

Reglement

Ergänzung zu den Statuten
und zum Mietvertrag.

- 4 **A. Allgemeines**
- 6 **B. Vermietungsreglement**
 - Zuteilung der Wohnungen
 - Anteilscheine
 - Nutzungsänderungen
 - Unterbesetzung
- 8 **C. Unterhalt**
 - Notfälle
 - Nebenkosten
 - Hausordnung
 - Gartenordnung
- 12 **D. Änderungen am Mietobjekt, Behandlung bei Wegzug**
 - Bewilligung
 - Qualitätsanspruch
 - Eigentum des Mieters
 - Entschädigung
- 15 **E. Rückgabe des Mietobjektes bei Mietende**
 - Reinigung
 - Schlüssel
 - Renovation
 - Instandstellung/Reparaturen
 - Haftung
 - Heizungs- und Warmwasserkosten
 - Abrechnung
- 18 **F. Solidaritätsfonds**
 - Einnahmen
 - Anspruchsberechtigung
 - Beitragshöhe
 - Verfahren
 - Rechnungsführung
 - Revision, Aufhebung
- 22 **G. Reglementsrevison und Übergangsbestimmungen**
 - Revision

Allgemeines

A.1 Das Reglement der Baugenossenschaft Kleeweid soll für die Mieterinnen und Mieter ein hohes Mass an Wohnqualität fördern und zur Werterhaltung unserer Liegenschaften beitragen. Es ist ein integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Für von den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM) abweichende Regelungen gilt grundsätzlich das Reglement.

Mit diesem Ziel sollen die Bewohner ein Maximum an individueller Freiheit in der Ausgestaltung und Benutzung der gemieteten Räume geniessen. Dazu gehört aber auch viel Rücksichtnahme und Toleranz gegenüber allen anderen Bewohnern der Kleeweid und die Bereitschaft, die mit individuellen Sonderwünschen verbundenen Mehrkosten zu eigenen Lasten zu übernehmen.

Notwendig ist auch, dass alle Bewohner, zusammen mit dem Vorstand und den Hauswarten, zur Werterhaltung der Liegenschaften beitragen. Die Häuser, Wohnungen und Gartenanlagen stellen einen hohen Vermögenswert dar, an dem jede Genosschafterin und jeder Genosschafter finanziell beteiligt ist. Es liegt darum in unser aller Interesse, die in den Statuten, im Mietvertrag und im Reglement umschriebenen Pflichten zu erfüllen und nötigenfalls durch freiwillige Leistungen zu ergänzen. Oft ist über Toleranz und Rücksichtnahme hinaus unter Nachbarn bei Notfällen oder Problemen mit der Wohnung, dem Garten oder auch in zwischenmenschlichen Beziehungen Rat oder tatkräftige Hilfe notwendig. Hierfür stehen vor allem auch die Vorstandsmitglieder und die Hauswarte zur Verfügung.

A.2 Die Strassen in unserer Liegenschaft gehören zum öffentlichen Raum. Das Verhalten in diesem Bereich liegt zwar in der Eigenverantwortung jedes Einzelnen, es beeinflusst jedoch das Klima in der Kleeweid massgeblich. Fahren Sie vorsichtig und vermeiden Sie Lärm.

A.3 Das vorliegende Reglement ergänzt zum Teil die Statuten, zum Teil die Mietverträge, namentlich deren Allgemeine Bestimmungen (ABM). Es kann darum sein, dass sich Widersprüche zwischen dem Reglement einerseits, Statuten oder ABM andererseits ergeben. In solchen Fällen gilt folgende Reihenfolge: Reglement zuerst, dann Mietvertrag, dann Statuten.

Vermietungsreglement

Zuteilung der Wohnungen

B.1 Die Auswahl der Mieter und die Zuteilung der Wohnungen ist Sache des Vorstandes. Er hält sich dabei an Artikel 23 der Statuten und die ergänzenden Bestimmungen.

B.2 Beim Bezug eines Mietobjektes darf die Zahl der Bewohner die Zahl der vorhandenen Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Kinder, deren Geburt bevorsteht, werden mitgezählt.

Ebenso im gemeinsamen Haushalt lebende nahe Verwandte eines der Bewohner (Eltern, Geschwister).

