Dach;
- Fassade, Fenster, Sonnenschutz (Läden);
- Elektro (inkl. Photovoltaik);
- Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung (inkl. Solaranlage);
- übrige Haustechnik (inkl. Sicherheitsanlagen, Gemeinschaftshaushaltsgeräte, etc.);
- Lüftung/ Klima/ Kälte (inkl. Steuer-, Regel- und Sicherheitsanlagen);
- Sanitär (Kalt- Warmwasserleitungsnetz inkl. Verteilbatterien, innenliegende Regenwasserfallrohre, allfällige separate Elektroboiler);
- Lift;
- Tiefbau/ Umgebung;

Der Hausverein bezeichnet die Ansprechpersonen für alle Mieterinnen und Mieter. Sie verfügen über das nötige Fachwissen und die Fertigkeiten für den laufenden Unterhalt. Ist das Fachwissen nicht genügend vorhanden, muss eine entsprechende Fachperson in Absprache mit der Geschäftsstelle beauftragt werden.

Die Verantwortlichen sind zuständig für die notwendigen Sofortmassnahmen im Stör- und Alarmfall und für die Koordination zwischen Hausverein und Lieferfirmen/Handwerkern.

Die verantwortlichen Personen sind in der Regel Mitglieder des Hausvereins. Für einzelne Bereiche können in Absprache mit der Geschäftsstelle auch externe Personen oder Firmen beauftragt werden.

Die verantwortlichen Personen werden der Gesewo gemeldet. Die Gesewo kann verlangen, dass eine andere, besser qualifizierte Person oder Firma für eine haustechnische Anlage oder eine besondere Aufgabe verantwortlich ist.

4.2. Zutritt

Die Gesewo hat Zutritt zum Haus, den Technikräumen und den allgemeinen Räumen. Der Hausverein übergibt der Gesewo die entsprechenden Schlüssel. Die Gesewo meldet Zutritte zu den technischen Räumen oder Räumlichkeiten des Hausvereins, sofern die Gesewo diese Zutritte autorisiert hat.

4.3. Kleiner Unterhalt

Für den kleinen Unterhalt sind die einzelnen Mieterinnen und Mieter zuständig. Der Hausverein kann zu Lasten der Unterhaltspauschale einzelne Arbeiten übernehmen.

Der Hausverein leitet die Mieterinnen und Mieter in geeigneter Weise zur fachgerechten Pflege und zum Unterhalt der Wohnungen an.

5. Nebenkosten

Der Hausverein bestimmt über Arbeiten und Auftragsvergaben, die durch die Nebenkosten gedeckt sind. Er kontrolliert die Rechnungen und gibt sie zur Bezahlung frei. Der Hausverein bestimmt den Verteilschlüssel für die Nebenkosten. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen Nebenkosten-Akonti an die Gesewo.

Die Gesewo bezahlt die Rechnungen der Nebenkosten und erstellt per 30.6. die Nebenkostenabrechnung.

6. Erneuerungen und wertvermehrende Investitionen

Die Gesewo führt für jedes Haus einen Erneuerungsfonds. Aus dem Erneuerungsfonds werden Instandsetzungen im grossen zyklischen Rahmen finanziert, nicht aber die ordentlich laufenden Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Renovationen und Umbauten.

Bauteilerneuerungen können grundsätzlich auch wertvermehrende Investitionen beinhalten, welche in die Kostenmiete einfließen. Grosszyklische Erneuerungen werden durch den Bereich Bau, Erneuerung und Unterhalt organisiert. Die Gesewo erstellt das Konzept der Instandsetzung (Erneuerung). Die Gesewo gewährt dem Hausverein Einsitz in der Baukommission. Die abschliessende Entscheidungskompetenz liegt bei der Gesewo.

Die Gesewo bewilligt den Umbaukredit zusammen mit der provisorischen Mietzinserhöhung. Die definitive Mietzinserhöhung wird aufgrund der Baukostenabrechnung berechnet und festgelegt.

Der Hausverein hat ein Antragsrecht für Erneuerungen und Mieterausbauten. Diese werden über eine Erhöhung des Anlagewertes finanziert und führen zu Mietzinserhöhungen.

Die Gesewo prüft, bewilligt und setzt die Projekte um. Nach Abschluss der Umbauten erhält der Hausverein ein Reporting.

7. Unterhaltsbuchhaltung

Der Hausverein erstellt das jährliche Unterhaltsbudget. Die Gesewo bezahlt die Rechnungen und führt die Unterhaltsbuchhaltung.

7.1. Unterhaltspauschale

Die Gesewo schreibt dem Hausverein eine Unterhaltspauschale gut.

