

Zusammenarbeitsvertrag

1. Zweck dieses Vertrags

Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit und Aufgabenteilung

zwischen der	WOGENO Zürich (nachfolgend als WOGENO bezeichnet) als Eigentümerin der/n nachfolgend genannten Liegenschaft/en.
und dem	«Hausverein» im Namen der im Haus wohnenden WOGENO-Mitglieder

2. Liegenschaft

Adresse	Strasse und Hausnummer(n)	
Liegenschafts-Nr.	Fortlaufende Nummer der Wogeno	
EGID-Nr.	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator (eindeutige Nummerierung für eine Registerharmonisierung)

3. Genossenschafts- und Mietverhältnis

Genossenschafts-Verhältnis	Die einzelnen, volljährige Mietenden der genannten Liegenschaft sind Genossenschaftsmitglieder der WOGENO. Wird bloss ein befristetes Miet- oder vorübergehendes Untermietverhältnis zwischen der WOGENO und den Mietenden vereinbart, kann von einem Beitritt zur WOGENO abgesehen werden. Volljährigen Kindern von WOGENO-Mitgliedern steht der Beitritt zur WOGENO frei. Gewerbemietverhältnisse setzen keinen Beitritt zur WOGENO voraus.
Mietvertrag	Die Mietenden der genannten Liegenschaft schliessen mit der WOGENO einen Mietvertrag für die eigene Wohnung / Laden / Gewerberaum usw. ab.
Anteilscheinkapital	Der Betrag, der von den Mitgliedern zu zeichnenden Anteile wird vom Vorstand nach Massgabe der Statuten festgelegt und ist vollumfänglich einzuzahlen.
Untermiete	Massgebend ist das Reglement Untermiete der WOGENO ¹

4. Mietzinsen

Berechnungsmodell	Die WOGENO legt auf der Grundlage der Statuten und gemäss den Grundsätzen der Kostenmiete die Mietzinsen der WOGENO-Liegenschaften fest. Der Hausverein legt gemäss den Statuten die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte bzw. Wohnungen fest.
Mietzinsanpassungen	Die WOGENO passt ihre Mietzinsen aufgrund der Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes oder aufgrund von Veränderungen des Gebäudeversicherungswerts oder Veränderung der Anlagewerte (entsprechend wertvermehrender Massnahmen) oder anderweitiger Verbesserungen am Mietobjekt an. ²

5. Nebenkosten

Grundsätze	Die Nebenkosten werden gemäss den effektiven Verbrauchszahlen oder aufgrund anerkannter Vorgaben erhoben bzw. berechnet. Darunter fallen entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen folgende Positionen: Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Allgemeinstrom, Wartung & Reinigung Aufzug, Wartung für: Lüftung, Pumpen, Gartenunterhalt, Schneeräumung inkl. Salz, Kies, Umgebungspflege, Serviceverträge für Brenner, Dächer, Klimaanlage, Feuerlöscher, Brandmelder u.ä. Bei der Kostenmiete nach Wohnbauförderung werden nur Warmwasser, Heizung, Treppenhausreinigung, Strom und Antennengebühren verrechnet. Bei der WOGENO werden jedoch alle obigen verbrauchsabhängigen Kosten verrechnet. Dementsprechend wendet die WOGENO eine gegenüber der allgemein üblichen Betriebsquote von 3,25% eine auf 3% reduzierte Betriebsquote an. Diese Reduktion der Betriebsquote um -7,7% führt zu rund 5% tieferen WOGENO-Mietzinsen gegenüber vergleichbaren Objekten gemäss Wohnbauförderung. Die Nebenkostenabrechnung wird jeweils per 30. Juni oder per 31. Dezember abgeschlossen. Die von den Mietenden zu leistenden Akonto-Zahlungen werden so bemessen, dass in aller Regel keine Nachzahlungen notwendig sind. Der Einzug der Nebenkosten erfolgt gemäss Vereinbarung durch den Hausverein oder durch die WOGENO. Allfällige Überschüsse werden den Mietenden zurückgestattet, Fehlbeträge werden nachbelastet.
-------------------	--