Bei freiwilligem Umzug innerhalb der Genossenschaft kann der Vorstand Ausnahmen von der Mindestbesetzung bewilligen, wenn der Umzug eine bessere Ausnützung des vorhandenen Wohnraums ermöglicht als die bisherige. Die Anzahl Zimmer richten sich nach dem Mietvertrag.

Anteilscheine

B.3 Statutengemäss dürfen nur Genossenschaftler Mieter sein. Ausnahmen sind befristete Mietverträge. Alle Genossenschaftler haben eine von der Wohnungsgrösse abhängige Anzahl von Pflicht-Anteilscheinen der Kleeweid zu übernehmen.

Wie diese unter den Bewohnern verteilt werden, ist allein deren Sache. Gegenüber der Kleeweid sind jedoch pro Mietobjekt höchstens zwei volljährige Personen stimmberechtigt.

In Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. MieterInnen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

Nutzungsänderungen

B.4 In Ergänzung und teilweiser Änderung von Art. 11 ABM wird festgehalten, dass für beabsichtigte Nutzungsänderungen von Mietobjekten in jedem Fall die schriftliche Zustimmung des Vorstandes einzuholen ist.

Unterbesetzung

B.5 Unterbesetzung liegt vor:

- Wenn bei einem 4-Zimmer Mietobjekt sich die Bewohnerzahl auf 1 Person reduziert.
- Wenn bei einem 5-Zimmer Mietobjekt oder grösser sich die Bewohnerzahl auf 2 Personen reduziert.

Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbesetzung ein, ist der/die MieterIn verpflichtet, dies innert 3 Monaten der Geschäftsstelle zu melden.

Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbesetzung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

B.5.1 Der Vorstand soll die betreffenden Mieter zur Umsiedlung auffordern, sobald in der Genossenschaft ein kleineres Mietobjekt zur Verfügung steht und die Umsiedlung als zumutbar erscheint. Zur Umsiedlung ist eine angemessene Frist zu gewähren, in der Regel ein Jahr. Die Umsiedlungsaufforderung ist im Bedarfsfall zu wiederholen.

B.5.2 Nach mindestens zweimaliger ergebnisloser Umsiedlungsaufforderung kann der Vorstand den Mietvertrag, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist, auf den nächstmöglichen Termin kündigen.

B.5.3 Dauert die Unterbesetzung bereits 18 Monate, so kann der betroffene Mieter (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist) verpflichtet werden, ab Beginn des dritten Jahres der Unterbesetzung einen Mietzinsaufschlag zu bezahlen. Dieser beträgt bei Mietobjekten mit 5 Zimmern und mehr CHF 250.– monatlich, mit vier Zimmern CHF 150.–.

Unterhalt

C.1 Die Allgemeinen Bedingungen des Mietvertrages (ABM) legen fest, welche Unterhalts- und Reparaturarbeiten zu Lasten der Mieter gehen.

C.1.1 Der Hauswart ist die Ansprechperson für alle Belange des Unterhaltes, für die die Kleeweid zuständig ist. Die Meldung der Reparatur- und Unterhaltsbedürfnisse erfolgt mit einem Reparaturschein.

Notfälle

C.1.2 In Notfällen kann direkt an den Hauswart oder ein Vorstandsmitglied gelangt werden. Insbesondere gilt das dann, wenn Folgeschäden entstehen könnten. Hauswart und Vorstand stehen beratend für alle Belange des Unterhaltes zur Verfügung.

C.1.3 In ungeraden Jahren müssen die Fensterläden gewaschen und eingölt werden. Es darf nur das Öl, das durch den Hauswart unentgeltlich abgegeben wird, verwendet werden.

C.1.4 In den Einfamilienhäusern ist die Kontrolle, die Pflege und der Unterhalt von Ölheizungs-brennern und die Reinigung von Öltanks Sache des Mieters. Die Kosten behördlicher Kontrollen gehen jeweils zu seinen Lasten. Der Abschluss eines Service-Abonnements wird empfohlen.

C.1.5 Im Winter haben die Mieter die Zugangswege von Schnee und Eis zu befreien. Bei den Einfamilienhäusern obliegt den Mietern zudem die Pflicht, die Zugangswege das ganze Jahr hindurch von Laub und Unkraut freizuhalten. Soweit Zugangswege gemeinsam benützt werden, sind Absprachen unter den beteiligten Mietern unerlässlich.

