STATUTEN

GWG
fair zuhause

1. FIRMA UND SITZ

ART. 1 FIRMA

Unter der Firma «GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

ART. 2 SITZ

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.

2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE

ART. 3 ZWECK UND MITTEL

[1] Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Diesen Wohnraum bietet sie allen Bevölkerungskreisen an. Die Genossenschaft kann auch Räume zur Verfügung stellen, die weitere Bedürfnisse der Genossenschafter/-innen abdecken oder gewerblichen Zwecken dienen. Sie fördert das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität und nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr. Die Genossenschaft setzt nach Möglichkeit Massnahmen um, welche die Lebenshaltungskosten der Genossenschafter/-innen senken.

[2] Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
b) Bau und Erwerb von Mehr- und Einfamilienhäusern.
c) Bau und Erwerb von Gebäuden und Anlagen, die durch die Genossenschafter/-innen oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden können.
d) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
e) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
f) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen und Verordnungen.
g) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten.
i) Erzielen von Vergünstigungen für die Genossenschafter/-innen und Reduktion der Ausgaben durch Teilen und Leihen von Gütern.
j) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

[3] Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

[4] Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger.

ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG

[1] Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlassen kann. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/-innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

[2] Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt mindestens eines Mieters/einer Mieterin zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

[3] Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes 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, allfällige Baurechtszinsen, eine nachhaltige Entwicklung sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

[4] Die Mieter/-innen sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

[5] Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

[6] Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/-innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Eine Wohnung gilt grundsätzlich als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/-innen um mehr als zwei übersteigt, wobei halbe Zimmer nicht gezählt werden. Mieter/-innen in unterbelegten Wohnungen können im Bedarfsfall in kleinere Wohnungen umgesiedelt werden. Es ist auf die menschlichen Aspekte Rücksicht zu nehmen.

ART. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE

[1] 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.

[2] Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt Umbauten mindestens zwei Jahre und Ersatzneubauten mindestens drei Jahre im Voraus an und bietet den Genossenschafter/-innen nach Möglichkeit mindestens zwei Umsiedlungsobjekte an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/-innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

ART. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN

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

[2] Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

[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

ART. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens fünf Genossenschaftsanteile übernimmt. Pro Mietobjekt können maximal zwei Personen Mitglied werden.

[2] Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

[3] Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/-in bereits Mieter/-in oder Untermieter/-in einer Genossenschaftswohnung ist.

[4] Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

[5] Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

ART. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT

[1] Die Mitgliedschaft erlischt
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

[2] Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

ART. 9 AUSTRITT

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

[2] Die Auflösung des Mietvertrages bedeutet jederzeit automatisch den Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende des Mietverhältnisses. Soll die Mitgliedschaft weiterbestehen, hat das Mitglied ein entsprechendes Gesuch zu stellen, das vom Vorstand ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden kann. Der Austritt von Mitgliedern ohne Wohnung kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Monatsende erfolgen.

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

ART. 10 TOD

[1] Stirbt ein Mitglied, das Mieter/-in eines Mietobjektes der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/-in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/-in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

[2] Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

ART. 11 AUSSCHLUSS

[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 statutenkonformer Beschlüsse 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 zu haben.
c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich, wenn sie und dazugehörende Nebenräume vorwiegend und ohne ausdrückliche Einwilligung der Genossenschaft zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
d) Ablehnung zweier Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung oder wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat. Dies, sofern die Genossenschaft über passende Objekte verfügt.
e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

[2] Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

[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.

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

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

ART. 12 AUFLÖSUNG DES ZUSAMMENLEBENS VON EHEPAAREN UND PAAREN IN EINGETRAGENER PARTNERSCHAFT

[1] Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/-in oder eingetragenen Partner/-in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/-in respektive eingetragenen Partner/-in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

[2] Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/-in respektive eingetragenen Partner/-in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/-in respektive eingetragene Partner/-in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

[3] Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

[4] Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/-in respektive eingetragene Partner/-in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

ART. 13 VERPFÄNDUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN

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

[2] Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

ART. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER

Die Mitglieder sind verpflichtet:
a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

ART. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE

[1] Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 100.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

[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. Der Maximalbetrag beträgt Fr. 2000.– pro Zimmer.

[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. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

[4] Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

[5] Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

ART. 16 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE

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

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

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

[4] Die Auszahlung erfolgt in der Regel innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und Vorliegen der Schlussrechnung oder bei Mitgliedern ohne Wohnung innert eines Monats nach Beendigung der Mitgliedschaft unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts 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.

