

Reglement über die Vermietung von Wohnungen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich (Vermietungsreglement)

vom 14. Juli 2021

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

1 Dieses Reglement regelt die Grundsätze, Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren der Vermietung von Wohnungen der Kirchgemeinde Zürich.

2 Zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung dieses Reglements kann der Bereich Immobilien der Kirchgemeinde Zürich ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen.

3 Dieses Reglement gilt nicht für:

- a Pfarrwohnungen im Sinn von Art. 247 Abs. 2 Kirchenordnung;
- b Dienstwohnungen, welche auf Grund der beruflichen Aufgaben nötig und durch den Bereich Personal per Verfügung zugeteilt werden;
- c. Befristet vermietete Wohnungen;
- d Einzelzimmer

4 Dieses Reglement ist gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern verbindlich, wenn es Bestandteil des Mietvertrages bildet.

5 Bei Widersprüchen zwischen diesem Reglement und bestehenden Mietverträgen geht die im Mietvertrag festgehaltene Regelung den Regelungen dieses Reglements vor.

6 Ausnahmen im Einzelfall, die in diesem Reglement nicht vorgesehen sind, liegen in der Zuständigkeit der Kirchenpflege.

Art. 2 Grundsätze der Vermietung

1 Die Wohnungen der Kirchgemeinde Zürich leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere. Durch eine gute Belegung soll der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum Rechnung getragen und der Wohnflächenverbrauch pro Person begrenzt werden.

2 Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.

B. Wohnsitzpflicht

Art. 3 Dauerhafter Wohnsitz

Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen ab Mietbeginn in der jeweiligen politischen Gemeinde am Ort des Mietobjektes ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben, die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 4 Verletzung der Wohnsitzpflichten

Bei Verletzung der Pflichten gemäss Art. 3 und unbenutztem Ablauf einer Wiederherstellungsfrist von drei Monaten ab Eintritt der Pflichtverletzung kann die Kirchgemeinde Zürich das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

C. Belegungsvorgaben

Art. 5 Mindestbelegung

Der Wohnraum soll angemessen genutzt werden: Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Bei höherer Unterschreitung gilt die Wohnung als unterbelegt. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Art. 6 Duldungsfrist bei Unterbelegung

Die Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal drei Jahren geduldet (Duldungsfrist).

Art. 7 Ersatzangebote und Kündigung bei Unterbelegung

Während der Duldungsfrist unterbreitet der Bereich Immobilien geeignete Ersatzangebote. Nach Ablauf der Duldungsfrist kann die Kirchgemeinde Zürich das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

D. Wohnungsvergabe

Art. 8 Öffentliche Ausschreibung und Direktvergaben

1 Frei werdende Wohnungen aus dem Bestand der Kirchgemeinde Zürich werden vorbehältlich der in Abs. 2 genannten Fälle öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben.

2 Ausgenommen von der Ausschreibungspflicht und für Direktvergaben zulässig sind:

- a. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien gemäss Art. 7;
- b. Vergaben an soziale Institutionen oder gemeinnützige Organisationen, mit Beschluss der Kirchenpflege;

Art. 9 Ausschreibung und Bewerbung

1 Die öffentliche Ausschreibung gemäss Art. 8 Abs. 1 erfolgt durch Veröffentlichung auf einer marktüblichen, digitalen Vermietungsplattform.

2 Die Bewerbung auf eine ausgeschriebene Wohnung setzt deren persönliche Besichtigung voraus.

Art. 10 Vergabefaktoren und bevorzugte Personengruppen

1 Bei der Vergabe frei werdender Wohnungen werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- a. Leumund
- b. Tragbarkeit
- c. demographische Zusammensetzung und soziale Durchmischung in Haus und Quartier.

2 Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, werden bevorzugt behandelt.

E. Besondere Kompetenzen und Pflichten

Art. 11 Entscheide über Ausnahmen in Einzelfällen

1 Entscheide über Ausnahmen im Einzelfall gemäss Art. 8 Abs 2 kann die die Kirchenpflege auf schriftlich begründeten Antrag hin beschliessen.

2 Der Bereich Immobilien dokumentiert die genehmigten Ausnahmen.

Art. 12 Ausstandspflichten

1 Mitarbeitende der Kirchgemeinde Zürich, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Wohnräumen oder der Umsetzung dieses Vermietungsreglements Anordnungen zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, treten in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen sind oder sein könnten.

2 Der Anschein der Befangenheit genügt als Ausstandsgrund.

F. Auskunftspflicht, Kontrolle und Berichterstattung

Art. 13 Auskunftspflicht

1 Die Mietenden sind verpflichtet, die zum Vollzug des Vermietungsreglements und zur Kontrolle der im Mietvertrag vereinbarten Bedingungen notwendigen Auskünfte zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen.

2 Zum gleichen Zweck haben die Mietenden mit Abschluss des Mietvertrags die Kirchgemeinde Zürich zu ermächtigen, bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten über Zivilstand, Personenzahl und Wohnsitz einzuholen.

3 Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung durch die Mietenden kann die Kirchgemeinde Zürich den Mietvertrag ordentlich kündigen.

Art. 14 Kontrollen bei laufendem Mietverhältnis

Die Einhaltung der Wohnsitz- und Mindestbelegungsvorgaben gemäss Art. 2 und 4 wird durch den Bereich Immobilien regelmässig, mindestens aber alle drei Jahre überprüft.

Art. 15 Berichterstattung

Der Bereich Immobilien erstellt jährlich einen Bericht zur Vermietungssituation zuhanden der Kirchpflege.

G. Untervermietung

Art. 16 Zustimmungserfordernis

Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Kirchgemeinde Zürich gestattet.

Art. 17 Untervermietung eines Teils der Wohnung

Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig, soweit der Haushalt als Ganzes die Bestimmungen dieses Reglements betreffend Wohnsitz und Belegung einhält.

Art. 18 Untervermietung der ganzen Wohnung

Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat.

Art. 19 Kurzzeitige Untervermietung

Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind unzulässig.

Art. 20 Verstoss gegen die Untervermietungs Vorschriften

1 Untervermietungen, die gegen Art. 18 – 21 verstossen, gelten für die Kirchgemeinde Zürich als Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR und berechtigen die Kirchgemeinde Zürich, die erforderliche Zustimmung zu verweigern.

2 Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses kann die Kirchgemeinde Zürich den Mietvertrag ordentlich oder ausserordentlich kündigen.

H. Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt per 1. August 2021 in Kraft.