Nebenkosten

C.2 In den Mehrfamilienhäusern gilt für die Nebenkosten, namentlich für Heizung und Warmwasser, die Ziffer 15. ABM. In den Einfamilienhäusern trägt der Mieter sämtliche Heizungs- und Warmwasserkosten selbst, auch wenn sie bei der Kleeweid erhoben werden. Bezüglich der Wasserbezugs- und Abwasserkosten gilt für alle Wohneinheiten, dass die Kleeweid die von der Wasserversorgung erhobene Zählergebühr trägt. Die verbrauchsabhängigen Kosten hat der Mieter zu tragen, auch wenn sie bei der Kleeweid erhoben werden.

Hausordnung

C.3 Die Haustüren der Mehrfamilienhäuser sind ab 21 Uhr abzuschliessen.

C.3.1 Für das Aufhängen von Wäsche sind die entsprechenden Plätze, Räume und Vorrichtungen zu benutzen.

C.3.2 In den Mehrfamilienhäusern hat jeder Mieter einmal wöchentlich seine Treppe, das Treppenhausfenster, das Geländer und das Podest zu reinigen. Übermässige Verunreinigungen an gemeinsam benutzten Hausteilen und Zugängen sind vom Verursacher sofort zu beseitigen.

Bei längerer Abwesenheit sind durch Absprache mit den anderen Hausbewohnern Unterbrechungen zu vermeiden. In denjenigen Häusern, in denen die Treppenhausreinigung durch den Hauswart ausgeführt wird, obliegt die Verantwortung dem Hauswart. Die dafür vereinbarte Entschädigung wird – gemäss Mietvertrag – durch die Mieter übernommen.

C.3.3 Während der Frostzeit sind sämtliche Räume, in denen sich Wasserleitungen befinden, von der äusseren kalten Luft abzuschliessen.

C.3.4 Das Halten von Haustieren wird durch ein Haustier-Reglement geregelt.

C.3.5 Die Mieter nehmen aufeinander Rücksicht durch Vermeidung von Immissionen aller Art. Lärmende Tätigkeiten sind an Werktagen während der üblichen Arbeitszeiten auszuführen.

Gartenordnung

C.4 Die Gärten der Einfamilienhäuser bilden einen Bestandteil der Mietobjekte und sind von den Mietern zu unterhalten.

C.4.1 Bei Wartung, Pflege und eventuellen Änderungen an den Gartenanlagen ist auf das architektonische Gesamtbild und die Interessen der Nachbarn und der Kleeweid Rücksicht zu nehmen. Insbesondere muss die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern locker bleiben.

Die Beeinträchtigung der Umgebung durch Schattenwurf ist zu vermeiden. Bauliche Veränderungen wie die Anlage von Stützmauern, Treppen und Biotopen bedürfen einer schriftlichen Bewilligung des Vorstandes. Dieser behält sich vor, ohne Bewilligung erstellte Anlagen auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Die Verantwortung für die Sicherung beispielsweise einer Feuerstelle oder der Wasseranlage eines Biotops obliegt ganz dem Mieter.

C.4.2 Hecken, Sträucher und Bäume, die an allgemein zugängliche Wege grenzen, sind so unter Schnitt zu halten, dass die Begehbarkeit und die Beleuchtung der Wege nicht beeinträchtigt wird.

C.4.3 Der Vorstand ist berechtigt, schlecht gepflegte Gärten oder vorschriftswidrige Bepflanzungen nach erfolgloser Mahnung auf Kosten des betreffenden Mieters selbst in Stand zu stellen, nötigenfalls die Bepflanzung entfernen zu lassen.

C.4.4 Der Gartenabraum ist dem städtischen Abfuhrwesen (Grüncontainer) zu übergeben und darf nicht an Ort und Stelle verbrannt werden.

C.5 Für die Kehricht- bzw. Gartenabfuhr gelten die Vorschriften des ERZ, Entsorgung und Recycling Zürich. Die Kleeweid veranlasst zeitweise eine kostenlose Sperrgutabfuhr für alle Mieter.

