



Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Gerichstrasse 4
8610 Uster
Tel 044 905 80 10
www.gewo.ch
info@gewo.ch

Reglement Hausgemeinschaften

vom 9. Dezember 2022



Art. 1 Grundsatz und Zweck

Auf der Grundlage von Art. 37 der Statuten der Gewo Züri Ost kann jede Gewo-Siedlung eine Hausgemeinschaft gründen.

Hausgemeinschaften fördern die Selbstverantwortung, die Solidarität der Bewohnenden untereinander und die Identifikation mit der Siedlung bzw. mit der Genossenschaft. Sie helfen, Potentiale und Schwierigkeiten einer Siedlung frühzeitig zu erkennen und geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Die Hausgemeinschaft kann sich ganz oder teilweise den folgenden Themen widmen:

- Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten
- Mitwirkung bei der Vermietung von Wohnungen
- Mitwirkung im Siedlungsrat
- Übernahme von einfachen Hauswartungsleistungen
- Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Begegnungszonen

Damit die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Hausgemeinschaft möglichst reibungslos funktionieren kann, wählt die Hausgemeinschaft aus dem Leistungskatalog (Anhang) jene Elemente, welche sie für sich übernehmen möchte.

Diese Auswahl wird für jede Hausgemeinschaft in einer Leistungsvereinbarung festgehalten und bei Bedarf, mindestens aber jährlich, gemeinsam mit der Geschäftsstelle überprüft.

Die Anpassung der verfügbaren Elemente im Leistungskatalog erfolgt durch Antrag des Siedlungsrats an den Vorstand.

Art. 2 Die Gründung einer Hausgemeinschaft

- Gemeinsamer Wille einer Gruppe von Bewohner:innen, den Zweck gemäss Art. 1 zu verfolgen
- Gründungsversammlung, zu welcher alle Bewohner:innen eingeladen werden
- Erarbeitung und Verabschiedung eines Reglements, welches erklärt, wie sich die Hausgemeinschaft organisieren möchte, dem «Statut der Hausgemeinschaft», siehe auch Art. 5
- Das Statut ist der Geschäftsstelle zur Verfügung zu stellen, welche dieses dem Vorstand zur Genehmigung vorlegt

Hausgemeinschaften sind Organe der Genossenschaft. Somit unterliegen sie nicht den Auflagen des Vereinsrechts und können daher auf einfache Weise gegründet, verändert oder wieder aufgelöst werden. Die Genossenschaft stellt jene Leistungen zur Verfügung, um welche sich ein Verein sonst selbst kümmern müsste (Kontoführung, Versicherung etc.).

Hausgemeinschaften sollten darauf achten, dass sie die üblichen Abläufe der Gewo einhalten, damit nicht unerwünscht eine persönliche Haftpflicht entsteht.

Sonderfall: Häuser oder Siedlungen, welche als einzige Leistung einen Beitrag der Genossenschaft zu einem jährlichen Siedlungsfest für alle Bewohner:innen erhalten möchten, müssen keine Hausgemeinschaft gründen. Sie können stattdessen für das Siedlungsfest einen «Projekt-Antrag» an die Geschäftsstelle einreichen und auf diesem Weg einen finanziellen Beitrag erhalten.



Art. 3 Kompetenzen der Hausgemeinschaft

- Die Hausgemeinschaft wählt aus dem Leistungskatalog jene Elemente, in welche sie eingebunden oder für welche sie die Verantwortung übernehmen möchte
- Die Hausgemeinschaft verfügt über die finanziellen Mittel, welche Ihr gemäss Artikel 7 zur Verfügung stehen. Die Kontoführung erfolgt dabei durch die Geschäftsstelle, die Hausgemeinschaft kann eine Bargeldkasse mit Kassenbuch führen.
- Die Hausgemeinschaft ist in der Verwendung der Mittel frei, sofern diese mit dem Zweck der Genossenschaft und dem Statut der Hausgemeinschaft vereinbar sind
- Sie kann maximal zwei Delegierte in den Siedlungsrat entsenden. Diese Delegierten sollten, wenn immer möglich an den Versammlungen des Siedlungsrats und der Generalversammlung der Genossenschaft teilnehmen
- Die Hausgemeinschaft kann für Projekte, welche nicht im Leistungskatalog aufgeführt sind, einen «Projekt-Antrag» an die Geschäftsstelle einreichen