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

ART. 17 DARLEHENSKASSE

1 Die Mitglieder können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.

2 Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

HAFTUNG

ART. 18 HAFTUNG

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

RECHNUNGSWESEN

ART. 19 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR

1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

ART. 20 RESERVEFONDS

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

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

ART. 21 WEITERE FONDS

1 Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
a) ein Erneuerungsfonds, dem in der Regel jährlich der steuerbefreite Maximalbetrag jeder Liegenschaft zugewiesen werden soll.
b) ein Amortisationskonto, dem in der Regel jährlich der nach den Vorschriften zulässige Maximalbetrag zugewiesen werden soll.
c) ein Heimfallfonds soweit und in dem Masse, als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
d) ein Solidaritätsfonds, welcher hauptsächlich der vorübergehenden Unterstützung und Entlastung von Genossenschafter/-innen in schwierigen finanziellen Verhältnissen dient. Der Vorstand speist den Fonds bis zu einer Höhe von maximal CHF 500 000.– durch jährliche Einlagen, die höchstens 2 ‰ der Mietzinseinnahmen betragen.

2 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

[3] Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen weitere Fonds zu äufnen.

[4] Einzelheiten regelt der Vorstand in Reglementen.

ART. 22 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

[1] Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

[2] Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

[3] Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

[4] Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

[5] Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

[6] Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. ORGANISATION

ORGANE

ART. 23 ÜBERBLICK

Die Organe der Genossenschaft sind:
a) Die Generalversammlung.
b) Der Vorstand.
c) Die Revisionsstelle.
d) Die Schlichtungskommission.

GENERALVERSAMMLUNG

ART. 24 BEFUGNISSE

[1] Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Schlichtungskommission.
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 sowie die Einräumung von Baurechten und Kaufrechten.
h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
i) Beschlussfassung über von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24 Abs. 2).
j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

[2] Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. i) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

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

ART. 25 EINBERUFUNG UND LEITUNG

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

[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. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

[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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

[4] Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten/eine Tagespräsidentin wählen.

[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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

[4] Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten/eine Tagespräsidentin wählen.

ART. 26 STIMMRECHT

[1] Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

[2] Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

ART. 27 BESCHLÜSSE UND WAHLEN

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

[2] Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

[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.

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

[5] Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

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

VORSTAND

ART. 28 WAHL UND WÄHLBARKEIT

[1] Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern der Genossenschaft. Der/die Präsident/-in 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.

[2] Für das Präsidium ist wählbar, wer nicht älter als siebzig Jahre ist.

[3] Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

ART. 29 AUFGABEN

[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.

[2] Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

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

ART. 30 KOMPETENZDELEGATION

[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 eigene Angestellte zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Die Genossenschaft unterhält eine eigene Geschäftsstelle.

[2] Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt Rechte und Pflichten des Vorstands, des Präsidiums, der Geschäftsstelle und der Kommissionen und enthält organisatorische Richtlinien für deren Arbeit sowie Bestimmungen über die Zeichnungsberechtigung. Der Vorstand erlässt auch alle anderen Reglemente und Weisungen, soweit sie nicht in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen.

[3] Der Vorstand ist ermächtigt, die Verwaltung anderer Genossenschaften zu übernehmen. Die Zusammenarbeit muss in einem Verwaltungsvertrag geregelt werden.

ART. 31 VORSTANDSSITZUNGEN

[1] Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten/von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

[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. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken und Häusern sowie über den Abbruch von Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Vorstandsmitglieder.

[3] Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

[4] Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/-in zu unterzeichnen.

REVISIONSSTELLE

ART. 32 WAHL

[1] Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein nach dem Revisionsaufsichtsgesetz zugelassenes Revisionsunternehmen jeweils für ein Jahr bis zur Annahme der entsprechenden Jahresrechnung.

[2] Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, sind nicht wählbar.

ART. 33 AUFGABEN

[1] Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

[2] Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

[3] Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

[4] Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

[5] Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

SCHLICHTUNGSKOMMISSION

ART. 34 SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Eine Schlichtungskommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern und wird von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt, mit Wiederwählbarkeit. Der Präsident/die Präsidentin wird durch den Vorstand bestimmt, welcher auch die Tätigkeiten und Pflichten der Schlichtungskommission regelt.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

ART. 35 LIQUIDATION

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

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

ART. 36 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.

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

ART. 37 FUSION

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

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

BEKANNTMACHUNG

ART. 38 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN

[1] Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas Anderes vorschreibt.

[2] Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

[3] Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

[4] Die vorstehenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2017 angenommen worden. Sie ersetzen diejenigen vom 14. Mai 2012 und treten nach Eintragung im Handelsregister in Kraft.

ART. 39 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Ein vor der Statutenänderung vom 27. April 2007 ausgegebener Genossenschaftsanteil von Fr. 500.– Nennwert berechtigt zum Bezug von fünf neuen Genossenschaftsanteilen von Fr. 100.– Nennwert.