Mit der Unterhaltspauschale finanziert der Hausverein:

- den gesamten Unterhaltsaufwand inkl. Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln
- den Verwaltungsaufwand für die Selbstverwaltung
- den Vermietungsaufwand exkl. Wohnungsübergabe und Vermietungsinserate
- Verbrauchsmaterial für Reinigung und Unterhalt

Die Unterhaltspauschale beträgt 1.0 % des Gebäudeneuwertes (Unterhaltsfaktor), multipliziert mit dem Unterhaltsstandardfaktor von 1.0.

Bei Neubauten und Grossrenovationen beträgt der Unterhaltsfaktor 0.23% der Baukosten zuzüglich 1.0 % der Differenz zwischen Gebäudeversicherungswert und Baukosten. Der

resultierende Unterhaltsfaktor erhöht sich ab der Erstellung jährlich um 1/10 des Vorjahreswertes bis zum Maximalwert von 1.0 %.

Der Hausverein kann einen Teil der jährlichen Unterhaltspauschale (bis maximal 10%) für gemeinsame Anschaffungen oder Ersatz von Mobiliar und Kücheneinrichtungen (Gartenmobiliar, Kochgeräte, Festutensilien etc.) aufwenden. Dieser Teil ist eine Gegenleistung für die in Eigenleistung erbrachten Unterhaltsarbeiten und soll einer entsprechenden Anzahl Eigenleistungsstunden für den Unterhalt (ohne Hauswartung) gegenüberstehen.

Wird im laufenden Geschäftsjahr nicht die gesamte Unterhaltspauschale ausgeschöpft, legt die Gesewo den Restbetrag in einen Fonds für zukünftige Unterhaltsarbeiten ein.

8. Zusammenleben

Der Hausverein pflegt das gute Einvernehmen im Haus und fördert das gemeinschaftliche Wohnen. Dabei berücksichtigt er die Interessen des Hausvereins und der einzelnen Mieterin bzw. des einzelnen Mieters.

Er erlässt die nötigen Regeln und allenfalls eine Hausordnung. Er sorgt für deren Vollzug. Erlass und Änderung einer Hausordnung müssen, damit sie mietrechtlich umgesetzt werden können, von der Gesewo genehmigt und von dieser mittels amtlichem Formular den Mieterinnen und Mietern mitgeteilt werden.

Wenn die vom Hausverein erlassenen Regeln offensichtlich nicht genügen, um ernsthafte Konflikte zwischen Mietern zu vermeiden, kann die Gesewo eine Hausordnung erlassen.

Der Hausverein bemüht sich auch um die Pflege des Einvernehmens mit der Nachbarschaft.

Der Hausverein führt statutengemässe Mitgliederversammlungen durch. Von diesen Sitzungen wird ein Protokoll erstellt, welches der Gesewo zugestellt wird.

9. Auftritt und Kommunikation

Der Hausverein tritt in der Öffentlichkeit unter eigenem Namen auf. Alle Kommunikationsmittel (Website, Dokumente etc.) tragen den Hinweis "Ein Haus/Projekt/Siedlung der Gesewo". Die URL des Hausvereins hat die Form www.hausname-gesewo.ch.

Der Hausverein holt für die Verwendung des Logos und des Namens der Gesewo in der Öffentlichkeit die Zustimmung der Gesewo ein.

10. Schlussbestimmungen

10.1. Vertragsbestandteile

Integrierte Bestandteile dieses Vertrages sind in der folgenden Rangfolge:

- die Statuten der Gesewo
- dieser Vertrag
- die genehmigten Statuten des Hausvereins
- keine weiteren Reglemente und Beilagen

10.2. Alter Vertrag

Dieser Vertrag ersetzt einen allenfalls bestehenden älteren Selbstverwaltungsvertrag.

10.3. Verbindlichkeit

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

10.4. Mediationsverfahren

Bei Streitigkeiten der Parteien aus diesem Vertrag soll vor Beschreiten des Rechtsweges ein Mediationsverfahren durchgeführt werden.

10.5. Kündigung

Dieser Vertrag kann aus gewichtigen Gründen mit 12 Monaten Kündigungsfrist auf das Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Wenn dieser Vertrag gekündigt ist, ist die Gesewo berechtigt, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der Gesewo auszuschliessen und die Mietverträge zu kündigen.

10.6. Gerichtsstand

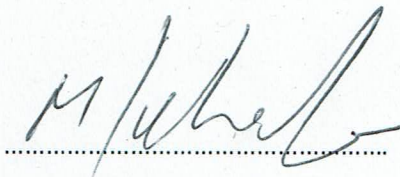
Gerichtsstand ist Winterthur.

Genehmigt vom Vorstand 15. Juni 2021

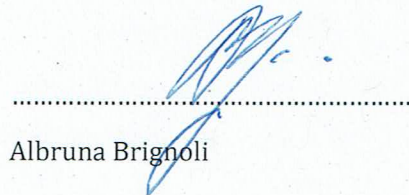
Winterthur, den 16. Juli 2021

Gesewo

Hausverein EinViertel



Markus Schatzmann



Albruna Brignoli



Doris Schumacher



Ivana Vallarsa