Art. 4 Pflichten der Hausgemeinschaft

- Die Hausgemeinschaft lädt alle Bewohner:innen mindestens einmal im Jahr zu einer Versammlung ein
- Die Hausgemeinschaft sendet mindestens einmal im Jahr das Protokoll einer Versammlung an die Geschäftsstelle. Dieses gibt Auskunft über die Verwendung der Mittel. Bei Neuwahlen im Leitungsgremium oder Delegierten ist das Protokoll ebenfalls der Geschäftsstelle einzusenden. Sie gibt der Geschäftsstelle eine Ansprechperson bekannt.
- Sie stellt sicher, dass alle Bewohner:innen Gelegenheit haben, bei Entscheiden mitzuwirken
- Versammlungen, an welchen Entscheide gefällt werden, sind zu protokollieren. Das Protokoll ist allen Bewohner:innen zur Verfügung zu stellen
- Die Auswahl von Leistungen wird in einer Leistungsvereinbarung mit der Geschäftsstelle schriftlich festgehalten und mindestens jährlich überprüft
- Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich für vereinbarte Leistungen die allenfalls vorhandenen Pflichtenhefte umzusetzen und stellt in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle sicher, dass eine vernünftige Qualität erreicht wird
- Die Hausgemeinschaft gibt der Geschäftsstelle die Hauptkontaktperson und deren Stellvertretung für jede vereinbarte Leistung bekannt (Bringschuld bei personellen Veränderungen oder wenn die Leistung nicht mehr erbracht werden kann)
- Über die einzelnen Leistungen gem. Leistungskatalog erfolgt die Rapportierung und Entschädigung gemäss Vereinbarung und mit Formularen der Geschäftsstelle.

Art. 5 Das Statut der Hausgemeinschaft

Das Statut der Hausgemeinschaft ist das interne Regelwerk und legt die Organisation der Hausgemeinschaft und ihrer Organe fest. Es soll dabei auf die Grösse der Siedlung Rücksicht nehmen.

Vorlagen für das Statut sind in der Geschäftsstelle, beim Siedlungsrat oder von anderen Siedlungen erhältlich.

Der Siedlungsrat und die Geschäftsstelle können als Beratungsorgan beigezogen werden.

Die Entschädigung von Hausgemeinschaftsleistungen kann frei gewählt werden, darf aber den Rahmen des Entschädigungsreglements Art. 6 nicht überschreiten. Werden Hauswartungsleistungen entschädigt, gilt für diese einheitlich das Entschädigungsreglement.

Hausgemeinschaften legen neue und geänderte Reglemente dem Vorstand zur Abnahme vor.



Art. 6 Delegation in den Siedlungsrat

Eine Siedlung kann maximal zwei Bewohner:innen als Delegierte in den Siedlungsrat entsenden. Diese sind möglichst bald an einer Versammlung der Hausgemeinschaft zu bestätigen. Jede:r Delegierte hat eine Stimme.

Die Mitarbeit im Siedlungsrat wird gemäss dem Entschädigungsreglement separat entschädigt.

Die Teilnahme im Siedlungsrat ist dringend erwünscht, aber nicht Bedingung für den Erhalt von Beiträgen gemäss Art. 7.

Art. 7 Mittelherkunft und -verwendung (Hausgemeinschaftsleistungen)

Hausgemeinschaften mit Statut und mindestens jährlicher Versammlung erhalten einen finanziellen Beitrag aus dem Solidaritätsfond.

Der Beitrag der Genossenschaft an die Hausgemeinschaft beträgt pauschal CHF 500.- pro Siedlung plus CHF 80.- pro Wohnung der Siedlung.

Diese Beiträge sind auch als Entschädigung für Leistungen zu verwenden, die im Leistungskatalog entsprechend gekennzeichnet sind, also z.B.

- Durchführung von Siedlungsfesten und anderen gemeinschaftlichen Aktivitäten
- Kleinere Anschaffungen
- Entschädigung der Leitung der Hausgemeinschaft oder von organisatorischen Arbeiten
- Entschädigung für die Verwaltung und den Betrieb von Gemeinschaftsräumen
- Erstattung von Spesen und Naturalentschädigungen

Gestützt auf die Statuten der Gewo, Art. 37 Abs. 3, kann eine Hausgemeinschaft zusätzlich einen Beitrag erheben, welcher über die Miete eingezogen wird und von allen Parteien einbezahlt werden muss.

