

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten



Vermietungsreglement für Wohnräume

Fassung: GNW_Vermietungsreglement-V-2.1_2015-12-06

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

Vermietungsreglement

INHALT

I. Grundsatz

Art. 1 Information der Bewerber

II. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Art. 2 Vermietungsgrundsätze

III. Wohnungsbelegung

Art. 3 Mindest-/Maximalbelegung

Art. 4 Mansarden

Art. 5 Ausnahmen Unterbelegung

Art. 6 Falsche Angaben

IV. Interne Umsiedlung

Art. 7 Wohnungswechsel innerhalb der GEWONA NORD - WEST

V. Untermiete

Art. 8 Rahmenbedingungen Untervermietung

Art. 9 Unbefristete Untervermietung / Wohngemeinschaften

Art. 10 Befristete Untervermietung

VI. Weiter Bestimmungen

Art. 11 Befristete Mietverträge

Art. 12 Ausschreibeverfahren und Entscheidungsinstanzen

Art. 13 Haustiere

Art. 14 Allgemeine Regeln

Art. 15 Vermietung von Garagen, Parkplätzen im Freien und in Einstellhallen

Art. 16 Inkrafttreten

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

I. Grundsatz

Das vorliegende Vermietungsreglement zeigt die Vermietungskriterien transparent auf und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten der Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten, GEWONA NORD – WEST.

Ziel dieses Reglements ist eine klare Regelung für den einzelnen Mieter und die Mieterin sowie die soziale Verantwortung aller für die Gemeinschaft aufzuzeigen.

Die Wohnungszuteilung regelt der Vorstand.

Art. 1 Information der Bewerber

Die GEWONA NORD – WEST informiert Bewerber und Bewerberinnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten und dieses Vermietungsreglement.

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt in der Regel die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

In den Statuten, Art. 6, der GEWONA NORD – WEST ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann.

II. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Art. 2 Vermietungsgrundsätze

Die Baugenossenschaft GEWONA NORD – WEST berücksichtigt bei der Vermietung von Wohnungen die genossenschaftlichen Grundsätze und orientiert sich an folgenden Kriterien und Prioritäten:

- GNW-intern wohnhafte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
 - a) Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
 - b) Wohnungswechsel von Unter- bzw. Überbelegung
 - c) Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen.
- Engagement für GEWONA NORD - WEST
- Integration in die Nachbarschaft und eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
- Verständigung in deutscher Sprache
- Förderung von neuen Wohnformen (z.B. Hausgemeinschaften)

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

III. Wohnungsbelegung

Art. 3 Mindest-/Maximalbelegung

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/Innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/Innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl, die Zahl der Bewohner/Innen um mehr als zwei übersteigt. Mitglieder die in einer unterbelegten Wohnung wohnen, können vom Vorstand angehalten werden, in eine kleinere Wohnung zu wechseln.

Art. 4 Mansarden

Die den Mietwohnungen zugeteilten Mansarden in den Liegenschaften Tellplatz und Epfingerstrasse 22-24 haben keinen Einfluss auf die Belegungsbestimmungen.

Art. 5 Ausnahmen Unterbelegung

Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden. Diese ist in der Regel zeitlich zu begrenzen. Der Vorstand entscheidet abschliessend über Ausnahmen, sie sind zu protokollieren.

Art. 6 Falsche Angaben

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand Mitglieder aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 10 der Statuten) und die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

IV. Interne Umsiedlung

Art. 7 Wohnungswechsel innerhalb der GEWONA NORD - WEST

Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen als Art. 2 ist zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens drei Jahren besteht. Wechsel in eine Wohnung mit gleicher Zimmerzahl innerhalb der gleichen Siedlung sollen vermieden werden.

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

Bei einem internen Wohnungswechsel, der weder mit gesundheitlichen Problemen (z.B. Haus ohne Lift, kein Treppensteigen mehr möglich, etc.) noch mit einer Belegungsänderung (Statuten Ziff. 2, Art 4.6) im Zusammenhang steht, hat der Mieter bzw. die Mieterin zusätzlich eine Bruttomiete der neuen Wohnung zu entrichten (Protokoll der 2. Vorstandssitzung vom 20.06.2015).

Wird ein ausserterminlicher interner Wohnungswechsel verlangt, vereinbart der Vorstand mit dem/der Antragsteller/Antragstellerin die zusätzliche Zahlung von ausfallenden Mieten, sofern keine Nachfolgemietlerin oder Mieter vorhanden ist.

V. UNTERMIETE

Art. 8 Rahmenbedingungen Untervermietung

Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt von Art.15 (befristete Untervermietung) im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten der GEWONA NORD – WEST und der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Art. 4) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieterinnen und Mieter verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben.

Art. 9 Unbefristete Untervermietung / Wohngemeinschaften

Die Geschäftsstelle ist über die Einrichtung einer Wohngemeinschaft im Vorfeld zu unterrichten und genehmigt / untersagt die unbefristete Untermiete.

Art. 10 Befristete Untervermietung

Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters bzw. der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die Mieterin oder der Mieter die Kündigung, kann der Vorstand die Mieterin oder den Mieter aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

Die Untermieterinnen bzw. Untermieter einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben (ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage).

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

VI. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 11 Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Der Entscheid liegt beim Vorstand.

Mieterinnen oder Mieter mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten im Regelfall eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

Art. 12 Ausschreibungsverfahren und Entscheidungsinstanzen

Wohnungen werden durch Vorstandsbeschluss vermietet.

Freiwerdende Wohnung werden grundsätzlich zuerst intern innerhalb der GEWONA NORD-WEST und erst bei fehlenden Interessenten öffentlich ausgeschrieben.

Art. 13 Haustiere

Das Halten von Haustieren (Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien, usw.) ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin verboten.

Art. 14 Allgemeine Regeln

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden.

Einer Bewilligung bedarf auch:

- der Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschine, Geschirrspüler, Tumbler, etc.)
- der Anschluss privater Apparate (z.B. Tiefkühltruhen, Kühlschränke, etc.), die ausserhalb der Wohnung und/oder am Allgemeinstrom angeschlossen werden (z.B. Keller oder Estrich).

Art. 15 Vermietung von Garagen, Parkplätzen im Freien und in Einstellhallen

Die Vermietung obliegt der Geschäftsstelle und orientiert sich an folgenden Prioritäten:

GEWONA NORD-WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

1. Mieterinnen, Mieter und Mitglieder innerhalb der Siedlung der Genossenschaft
2. Mitglied der Genossenschaft
3. Weitere Bewerberinnen und Bewerber

Art. 17 Inkrafttreten

Das Vermietungsreglement wurde vom Vorstand an der Sitzung vom 25.11.2015 beschlossen und ist ab 25. November 2015 gültig.

Es ersetzt alle diesbezüglichen bisherigen Vorstandsbeschlüsse.

GEWONA NORD – WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

Der Präsident:

Jörg Vitell

Der Sekretär:

Othmar Müller

GEWONA NORD – WEST

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

Zehntenstrasse 112

Tel:

061 821 7719

4133 Pratteln

www.gewona.ch

Geschäftsstelle:

Dornacherstrasse 101

Mobile:

077 409 3982

4053 Basel

E-Mail:

info@gewona.ch

www.gewona.ch