C.6 Jegliches Befahren von Fusswegen mit Motorfahrzeugen ist zu unterlassen. Die Reparatur und Reinigung solcher Fahrzeuge auf den Plattenbelägen bei den Häusern und den Gärten ist nicht gestattet.

Änderungen am Mietobjekt, Behandlung bei Wegzug

Bewilligung

D.1 Eine Installations- oder Umbaubewilligung wird in Form einer Vereinbarung zwischen dem Mieter und der Kleeweid erteilt, auf Grund eines vom Mieter einzureichenden Gesuchs. Diesem ist ein Plan beizulegen und die ausführende Unternehmung ist zu nennen. Dies gilt auch für Änderungen an der Gartenanlage.

D.1.1 Für die Einhaltung der massgeblichen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen (bau-, gesundheits- und feuerpolizeilicher Natur) ist allein der Mieter verantwortlich. Er hat die erforderlichen Bewilligungen vor Baubeginn einzuholen.

D.1.2 Elektrische und sanitäre Installationen müssen durch konzessionierte Fachleute abgenommen werden. Das Abnahmeprotokoll ist dem Vorstand zu übergeben.

Qualitätsanspruch

D.1.3 Sofern im Hause vorhandene Einrichtungen ersetzt werden, dürfen die Ersatzstücke nicht von geringerer Qualität und Dauerhaftigkeit sein.

D.1.4 Bei Küchenumbauten sind sogenannte Do-it-yourself-Möbel nur als Zusatz, nicht als Ersatz vorhandener Einrichtungsbestandteile zulässig.

D.1.5 Extreme oder knallige Farben werden nur geduldet, wenn der Mieter Gewähr dafür bietet, dass sie bei seinem Wegzug entfernt werden.

D.2 Die fest eingebauten und für den Gebrauch seiner Wohnung unerlässlichen Bestandteile der Mietobjekte sind und bleiben, bzw. werden Eigentum der Kleeweid, auch wenn sie durch den Mieter ausgetauscht oder verändert werden.

Dies betrifft z.B. Badewanne, WC-Schüssel und Spülvorrichtung, Radiatoren, eingebaute Schränke, Kochherd usw. Dasselbe gilt beim Versetzen, Einbau oder Entfernen von Wänden oder Türen.

Eigentum des Mieters

D.3 Das vom Mieter oder einem seiner Vorgänger angeschaffte bewegliche Zubehör bleibt sein Eigentum, auch wenn es durch Anschrauben, Einmauern oder auf andere Weise mit dem Haus verbunden wird. Dies betrifft z.B. Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler, Kühlschrank und vom Mieter angeschaffte Ölheizungsanlage (ohne Heizkessel). Der Mieter hat für den Unterhalt aufzukommen.

Entschädigung

D.4 Es liegt im Ermessen der Kleeweid, ob sie bei Wegzug des Mieters die Beseitigung der von ihm vorgenommenen Veränderungen verlangen will oder mit deren Belassung ohne oder mit Entschädigung an den Wegziehenden einverstanden ist.

Die Kleeweid trifft diesen Entscheid unter Berücksichtigung früher getroffener Vereinbarungen und der Gebote von Treu und Glauben.

D.4.1 Basis für die Entschädigungsberechnungen sind die durch Originalrechnungen zu belegenden Aufwendungen des wegziehenden Mieters. Luxuriöse Veränderungen werden nur in reduziertem Umfang berücksichtigt.

Als luxuriös gelten jene Anschaffungen und Arbeiten, welche das im Ausführungszeitpunkt übliche Preisniveau für vergleichbare Leistungen mittlerer Qualität um mehr als 20% übersteigen.

D.4.2 Der Entschädigungsanspruch reduziert sich entsprechend der Gebrauchsdauer der Veränderung seit der Inbetriebnahme, und zwar nach dem 1. bis und mit dem 7. Jahr um je 10%. Nach dem 8. bis und mit dem 12. Jahr beträgt die Entschädigung noch 20%. Nach dem 13. bis und mit dem 15. Jahr noch 10% des massgeblichen Aufwandes.

D.4.3 Hat die Veränderung eine wesentliche Werterhöhung des Mietobjektes bewirkt oder wurden Teile eingebracht, die besonders lange Lebens- und Gebrauchsdauer haben, so kann die Entschädigung über die Ansätze gemäss D.4.2 erhöht werden. Umgekehrt ist die Entschädigung zu reduzieren, wenn sich die zu entschädigende Sache in schlechtem Zustand befindet.