1 Grundsätze (Vgl. Reglement (Umbenennung) Untermiete):
 > Die Begründung eines Untermietverhältnisses ist der WOGENO umgehend mit dem vollständig ausgefüllten und beidseitig unterschriebenen Untermietvertrag zu melden.
 > Untermietverhältnisse sind auf längstens ein Jahr zu befristen. Aus dem Untermietverhältnis kann nicht in ein das gleiche Objekt betreffendes Hauptmietverhältnis gewechselt werden.
 > Die WOGENO stellt eine Mustervertragsvorlage zur Verfügung, welche von den Mietenden zwingend zu verwenden ist.

2 Rechtsgültige Vertragsänderungen erfordern eine rechtzeitige Mitteilung (Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist zuzüglich der Widerspruchsfrist von 10 Tagen) und Einhaltung der mietrechtlichen Formvorschriften Mietzins-Änderungsformular)

Abrechnung	<input type="checkbox"/> Variante 1: Der Hausverein erstellt die Nebenkostenabrechnung im Auftrag der WOGENO
	Der Hausverein erhält und bezahlt alle im Laufe der Abrechnungsperiode anfallenden Kosten. Die WOGENO überweist dem Hausverein die über die Mietzinszahlungen vereinbahrten Akonto-Zahlungen und allfällige Pauschalen.
Übernahme in den Mietvertrag	<input type="checkbox"/> Variante 2: Die WOGENO erstellt die Nebenkostenabrechnung
	Die WOGENO erhält direkt oder über den Hausverein alle im Laufe der Abrechnungsperiode anfallenden verbrauchsabhängigen Kosten. Die WOGENO erstellt eine jährliche Abrechnung inklusive dem branchenüblichen Honorar von 3% auf dem Umsatz aller Kosten.

6. Genossenschaftsbeiträge

Festlegung	Die Genossenschaftsbeiträge(z.B. Beiträge an den Solidaritätsfonds, Beiträge an Gemeinschaftsräume usw.) werden durch den Vorstand gemäss den statutarischen Vorgaben festgelegt und gelten für die gesamte WOGENO.
-------------------	---

7. Zahlungsverkehr

Zentrales Inkasso	Die WOGENO zieht die Mietzinsen, Nebenkosten, den Beitrag in den Hausreparaturfonds und Genossenschaftsbeiträge usw. gesamthaft ein.
Rückerstattung	Die WOGENO erstattet dem Hausverein die Nebenkosten und die Einlagen in den Hausreparaturfonds.
Mahnwesen	Die WOGENO sieht einen einheitlichen Prozess für das Mahnwesen vor. Kündigungsandrohungen, Kündigung, Befristung Mietverhältnis oder Ausweisungen erfolgen in Absprache zwischen WOGENO und Hausverein.
Konto Hausverein	Der Hausverein führt ein Konto bei Postfinance oder bei einer Schweizerischen Bank.

8. Hausreparaturfonds

Zweck und Äufnung	Der Hausreparaturfonds dient der Finanzierung des betrieblichen Unterhalts und wird von der WOGENO mit jährlichen Einlagen nach Massgabe der ausgewiesenen Hauptnutzflächen (HNF) der betreffenden Liegenschaft geäufnet. Die Fondseinlagen wie auch die Verwendung der Mittel sind im Reglement "Reparaturen, Erneuerungen, Renovationen" geregelt.
Verwaltung	Der Hausreparaturfonds wird durch den Hausverein gemäss den reglementarischen Vorgaben verwaltet. Die Fondsrechnung wird der WOGENO jährlich zur Genehmigung unterbreitet.

9. Erneuerungsfonds

Zweck und Äufnung	Der Erneuerungsfonds dient der Finanzierung von Grossreparaturen und Ersatzinvestitionen. Der Erneuerungsfonds wird gemäss den städtischen Vorgaben geäufnet.
Verwaltung	Der Erneuerungsfonds wird durch die WOGENO gemäss den städtischen Vorgaben verwaltet.

