

AUFNAHME- UND MIETREGLEMENT FÜR DIE ALTERS- UND PFLEGEWOHNUNGEN

1 Aufnahmebedingungen

Nachfolgende Bestimmungen gelten als Richtlinien. Die Kompetenz für den endgültigen Entscheid der Zuteilung einer Wohnung oder eines Pflegeplatzes liegt ausdrücklich beim Arbeitsausschuss und der Betriebsleitung.

1.1 Alterswohnungen

Die Vermietung von Alterswohnungen „Im Spilhöfler“ ist auf den Kreis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter beschränkt, welche im Besitz von mindestens einem Genossenschaftsanteil à CHF 2'000.- sind.

Zur Übernahme einer Genossenschaftswohnung im Mietverhältnis muss eine Genossenschafterin oder Genossenschafter das AHV-Alter erreicht haben oder unmittelbar davor stehen.

Mietanträge sind in schriftlicher Form an den Arbeitsausschuss der Genossenschaft zu richten. Umfasst der Mietantrag mehr als eine Person, so kann es genügen, wenn eine der im Antrag genannten Personen die Aufnahmebedingungen erfüllt. Diese hat die Stellung des Wohnungsinhabers bzw. des Hauptmieters.

Können trotz Erfüllung der reglementarischen Aufnahmebedingungen mangels freien Wohnungen nicht alle Mietanträge berücksichtigt werden, so entscheidet der Arbeitsausschuss aufgrund folgender Kriterien über die Zuteilung der Wohnungen:

- Position auf der Warteliste
- Alter und individuelle Situation
- Gesundheitszustand, insbesondere das medizinisch ausgewiesene Bedürfnis nach Leistungen des Pflegezentrums
- Dauer des Wohnsitzes in Uitikon

Bei Annahme des Mietantrages sind der Antragsteller und sein Ehe- oder Lebenspartner verpflichtet, mindestens 10 Genossenschaftsanteile à CHF 2'000.- gezeichnet zu haben.

Bereits im Besitze des Antragstellers oder seiner Ehe- und Lebenspartners befindliche Anteile werden angerechnet.

Der Arbeitsausschuss kann Ausnahmen bewilligen, falls ein Antragsteller nicht in der Lage ist, die festgelegte Anzahl Anteilscheine zu erwerben.

1.2 Pflegewohnungen

Die Aufnahme in die Pflegewohnungen ist primär den Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorbehalten. Bewohner einer Alterswohnung erhalten den Vorrang. Verfügen die Pflegewohnungen über freie Plätze, so kann der Arbeitsausschuss bei Vorliegen wichtiger Gründe auch anderen Personen einen Aufenthalt im Zentrum ermöglichen.

Hinsichtlich der Übernahme von Genossenschafts-Anteilscheinen gilt für die Aufnahme in die Pflegewohnungen folgende Regelung:

- Bewohnerinnen und Bewohner müssen für die Besetzung eines Pflegeplatzes mindestens 15 Genossenschafts-Anteilscheine à CHF 2'000.- gezeichnet haben. Früher erworbene Anteilscheine werden angerechnet.
Der Arbeitsausschuss kann Ausnahmen bewilligen, falls ein Antragsteller nicht in der Lage ist, die festgelegte Anzahl Anteilscheine zu erwerben.

Für den Aufenthalt in einer der Pflegewohnungen mit den medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen werden Gebühren verrechnet, welche nach Abzug allfälliger Beiträge aus Fonds oder Spenden die verbleibenden Kosten decken. Grundlage bildet eine von der Generalversammlung in ihrer Struktur genehmigte Gebührenverordnung. Die einzelnen Ansätze werden vom Arbeitsausschuss periodisch der Kostenentwicklung angepasst.

2 Wohnungsvermietung

Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche auf der Warteliste aufgeführt sind, haben für die Zuteilung der Wohnungen Priorität.

Der Wohnungsinhaber hat die reglementarischen Aufnahmebedingungen zu erfüllen. Im Todesfall des Wohnungsinhabers kann ein möglicher Mitbewohner oder eine Mitbewohnerin die Stellung des Hauptmieters unter der Voraussetzung übernehmen, dass er oder sie ebenfalls Genossenschafter wird und die Aufnahmebedingungen erfüllt.

Die Genossenschaftsstatuten, in der jeweils aktuellen von der Generalversammlung beschlossenen Form, sowie das Aufnahme- und Mietreglement sind integrierende Bestandteile der Mietverträge.

Mitgliedern der Genossenschaft kann nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und aus folgenden Gründen gekündigt werden:

2.1 Mietrechtliche Gründe

- wenn der Mieter oder die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den anderen Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (OR, Art. 257f, Abs. 3 und 4)
- wegen Zahlungsrückstand im Sinne von OR, Art. 257d
- aus wichtigen Gründen im Sinne von OR, Art. 266g

Es handelt sich vorstehend um keine abschliessende Aufzählung. Es wird auf das Schweizerische Obligationenrecht, Art. 253 bis 274e, und den jeweils gültigen Mietvertrag verwiesen.

2.2 Verletzung genossenschaftlicher Grundsätze

- bei unzulässiger Untermiete oder wenn die Mieterin oder der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt
- bei Zweckentfremdung des Mietobjektes, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- bei Unmöglichkeit einer einvernehmlichen Anpassung des Mietvertrages an generell gültige, von der Generalversammlung beschlossene Mietbestimmungen
- bei Ausschluss aus der Genossenschaft

Es handelt sich vorstehend um keine abschliessende Aufzählung. Es wird auf das Schweizerische Obligationenrecht, Art. 828 bis 926, sowie die jeweils gültigen Statuten verwiesen.

Genehmigt an der Generalversammlung vom 17. September 1997

Uitikon, 1. Juli 2000



Dr. Esther Siegenthaler
Präsidentin