

(Logo)

Statuten

der

Genossenschaft Wohnigdachs

Inhalt

1.	Firma und Sitz.....	4
1.	Firma.....	4
2.	Sitz.....	4
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze.....	4
3.	Zweck und Mittel.....	4
4.	Grundsätze der Vermietung.....	5
5.	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	6
6.	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	6
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	7
7.	Erwerb der Mitgliedschaft.....	7
8.	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	7
9.	Austritt.....	7
10.	Tod.....	7
11.	Ausschluss.....	8
12.	Auflösung des Zusammenlebens von Paaren.....	9
13.	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	9
14.	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	9
4.	Finanzielle Bestimmungen	10
15.	Mittelbeschaffung.....	10
16.	Genossenschaftsanteile.....	10
17.	Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....	10
18.	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	10
19.	Haftung.....	11
20.	Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....	11
21.	Gewinnreserven.....	11
22.	Rücklagen und Wertberichtigungen.....	12
23.	Entschädigung der Organe.....	12
5.	Organisation	13
24.	Überblick.....	13
25.	Befugnisse.....	13
26.	Einberufung und Leitung.....	14
27.	Stimmrecht.....	14

28.	Beschlüsse und Wahlen	15
29.	Wahl und Wählbarkeit.....	15
30.	Aufgaben	16
31.	Kompetenzdelegation	16
32.	Vorstandssitzungen	16
33.	Wahl und Konstituierung.....	17
34.	Aufgaben	17
6.	Schlussbestimmungen	17
35.	Liquidation	17
36.	Liquidationsüberschuss	18
37.	Fusion	18
38.	Mitteilungen und Publikationsorgan.....	18
39.	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	19

1. Firma und Sitz

1. Firma

Firma

1 Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Wohnigdachs“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

2. Sitz

Sitz

1 Sitz der Genossenschaft ist die Gemeinde Dielsdorf im Kanton Zürich.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

3. Zweck und Mittel

Zweck

1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern basierend auf Gemeinschaft, Fortschrittlichkeit und Wohnqualität, eine hohe Lebensqualität zu bieten. In gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ist sie bestrebt, Wohnen, Freizeit, Arbeit und Kultur zwischen Bewohnern, Nachbarn und dem Quartier zu fördern. Offenheit, Verbundenheit, Nachhaltigkeit und Solidarität sind zentrale Prinzipien, die ein zukunftstaugliches Zusammenleben in einer Agglomerationsgemeinde begünstigen.

Mittel

2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete
- g) Anbieten von Räumen in Ihren Gebäuden für geschäftliche Dienstleistungen und kulturelle Anlässe
- h) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen zum einfachen und ungezwungenen Zugang zu Gesellschaft
- i) Erschaffung von kreativen Begegnungszonen
- j) Errichtung von gemeinsamer Infrastruktur welche alleine nicht wirtschaftlich genutzt werden könnten
- k) Mitbestimmung. Jeder kann sich einbringen und einen Beitrag zum Wohle der Gemeinschaft leisten
- l) Förderung einer offenen, anziehenden und lebendigen Nachbarschaft

- m) Bewahren des Charakters der zu bebauenden Grundstücke
- n) Naturnahe Gestaltung seiner Grundstücke mit spezieller Berücksichtigung einheimischer Arten
- o) Ökologisch nachhaltige Bauweise in allen möglichen Aspekten

Gemeinnützigkeit

- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- 4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, sein.

4. Grundsätze der Vermietung

Vermietungsreglement

- 1 Die Grundsätze der Vermietung wird vom Vorstand im Vermietungsreglement erlassen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Die Priorisierung von Neuvermietungen regelt das Vermietungsreglement.

Mitgliedschaft

- 2 Die Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern oder Gewerberäume der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Ausserdem müssen grundsätzlich alle volljährigen Bewohner/innen Mitglied der Genossenschaft sein.

Mietzins

- 3 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Residenzpflicht

- 4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben.

Verzicht auf eigenes Auto

- 5 Die Bewohner der Genossenschaft verzichten grundsätzlich auf den Besitz eines eigenen Autos. Die Genossenschaft kann einige Autos unterhalten, welche sie an die Genossenschafter kostenüberwiegend vermietet. In begründeten Fällen ist der Besitz eines privaten Autos ausnahmsweise und mit Bewilligung der Genossenschaftsverwaltung erlaubt.

Parkplätze

- 6 Die Genossenschaft kommt mit so wenig wie nötig Parkplätzen aus. Die Genossenschaft kann vornehmlich oberirdische Parkplätze auf dem eigenen Areal erstellen oder von Dritten mieten um die genossenschaftseigenen Autos unterzubringen. In begründeten Fällen können Bewohner ausnahmsweise Parkplätze von der Genossenschaft mieten.

Mobilität

7 Die Genossenschaft fördert umweltverträglichen und gesellschaftsfördernden Verkehr. Sie erstellt besonders komfortable und ausreichend Infrastruktur für Velos und allenfalls anderen Langsamverkehr. Sie darf auch in kommunalen verkehrspolitischen Angelegenheiten in diesem Sinne mitwirken. Die Genossenschaft erstellt und richtet sich nach einem Mobilitätskonzept, welches den Infrastrukturbedarf regelt und erlaubt, weniger Parkplätze als gesetzlich vorgesehen zu bauen.

5. Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, gemeinsame Infrastruktur, hochwertige Innen- und Aussenräume, fortschrittliche Bauweise, sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Durchmischung

2 In der Ausgestaltung der Häuser und der Aussenräume sowie der Rechtsstellung der Mitglieder richtet sich die Genossenschaft auf durchmischtes Wohnen von Familien, Einzelpersonen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Koexistenz von Wohnen und Arbeiten aus.