10. Unterhalt, Instandsetzung und Erneuerung

Betrieblicher Unterhalt	Der Hausverein unterhält im Auftrag der WOGENO das Mietobjekt im Sinne der Selbstverwaltung. Er veranlasst die notwendigen Massnahmen zur Werthaltung. Er kann diese selber wahrnehmen, oder auf einen Dritten übertragen. Dabei sind die Abgrenzungen zwischen Hausreparatur- und Erneuerungsfonds gemäss WOGENO-Reglementen anzuwenden.
Baulicher Unterhalt	Der bauliche Unterhalt umfasst die Instandsetzung und die Erneuerung der Liegenschaften und wird von der ständigen Baukommission (sBK) langfristig und unter Berücksichtigung des Gesamtportefeuilles der WOGENO geplant. Die Terminierung erfolgt in Absprache mit dem Hausverein aufgrund von Dringlichkeit, Werterhaltung und den verfügbaren Mitteln. Die WOGENO legt den Umfang und genauen Zeitpunkt der Sanierungsprojekte (Instandhaltung, Instandsetzung) unter Einbezug der Bewohnenden fest.
Individuelle Ausbauten und Ausstattungen	Individuelle bauliche Anpassungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der WOGENO. Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Mietpartei. Grundsätzlich ist der ursprüngliche Zustand ohne jeglichen Entschädigungsanspruch wieder herzustellen.

11. Datenhaltung, Datenabgleich, Statistik

Stammdaten	Die WOGENO betreibt ein Liegenschaftsbewirtschaftungssystem (W+W Immotop) und ist für die Datenpflege verantwortlich. Die WOGENO definiert den Datenstamm (Objekt- und MieterInnenendaten). Sie liefert den Hausvereinen die für deren Arbeit erforderlichen MieterInnen- und Objektdaten in einem gängigen Datenformat.
Datenabgleich	Der Hausverein liefert ereignisbezogen oder per Ende Jahr die aktuellen Daten zur Bewohnerschaft einschliesslich Zivilstandsänderung, Geburten, Todesfälle sowie Ein- und Auszüge. Vorbehalten bleiben besondere Vorgaben, z.B. aufgrund eines Mobilitätskonzepts.

Meldewesen	Die Geschäftsstelle veranlasst die Meldung bei der Einwohnerkontrolle und bei den kommunalen Diensten (Elektrizitäts- und Wasserwerke, Entsorgungsbetriebe usw.)
Verbrauchsstatistik	Der Hausverein meldet jährlich die Verbrauchszahlen für Wasser und Energie der Geschäftsstelle (beispielsweise E-Effizienz).
Datenschutz- und Datensicherheit	Der Hausverein wie auch die Geschäftsstelle sorgen durch angemessene Sicherheitsmaßnahmen für den Schutz der Personendaten vor Verlust und Missbrauch. Die Weitergabe von Daten an Dritte, etwa zur Abwicklung von Bauvorhaben oder anderweitigen Aufgaben im Interesse der WOGENO bzw. der Bewohnerschaft beschränkt sich stets auf das Notwendige.

12. Auswahl MieterInnen und Wohnungsvergaben

Vorgegebener Ablauf	Die Ausschreibung, MieterInnenauswahl und Wohnungsvergabe erfolgt in einem einheitlichen Ablauf und in enger Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Hausverein (gemäß dem bestehenden Prozess und den Vergabekriterien).
----------------------------	---

13. Wohnungsrücknahme sowie –übergabe

Geschäftsstelle	Die Federführung für Wohnungsrücknahmen und –übergaben liegt bei der WOGENO. Sie sorgt für die Erstellung der erforderlichen Protokolle und Abrechnungen.
Hausverein	Der Hausverein wird im Hinblick auf reibungslose Instandsetzung des Mietobjekts in den Prozess einbezogen und ist in der Regel bei den Übergaben dabei.