Die aus dem Solidaritätsfonds bereitgestellten und die über die Miete eingezogenen Beiträge werden dem Konto der Hausgemeinschaft gutgeschrieben.

Art. 8 Mittelherkunft und -verwendung (Dienstleistungen)

Sofern sich die Hausgemeinschaft entscheidet, im Leistungskatalog beschriebene Dienstleistungen zu erbringen und diese entschädigen will, kommt hierfür das Entschädigungsreglement der GEWO zur Anwendung.

Die in Frage kommenden Leistungen sind im Leistungskatalog entsprechend gekennzeichnet. Für jede Leistung ist ein jährliches Zeitbudget mit der Geschäftsstelle zu vereinbaren.

Diese Kosten werden, analog der Aufwände für externe Hauswarte und Dienstleister, auf die Nebenkosten aller Bewohner:innen verteilt, soweit dies mietrechtlich zulässig ist.

Die Beschaffung von Betriebsmitteln und Geräten ist mit der Geschäftsstelle abzusprechen. Diese übernimmt die mietrechtskonforme Weiterbelastung.

Art. 9 Meldung der Arbeitszeit und Auszahlung der Entschädigung

Damit die gesetzlichen Vorgaben der Sozialversicherungen eingehalten werden können, müssen alle bezahlten Tätigkeiten über die Geschäftsstelle abgerechnet werden.

Dazu reicht die Hausgemeinschaft regelmässig die vorgegebenen Formulare der Geschäftsstelle ein.

Übersteigt der Lohn einer Bewohner:in für alle Entschädigungen insgesamt die AHV-Freigrenze, werden die Arbeitnehmerbeiträge für AHV und UVG in Abzug gebracht.



Art. 10 Vermietung von Gemeinschaftsräumen

Falls sich die Hausgemeinschaft entschliesst, Gemeinschaftsräume selbst zu verwalten und zu vermieten, gilt das folgende:

- Die Hausgemeinschaft legt eine angemessene Gebührenordnung fest, die Mieteinnahmen sollen dabei nach Möglichkeit die Aufwände für Reinigung, Verwaltung und kleinen Unterhalt decken. Für externe und kommerzielle Nutzung muss ein höherer Beitrag in der Gebührenordnung vorgeschrieben werden
- Die Mieteinnahmen werden der Hausgemeinschaftskasse gutgeschrieben bzw. sind zu Gunsten derselben einzuzahlen
- Die Aufwände für Reinigung und Verwaltung sind aus der Hausgemeinschaftskasse zu decken
- Kleinere Anschaffungen und Reparaturen sind aus der Hausgemeinschaftskasse zu finanzieren
- Bei der Nutzung sind die Interessen der Genossenschaft zu berücksichtigen, die Geschäftsstelle kann die Nutzung durch Dritte untersagen, falls diese gefährdet sind

Werden die Gemeinschaftsräume nicht durch die Hausgemeinschaft verwaltet, so legt die Geschäftsstelle die Gebührenordnung fest, wickelt die Vermietung ab und erhebt die Gebühren. Bewohner:innen müssen dann die Nutzung wie übrige externe Personen bei der Geschäftsstelle anmelden.

Art. 11 Übergeordnete Regelungen

Die Statuten und die Reglemente der Genossenschaft haben Vorrang. Die Hausgemeinschaft hat diese bei ihren Entscheiden zu beachten bzw. sinngemäss anzuwenden. Vorgänge, welche dem Ansehen der Genossenschaft schaden, den geordneten Unterhalt der Gebäude in Frage stellen oder gesetzliche Vorschriften verletzen, können von der Geschäftsstelle untersagt werden.

Bei Konfliktfällen kann der Vorstand angerufen werden.

Art. 12 Anhänge

- Grafische Darstellung der Geldflüsse
- Leistungskatalog (in Erarbeitung)

Art. 13 Inkrafttreten

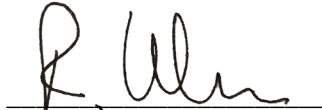
Das Reglement wurde am 16. November 2022 vom Siedlungsrat genehmigt und am 9. Dezember 2022 vom Vorstand in Kraft gesetzt.

Uster, 9. Dezember 2022

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Selina Mächalli
Vorstandsmitglied
Kommission Wohnen & Zusammenleben



Reiner Ulrich
Vorstandsmitglied
Kommission Wohnen & Zusammenleben



Anhang:
Grafische Darstellung der Geldflüsse der Hausgemeinschaft