Im Streitfall ist ein unabhängiger Fachmann zur Begutachtung beizuziehen, sofern der Mieter nicht die Anrufung des Mietgerichts vorzieht.

D.4.4 Verzichtet die Kleeweid auf Wiederherstellung des Zustandes bei Mietbeginn, richtet aber auch keine Entschädigung aus, so steht es dem Wegziehenden frei, sich mit dem nachfolgenden Mieter über die Belassung gegen eine Vergütung zu einigen.

Die Kleeweid ist dafür besorgt, dass der nachfolgende Mieter dabei nicht übervorteilt wird.

Rückgabe des Mietobjektes bei Mietende

Grundlage für die Rückgabe ist Ziffer 18. ABM.

Reinigung

E.1 Ist der Reinigungszustand zum Abgabezeitpunkt ungenügend, so gelangt Ziff. 5, Instandstellungen, zu entsprechender Anwendung.

E.1.1 Zimmerböden sind gut zu reinigen, unversiegelte Parkette zu spänen und zu wachsen, versiegelte Böden und solche aus Kunststoff und Linol mit einem Spezialpflegemittel zu behandeln.

E.1.2 Sämtliches Holzwerk ist mit Seifenwasser sauber abzuwaschen, alle Schränke sind auch innen feucht zu reinigen.

E.1.3 Kalkrückstände an Metallteilen und emaillierten oder glasiert Gegenständen (z.B. Armatur, Badewanne, Lavabo, Klosett) sind mit einem entsprechenden Mittel sorgfältig zu entfernen.

E.1.4 Jalousie- und Rollläden sowie sämtliche Fenster sind ebenfalls gut zu reinigen. Vergessen Sie auch nicht, Ihr Estrich- und Kellerabteil sowie Briefkasten und Paketfach sauber zu reinigen.

E.2 Dem Mieter wird rechtzeitig angezeigt, wenn eine Grobreinigung genügt, weil das Mietobjekt anschliessend einer Total-sanierung unterzogen wird.

Schlüssel

E.3 Sämtliche im Schlüsselverzeichnis aufgeführten Schlüssel sind zurückzugeben. Hat der Mieter ein zusätzliches Sicherheitschloss oder andere Vorrichtungen angebracht, sind diese entweder zu entfernen (inkl. Schreiner- und Malerarbeiten) oder nebst allen Schlüsseln dem Vermieter unentgeltlich zu überlassen.

Je Zimmer- oder Schranktüre muss ein Schlüssel stecken, fehlende Schlüssel sind zu ersetzen. Bei fehlenden Haus- resp. Wohnungsschlüsseln muss die ganze Anlage oder ein Teil derselben zu Lasten des Mieters erneuert werden.

Renovationen

E.4 Renovationskosten sind die Kosten jener Arbeiten, die zur Behebung von Abnutzungsschäden notwendig werden, namentlich neues Tapezieren, die Erneuerung oder Ausbesserung von Farbanstrichen.

E.4.1 Es wird davon ausgegangen, dass bei vertragsgemässer Benutzung der Mietsache derartige Renovationen frühestens nach zehnjähriger Mietdauer erforderlich sind. Dementsprechend werden die vollen Renovationskosten für alle jene Räume, die während der letzten 10 Jahre vor dem Abgabetermin nicht renoviert worden sind, von der Genossenschaft getragen.

E.4.2 Sofern solche Räume, die weniger als 10 Jahre vor dem Abgabetermin letztmals renoviert wurden, bei der Abgabe bereits wieder renovationsbedürftig sind, liegt eine überdurchschnittliche Abnutzung vor. Der wegziehende Mieter beteiligt sich daher an den Renovationsarbeiten im Umfang von je 10% für jedes Jahr, das bis zur Vollendung der Zehnjahresfrist fehlt.

E.4.3 Nicht zu den ordentlichen Renovationskosten gehören die Aufwendungen für die Instandstellung nicht bewilligter Verände-

rungen des Mietobjekts durch den wegziehenden Mieter. Die entsprechenden Zusatzkosten gehen voll zu Lasten des Mieters.