14. Konfliktmanagement

	Massgebend ist das (neu zu erstellende) Merkblatt Konfliktmanagement ³
--	---

15. Genossenschaftliche Solidarität

Zweck	Die in der WOGENO gelebte genossenschaftliche Solidarität beruht auf den Statuten und darauf abgestützten Solidaritätskonzept. Es beinhaltet sowohl monetäre wie auch nichtmonetäre Elemente.
Solidaritätsfonds	Die Bemessung der Beiträge an den Solidaritätsfonds wie auch deren Zweckbestimmung und Verwendung erfolgt gemäß den statutarischen und reglementarischen Vorgaben. Die Solidaritätsbeiträge werden durch die WOGENO eingezogen.
Interne Wohnungswechsel	Der Hausverein unterstützt interne Wohnungswechsel im Interesse einer adäquaten Wohnraumbelegung und ermöglicht diese durch gezielte Berücksichtigung WOGENO-interner Bewerbungen.

16. Hausverein

Mitgliedschaft	WOGENO-Mitglieder, welche eine Wohnung mieten, werden gemäß den statutarischen Vorgaben mit Unterzeichnung des Mietvertrags automatisch Mitglied des betreffenden Hausvereins.
Statuten	Der Hausverein ist ein Verein nach Art. 60 ff. ZGB und beruht grundsätzlich auf den Musterstatuten der WOGENO. Der Vorstand der WOGENO genehmigt die Statuten des Hausvereins.
Information	Der Hausverein ordnet das Zusammenleben im Haus oder der Siedlung in eigener Regie. Er informiert die WOGENO in geeigneter Form über besondere Vorkommnisse rund um die Liegenschaft wie auch beim Zusammenleben, soweit diese für die WOGENO grundsätzliche Bedeutung entfalten könnten.
Rechnung	Der Hausverein führt eine eigene Rechnung. Er erstellt diese im Interesse der Vergleichbarkeit, zur Vereinfachung des Supports und aus Governance-Gründen (allgemeinen Sorgfaltspflichten) gemäß den Vorgaben der WOGENO. Diese betreffen namentlich die Ausgestaltung des Kontenplans, die zu verwendende Buchhaltungssoftware, die Abschlusstermine sowie die Revision.
Hausordner	Die WOGENO übergibt dem Hausverein einen so genannten Hausordner in physischer oder elektronischer Form. Die Geschäftsstelle legt die minimal zu führenden Dokumente fest. Der Hausverein ist verantwortlich für Nachführung und allfällige Ergänzung.

³ Zuständigkeiten für das Konfliktmanagement. Bei Konflikten ist zuständig

- > zwischen Mietenden bzw. GenossenschafterInnen und dem Hausverein – die WOGENO;
- > zwischen Mietenden bzw. GenossenschafterInnen und der Geschäftsstelle – der Vorstand;
- > zwischen Vorstand und Hausverein – die Geschäftsprüfungskommission (GPK);
- > mit Dritten – die WOGENO.

Grundsätze:

- > Konflikte unter Mietenden bzw. GenossenschafterInnen werden wenn möglich innerhalb des Hausvereins gelöst;
- > Auf Wunsch einer der Konfliktparteien versucht die WOGENO eine Einigung zu erzielen;
- > Die WOGENO kann zur Schlichtung von Konflikten professionelle Unterstützung beziehen. Die Kosten sind grundsätzlich durch die Konfliktparteien zu tragen.

