SOCA

Familienheimgenossenschaft
4055 Basel

Vermietungsreglement

2017

Das vorliegende Vermietungsreglement gilt für die Vermietung der Einfamilienhäuser der SOCA und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten.

Es gilt - zusammen mit den **Statuten** und der **Haus-, Garten- und Heimtierordnung** der SOCA - als Bestandteil des **Mietvertrags**.

1. Allgemeines

Zweck: Die SOCA Familienheimgenossenschaft stellt Familien mit Kindern ein zinsgünstiges Reihen-Einfamilienhaus mit beheiztem Glasanbau und Garten nach dem Grundsatz der Kostenmiete zur Verfügung, d.h. wir ziehen keinen Gewinn aus den Liegenschaften ab.
Grundsätze: siehe Statuten Art. 2.
Rahmen: Den Rahmen für das Vermietungsreglement bilden das Mietrecht und das Genossenschaftsrecht.
Grundlagen: Die Grundlagen bilden die Statuten, die Vertragsbestimmungen zum BS-Mietvertrag, sowie alle Reglemente der Genossenschaft. Bindend sind ferner die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstands.

2. Vermietungskriterien

a) Eintrag in der **Warteliste**
b) Unterzeichnung der **Aufnahmebestimmungen**
c) **Wohnkompetenz:**
- Fähigkeit, selbstständig einen Haushalt zu führen.
- Integrationsfähigkeit
- Achtung der Statuten und Regelungen
- Einhaltung der Belegungsvorschriften.
- Verständigung in deutscher Sprache
- Gegenseitiger Respekt

d) **Zahlungskompetenz:**
- Betreibungsregisterauszug
- Angemessenes Verhältnis von Miete und Einkommen

e) **Kontrollen:**
- Der Vorstand kann von Zeit zu Zeit Wohnungs- und Gartenkontrollen durchführen.

3. Belegungsvorschriften / Mindestbelegung

Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe erfüllt sein.

- 3-Zimmer / min. 3 Pers.- max. 4 Pers.
- 4-Zimmer / min. 4 Pers.- max. 5 Pers.

Zur Belegung zählen alle Bewohner einer Wohneinheit, deren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegt. Es wird eine Nutzung der Wohnung von mindestens 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf.
Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung gem. Art. 6.b, widerspricht dies dem Zweck der Genossenschaft und wird so schnell wie möglich behoben.

4. Vermietungsentscheid

Der Vorstand entscheidet nach bestem Wissen und Gewissen und wählt bei mehreren geeigneten Mietinteressenten die am besten geeignete Mieterschaft aus.
Nicht berücksichtigte Interessenten werden grundsätzlich innert 3 Arbeitstagen nach dem Entscheid benachrichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vermietung eines Hauses und die Entscheide werden nicht begründet.
„SOCA-Kinder“ haben bei der Neuvermietung eines Hauses Vorrang, sofern sie die Belegungsvorschriften erfüllen und wenn kein Interner Wechsel gem. Punkt 6. ansteht.
Bei mehreren geeigneten Interessenten entscheidet der Eingang in die Warteliste.

5. Mietvertrag

Die Miete eines Hauses der SOCA setzt den Beitritt zur Genossenschaft durch die Zeichnung der geforderten **Anteilscheine** und mindestens einer Anzahlung gem. **Anteilscheinreglement** voraus.

Befristeter Mietvertrag

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Neuvermietungen befristet werden.

6. Interner Wechsel

hat generell Vorrang vor jeglicher Neuvermietung

a) Überbelegung

Eine Umsiedlung in eine grössere Wohneinheit innerhalb der SOCA kann in begründeten Fällen (z.B. Kinderzuwachs) beantragt werden.

- Bei einer Umsiedlung gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem Auszug resp. einer Neuvermietung.
- Es besteht kein Anspruch auf einen internen Wohnungswechsel.
- Eine angemessene Beteiligung an den Renovationskosten des verlassenen Mietobjektes bleibt vorbehalten.

b) Unterbelegung

(betrifft nur Mieter von SOCA-renovierten 4-Zimmer-Häusern ab 2010.
Gilt nicht für die bisherigen "alten" Mieter mit Eigeninvestitionen.)