E.4.4 Der Mieter hat die Vornahme der Renovationen am Ende der eigenen Mietzeit zu dulden.

Instandstellungen, Reparaturen

E.5 Die Behebung aller Schäden am Mietobjekt, die nicht auf die normale Abnutzung zurückgehen, ebenso die Wiederherstellung des bei Mietbeginn bestehenden Zustandes (sofern verlangt) gelten als Instandstellung und sind vom Mieter so rechtzeitig zu beginnen, dass sie im Rückgabezeitpunkt abgeschlossen sind.

Haftung

E.6 Der Mieter haftet für alle Schäden, die während seiner Mietzeit am Mietobjekt entstanden sind und weder auf vertragsgemässen Gebrauch des Mietobjektes noch auf Handlungen der Kleeweid zurückgehen. Ob den Mieter oder seine Hausgenossen ein Verschulden trifft, ist bedeutungslos.

E.6.1 Haben Drittpersonen den Schaden verursacht, so ist es Sache des Mieters, von diesen Schadenersatz einzufordern. Die Kleeweid wird ihn dabei im Rahmen des Zumutbaren unterstützen.

E.6.2 Den Mietern wird empfohlen, ihre Haftpflicht als Mieter durch den Abschluss einer Versicherung zu decken.

Heizungs- und Warmwasserkosten

E.7 Der ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf die Erstellung einer separaten Heizkosten-Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.

Bei Auszug vor Beginn der Heizperiode besteht kein Anrecht auf vollständige Rückerstattung der seit Abschluss der letzten Abrechnung geleisteten Akontozahlungen, da bestimmte Kosten wie Tankrevisionen und Service-Abonnemente den Mietern auch für diejenigen Monate, während denen nicht geheizt wird, belastet werden.

Abrechnung

E.8 Die Kleeweid behält sich vor, ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis mit dem Anspruch des Mieters auf Auszahlung des Anteilsscheinkapitals zu verrechnen. Von der Kleeweid nicht anerkannte Gegenforderungen des Mieters können von diesem nur auf dem Weg der gerichtlichen Hinterlegung oder Klage geltend gemacht werden.

Solidaritätsfonds

Die ausserordentliche Generalversammlung der Kleeweid hat am 19. November 1979 beschlossen, einen Solidaritätsfonds zu schaffen, aus dessen Mitteln die Mietzinse in den nach dem Jahre 1978 erstellten Wohnungen der Kleeweid für Mieter mit geringem Einkommen verbilligt werden.

Einnahmen

F.1 Die Einnahmen des Fonds bestehen aus:

F.1.1 Monatlichen Beiträgen aller Mieter in den vor dem Jahre 1978 erstellten Wohnungen der Kleeweid (1. bis 4. Etappe), die im Zeitpunkt der Beitragsfestsetzung noch nicht totalrenoviert worden sind.

Die Höhe der Beiträge ist jährlich durch die Generalversammlung festzusetzen.

F.1.2 Zuwendungen aus dem Genossenschaftsvermögen, insbesondere dem Jahres-Reinertrag, nach Beschluss der Generalversammlung.

Anspruchsberechtigung

F.2 Anspruch auf Mietzinsverbilligung haben jene Mieter, die in den nach dem Jahre 1978 erstellten oder nach diesem Jahr totalrenovierten Wohnungen der Kleeweid wohnen:

F.2.1 Wenn sie vor dem Bezug der jetzigen Wohnung während mindestens 5 Jahren Mieter einer anderen Wohnung der Genossenschaft waren.

F.2.2 Wenn ihr Reineinkommen gemäss kantonalzürcherischem Steuerrecht, unter Hinzurechnung allfälliger Leistungen der öffentlichen Hand (Ergänzungsleistungen zu AHV, IV usw.), geringer ist als das Dreifache des vertraglichen Mietzinses (ohne Nebenkosten).

Beitragshöhe

F.3 Der Verbilligungsbeitrag aus dem Solidaritätsfonds entspricht in der Regel dem Betrag, um den der Normalmietzins einen Drittel des Reineinkommens (zuzüglich Alters- oder Invalidenbeihilfe) des Mieters übersteigt. Der Beitrag wird auf das nächste Vielfache von CHF 10.– abgerundet.