Unterhalt

3 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Renovationen und Ersatzneubauten

4 Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

6. Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Verkaufsverbot

1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Ausnahmen

2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

Staatliche Wohnbauförderung

3 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

7. Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen

1 Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 200.

Anzahl Mitglieder

2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Beitrittsgesuch/Vorstandsbeschluss

3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme und kann sie ohne Angaben von Gründen verweigern. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Mitgliederregister

4 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

8. Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe

1 Die Mitgliedschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

Rückzahlung Anteile

2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

9. Austritt

Kündigung des Mietvertrags

1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende jedes Quartals und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

Einschränkung

3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

10. Tod

Tod eines Mieters

1 Stirbt ein Mieter, so können andere im gleichen Haushalt lebende Bewohnerinnen mit Zustimmung des Vorstandes die Mietnachfolge des Verstorbenen antreten.

11. Ausschluss

Gründe

1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist

Mahnung

2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

Mitteilung/Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

3 Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Anrufung des Gerichts

4 Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Kündigung des Mietvertrages

5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

12. Auflösung des Zusammenlebens von Paaren

Eheschutz/Ehetrennung/Aufhebung des Zusammenlebens

1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus.

Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

2 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

Vorbehalt

3 Die Belegungsvorschriften des Vermietungsreglements bleiben vorbehalten.

Vermögensrechtliche Folgen

4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

13. Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung/Belastung

1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Übertragung

2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

14. Persönliche Pflichten der Mitglieder

Treuepflicht, Befolgungspflicht und Teilnahmepflicht

1 Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

15. Mittelbeschaffung

Grundsatz

- 1 Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel insbesondere aus
 - a) Den Anteilsscheinen
 - b) Darlehen
 - c) Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
 - d) Allfälligen Betriebsüberschüssen

16. Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile

- 2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Gemeinsames Mietverhältnis

- 3 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

17. Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

- 1 Die Genossenschaftsanteile werden grundsätzlich nicht verzinst. Übernimmt eine Person eine grosse Anzahl Genossenschaftsanteile, so können diese verzinst werden. Dies ist im Finanzreglement geregelt.

18. Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Ausnahme

2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

Betrag

3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Fälligkeit

4 Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Vorzeitige Rückzahlung

5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Verrechnung

6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Haftung

19. Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

1 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

20. Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz

1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Prüfung

2 Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr

3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

21. Gewinnreserven

Grundsatz

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie

der Äufnung der Gewinnreserven.

Höhe der Einlage

2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

Beanspruchung

3 Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

22. Rücklagen und Wertberichtigungen

Erneuerungsfonds

1 Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

Abschreibungen/ Wertberichtigung für Heimfall

2 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

Staatliche Förderung

3 Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

Weitere Fonds

4 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Verwaltung der Fonds

5 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

23. Entschädigung der Organe

Vorstand

1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Die genaue Ausgestaltung der Entschädigung wird im Finanzreglement geregelt, welches von der GV abgesegnet wird.

Revisions- bzw. Prüfstelle

2 Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Kommissionen und Ausschüsse

3 Den Mitgliedern von Kommissionen und Ausschüssen kann die Genossenschaft eine massvolle Entschädigung auszahlen.

Ausschluss von Tantiemen

- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausweisen der Entschädigungen

- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder – aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

Auslagenersatz

- 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

24. Überblick

Überblick

- 1 Die Organe der Genossenschaft sind:
 - a) die Generalversammlung,
 - b) der Vorstand,
 - c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

25. Befugnisse

Befugnisse

- 1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
 - b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
 - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten
 - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen

- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2)
- l) Genehmigung der Reglemente (Vermieterreglement, etc.)
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

Anträge auf Traktandierung

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. k) müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

Abstimmung nur bei Traktandierung

3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

26. Einberufung und Leitung

Ordentliche Generalversammlung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlung

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung

3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 30 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Leitung

4 Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

27. Stimmrecht

Grundsatz

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung

2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Ausstand

3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

28. Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit

1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Geheime Durchführung

2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

Beschlussfassung

3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Qualifiziertes Mehr

4 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Vorbehalt

5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

Protokoll

6 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

29. Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz

1 Der Vorstand besteht aus drei bis neun Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Amtsdauer

2 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtsdauer beträgt zwölf Jahre.

Interessenkonflikte

3 Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Frühzeitige Amtsaufgabe

4 Legt ein Vorstandsmitglied das Amt vor Ablauf der ordentlichen Amtszeit nieder, so kann der Vorstand per Mehrheitsentscheid einen Interim-Ersatz ernennen, der bis zur nächsten Erneuerungswahl das Amt führt.

30. Aufgaben

Kompetenzvermutung

1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Geschäftsbericht

2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

Zeichnungsberechtigung

3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

31. Kompetenzdelegation

Grundsatz

1 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Organisationsreglement

2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

32. Vorstandssitzungen

Einberufung

1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung

2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbeschluss

3 Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Protokoll

4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Pro-

tokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

33. Wahl und Konstituierung

Wahl

1 Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Opting Out

2 Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten

Prüferische Durchsicht

3 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

34. Aufgaben

Revisionsstelle

1 Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfstelle

2 Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Revisions- bzw. Prüfbericht

3 Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

35. Liquidation

Beschluss

1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Durchführung

2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

36. Liquidationsüberschuss

Liquidationsüberschuss

1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger übereignet.

Wohnbauförderung

2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

37. Fusion

Beschluss

1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Durchführung

2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

38. Mitteilungen und Publikationsorgan

Interne Mitteilungen

1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, grundsätzlich durch E-Mail, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationen

2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Genehmigungsvorbehalt

39. Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Genehmigung

1 Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 7. 2. 2022 angenommen worden.