Als unterbelegt gilt ein 4-Zimmer-Haus, welches um mindestens 2 Personen unter der Mindestbelegung (gem. den Belegungsvorschriften) liegt, z.B. nach Auszug der Kinder oder bei Scheidung, Trennung (gem. Statuten), Todesfall.

Um die unterbesetzten Familienobjekte innert angemessener Zeit wieder ihrem Zweck (Familien mit Kindern) zuzuführen, offeriert die SOCA den entsprechenden Mietern zweimal ein kleineres, zumutbares Mietobjekt (3-Zimmer-Haus).

- Wird das 1. Angebot nicht angenommen, ist ein monaticher Solidarbeitrag zu leisten.
  Dieser Unterbelegungsbeitrag beträgt 15% der Nettomiete und ist ab dem nächsten Kündigungstermin fällig.
- Wird das 2. Angebot auch nicht angenommen, kann der Vorstand unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, die Kündigung des Mietobjekts sowie - gemäss Statuten - den Ausschluss aus der Genossenschaft beschliessen.

7. Untervermietung

Für eine Untervermietung muss in jedem Fall vorab die schriftliche Zustimmung des Vorstands eingeholt werden.

- **Unbefristete Untermiete:**
  Wohnen die Hauptmieter fest und dauernd in der Wohnung, so ist eine unbefristete Untermiete möglich.

- **Befristete Untermiete:**
  Bei einer längeren Abwesenheit der Hauptmieter ist eine Untermiete bis zu einemJahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann der Vorstand das Mietverhältnis kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

8. Gärten

Es wird erwartet, dass der Garten gemäss unserer **Gartenordnung** gepflegt wird. Der Vorstand behält sich das Recht vor, bei Nichteinhaltung der Gartenordnung, die Pflege durch einen Gärtner auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Schäden durch Elementarereignisse wie z.B. Blitz, Stürme etc. sind durch die Gebäudeversicherung nicht gedeckt, sofern sie zu keinen Gebäudeschäden führen, und sind vom Mieter zu tragen.

9. Haustierhaltung

Haustiere müssen dem Vorstand gemeldet und von diesem mittels der speziellen **Vereinbarung** schriftlich bewilligt werden. Ausserdem verweisen wir auf die separat erstellte **Heimtierordnung** der SOCA, die einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag bildet.

10. Bauliche Änderungen durch den Mieter

Für bauliche Veränderungen (Entfernen oder Versetzen von Wänden, Einbau von zusätzlichen Toiletten oder Duschen) ist beim SOCA Vorstand mittels dafür vorgesehenem Formular eine schriftliche Bewilligung einzuholen. Die Bedingungen sind in den Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag unter § 8 festgelegt.
Gewünschte Veränderungen an SOCA Installationen (Glasfaser, Elektrisch etc.) oder Zusatzinstallationen müssen ebenfalls mittels offiziellem SOCA Meldeformular mit der Verwaltung abgesprochen werden.
Vor Inangriffnahme jeglicher (Um)bauarbeiten im Haus oder im Garten, müssen dem Vorstand unbedingt die Pläne vorgelegt und von diesem mittels spezieller **Vereinbarung** - die einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag bildet - bewilligt werden. Bauliche Veränderungen sind von einem anerkannten Fachmann auszuführen.
Der Rückbau der baulichen Veränderungen bei Auszug bleibt vorbehalten.
Zusätzliche Gerätehäuschen oder Unterstände sowie Sitzplätze im Garten dürfen nicht betoniert werden und müssen demontabel bleiben. Bei Auszug hat der Mieter **keinen** Anspruch auf eine Mehrwerts-Entschädigung seiner Auslagen. Es ist Sache des Mieters sich mit dem nachfolgenden Mieter über eine eventuelle Kostenübernahme zu einigen. Die Genossenschaft nimmt dazu nur beratend Stellung, übernimmt aber keine Kosten.

11. Kündigung des Mietvertrags

a) Die Kündigung durch den Vermieter ist in den Statuten Art.2.2 und 3.3c geregelt.
b) Kündigung durch den Mieter:
Die gesetzlichen Kündigungsfristen müssen eingehalten werden.
Eine Kündigung des Mietvertrags bedingt den gleichzeitigen Austritt aus der Genossenschaft.

Basel im Mai 2017 **Der SOCA Vorstand**