F.3.1 Der jährliche Verbilligungsbeitrag wird zusätzlich um einen Zwanzigstel des Reinvermögens des Mieters (gem. kantonalem Steuerrecht) gekürzt, soweit dieses CHF 30 000.– übersteigt.

F.3.2 Von den oben genannten Regeln kann aus Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit des Solidaritätsfonds oder auf besondere Umstände des Einzelfalles im Sinne einer Erhöhung oder einer Reduktion des Verbilligungsbeitrags abgewichen werden.

Verfahren

F.4 Die Höhe des Verbilligungsbeitrags wird vom Vorstand auf Antrag des Mieters festgesetzt.

Dem Antrag sind Belege über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse (letzte Steuererklärung oder Steuerrechnung) sowie allfällige Rentenverfügungen der Alters- oder Invalidenbeihilfe beizulegen. Der Vorstand kann deren Ergänzung verlangen.

Der Vorstand hat seinen Entscheid zu begründen, wenn er von den Regeln gemäss Ziffer F.3 und F.3.1 abweicht.

F.4.1 Die Verbilligungsbeiträge können jederzeit allfälligen Einkommens- oder Vermögensveränderungen angepasst werden. Der Mieter ist verpflichtet, Einkommenserhöhungen um monatlich CHF 150.– und mehr oder Vermögenszunahmen um CHF 1 000.– und mehr dem Vorstand zu melden.

F.4.2 Unrechtmässig bezogene Verbilligungsbeiträge können von der Genossenschaft zurückgefordert werden.

F.4.3 Gegen Entscheide des Vorstandes über die Festsetzung oder Abänderung der Verbilligungsbeiträge kann der Mieter innert 20 Tagen an die Generalversammlung rekurrieren. Der Entscheid der Generalversammlung kann gemäss Art. 981 OR wegen Verletzung von Gesetz oder Statuten gerichtlich angefochten werden.

F.4.4 Die Generalversammlung überträgt die Beurteilung des Rekurses einer von ihr zu wählenden Kommission von 5 Mitgliedern, von denen keines dem Vorstand angehören darf. Die Kommission hat vor ihrem Entscheid den Rekurrenten und den Vorstand anzuhören.

F.4.5 Der Vorstand und die Mitglieder der Rekurs Kommission sind gegenüber Aussenstehenden (einschliesslich der übrigen Genossenschafter) zu voller Verschwiegenheit über die wirtschaftlichen Verhältnisse antragstellender Mieter bzw. der Rekurrenten verpflichtet.

F.4.6 Die Leistung der Verbilligungsbeiträge erfolgt durch Gutschrift auf dem Mietzinskonto des Anspruchsberechtigten zulasten des Solidaritätsfonds. Eine Barauszahlung ist ausgeschlossen.

Rechnungsführung

F.5 Über den Solidaritätsfonds wird durch den Quästor der Genossenschaft separat Rechnung geführt. Diese unterliegt der Prüfung durch die Kontrollstelle und der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Revision, Aufhebung

F.6 Das vorliegende Reglement kann durch Beschluss der Generalversammlung jederzeit abgeändert werden.

Reglementsrevison und Übergangbestimmungen

Revision

G.1 Das vorliegende Reglement kann durch Beschluss der Generalversammlung jederzeit abgeändert werden. Wird der Solidaritätsfonds aufgehoben, so ist ein allfälliger Überschuss dem Erneuerungsfonds zuzuweisen.

G.2 Das Reglement tritt mit seiner Annahme durch die Generalversammlung vom 17. Juni 2000 in Kraft. / Änderungen genehmigt an der Generalversammlung vom 25. Mai 2019.

Soweit das Reglement jedoch die Bedingungen von gültigen Mietverträgen mit Mietern der Kleeweid abändert, treten diese Bestimmungen erst auf den 1. Oktober 2000 in Kraft.

G.3 Die in verschiedenen Reglements Bestimmungen vorgeschriebene Zustimmung des Vorstandes gilt in allen Fällen als erteilt, in denen der bewilligungspflichtige Zustand seit dem 1. Januar 2000 oder früher besteht.

Baugenossenschaft

Kleeweid

Maneggpromenade 155

8041 Zürich

+41 43 300 36 50

info@kleeweid.ch

kleeweid.ch