17. Besondere Vereinbarungen

Grundsatz	Besondere Vereinbarungen bilden die Ausnahme. Sie kommen namentlich bei Neubauten oder Neuerwerbungen zum Zug.				
Parkplätze	Sind Parkplätze vorhandenvorhanden	<input type="checkbox"/>	JA		
	<input type="checkbox"/> Variante im Haus-Mietzins inbegriffen				
	<p>Die Kosten für die Parkplätze sind in der Wohnungsmiete der betreffenden Wohnungsmietenden bzw. Hausvereinsmitglieder inbegriffen. Zur Deckung von Unterhalts- und Betriebskosten werden Parkplatzgebühren erhoben, die Einnahmen gehen an den Hausverein. Unterhalt, Winterdienst, Bussenwesen usw. sind grundsätzlich Sache des Hausvereins. Allfällige Kosten für Leerstand trägt grundsätzlich der Hausverein.</p>				
Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/> Variante individuell genutzte Parkplätze				
	<p>Für individuell genutzte Parkplätze werden durch die WOGENO gesonderte Mietverträge erstellt. In diesem Fall ist die WOGENO für Unterhalt und Bewirtschaftung zuständig.</p>				
	Ist ein Gemeinschaftsraum vorhanden	<input type="checkbox"/>	JA		
Gemeinschaftsraum	Der Hausverein ist verantwortlich für Betrieb und Unterhalt des Gemeinschaftsraums.				
	<input type="checkbox"/> Variante 1 [Im Wohnungs-Mietzins inbegriffen = heutige Standardlösung]				
	<p>Die Mietkosten für den Gemeinschaftsraum werden nach den Grundsätzen über die Kostenmiete berechnet und sind in der Wohnungsmiete der betreffenden Wohnungsmietenden bzw. Hausvereinsmitglieder inbegriffen. Die Einnahmen aus der Raumvermietung gehen an den Hausverein. Er finanziert daraus das mobile Raum Inventar – Anschaffungen und Unterhalt – des Gemeinschaftsraums sowie die Nebenkosten (z.B. WLAN, Elektrizität, Wasser, Heizung, Reinigung usw.).</p> <p>Bei Neubauten ist die Erstausstattung in den Baukosten inbegriffen.</p>				
Gewerberäume/-flächen	<input type="checkbox"/> Variante 2 Genossenschaftsbeiträge				
	<p>Mietkosten für den Gemeinschaftsraum werden nach den Grundsätzen über die Kostenmiete berechnet und im genossenschaftlichen Mietvertrag gesondert als Beitrag an den Gemeinschaftsraum ausgewiesen (Genossenschaftsbeitrag). Sie sind damit explizit nicht Bestandteil des Mietvertrags sondern ergeben sich aus dem Genossenschaftsverhältnis.</p>				
	Die Bewirtschaftung erfolgt gemäss separater Absprache zwischen der WOGENO und dem Hausverein.				
Schliesssystem	Die WOGENO sorgt für einen Schliessplan. Dieser ist Bestandteil dieses Vertrags.				
	<input type="checkbox"/> Die Schlüsselverwaltung erfolgt	<input type="checkbox"/> durch den Hausverein	<input type="checkbox"/> durch die WOGENO		
Weitere Vereinbarungen	Keine.				

18. Vertragsbestandteile

Allgemeine Bedingungen	Die Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag vom XX. Monat JJJJ sind integrierender Bestandteil dieses Vertrags.		
Weitere Unterlagen	<p>Folgende weiteren Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrags. Sie wurden anlässlich der Vertragsunterzeichnung abgegeben. Soweit diese keine unmittelbaren Pflichten auferlegen, werden diese nicht abgegeben, können jedoch wie die Statuten und alle Reglemente der Wohnbaugenossenschaft bezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Statuten der WOGENO vom XX. Juni 2018 (Vorbehältlich der Zustimmung durch die GV); > Reglement Mietzinsgestaltung vom XX. Monat 2018; > Reglement über die Solidaritätsbeiträge vom m XX. Monat 2018; > Reglement über die Untermiete vom XX. Monat 2018 [Anm.: Merkblatt umzubenennen] > Merkblatt Konfliktmanagement [Anm.: neu zu erstellen] > Reglement Reparaturen, Erneuerungen, Renovationen vom 5. Mai 2015 > Schliessplan 		
Erklärung	Der Hausverein erklärt ausdrücklich, die vorangehend aufgeföhrten Dokumente erhalten zu haben.		

19. Unterschriften

Name, Funktion, Unterschriften	Genossenschaft WOGENO		HAUSVEREIN NAME	
	Adrian Rehmann, Präsident	Anita Schlegel, Geschäftsleitung	Vorname1 Name 1, Funktion Hausverein	Vorname2 Name 2, Funktion Hausverein
Ort, Datum	Ort, Datum:		Ort, Datum:	