

STATUTEN

der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1 Name, Sitz

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf“ (im folgenden Genossenschaft genannt) besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Dielsdorf.

Art. 2 Zweck

Zweck der Genossenschaft ist, ihren Mitgliedern preisgünstige und auf sie zugeschnittene Seniorenwohnungen zu bauen und zu vermieten.

Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Wohnungen und Häuser erwerben, belasten und veräußern sowie im Baurecht nutzen.

Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn zu erwirtschaften, sie soll nur die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder sichern.

Art. 3 Mitgliedschaft

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein übernimmt.

Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme von Mitgliedern.

Mieter einer Wohnung müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

Art. 4 Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 14 dieser Statuten.

Art. 5 Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner - soweit nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 6 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann durch schriftliche Anzeige an den Vorstand unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erfolgen. Für Mieter ist der Austritt mit der Kündigung der Wohnung verbunden.

Art. 7 Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Wohnungen und Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

Eine Kündigung, die wegen Nichterfüllung von Pflichten aus dem Mietvertrag erfolgte, erhält durch den Rekurs keine aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

II. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 8 Anteilscheine, Geschenke, Legate

Das Genossenschaftskapital besteht aus

- Genossenschaftsanteilscheinen, Nominalwert Fr. 1000.--
- Geschenken und Legaten

Art. 9 Mindestanteilscheinkapital

Wohnungsmieter haben ein Mindestanteilscheinkapital bei Abschluss des Mietvertrages zu entrichten. Die Höhe des Mindestanteilscheinkapitals richtet sich nach der Grösse der Wohnung und wird im Mietvertrag festgelegt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweismittel.

Haftung

Art. 10 Haftung

Die persönliche Haftbarkeit ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Fonds

Art. 11 Fonds

Ist ein Reinertrag aufgrund der Jahresbilanz berechnet, dient er in erster Linie zur Äufnung eines Reservefonds.

Über die Einlage in den Reservefonds und weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Genossenschaft kann einen Unterhalts- sowie einen Amortisationsfonds und einen Fonds zum

Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die jährlichen Einlagen werden nach kaufmännischen Grundsätzen durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Verzinsung

Art. 12 Verzinsung

Die Anteilscheine, das Anteilscheinkapital sowie die Darlehen werden mit dem jeweiligen Zinssatz des Alterssparkontos der Zürcher Kantonalbank jährlich verzinst. Dabei ist die Verzinsung auf maximal 6 % p.a. beschränkt.

Entschädigung der Organe

Art. 13 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle sowie Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

An den Vorstand sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Diese wird von der Kontrollstelle in Verbindung mit dem Vorstand festgesetzt.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 14 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 9 dieser Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehe- oder Lebenspartner zu übertragen sind.

Ausscheidenden Genossenschaftern werden innert drei Monaten seit ihrem Austritt aus der Genossenschaft, die von ihnen erworbenen Anteilscheine zum wirklichen Wert, jedoch höchstens zum Nominalwert, zurückbezahlt.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 15 Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingesetzt werden. Leistungen der öffentlichen Hand sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind bis spätestens Ende April der Kontrollstelle zu unterbreiten.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, der Kontrollstellenbericht sowie der Antrag auf Verwendung des Reinertrages zugestellt.

III. Organisation

Organe

Art. 16 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 17 Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Annahme und Abänderung der Statuten
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle
- c) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages gemäss Antrag
- e) Entlastung des Vorstandes und der Kontrollstelle
- f) Erledigung von Rekursen
- g) Ankauf und teilweise oder ganze Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen sowie Uebernahme von Grundstücken im Baurecht
- h) Realisierung von Bauprojekten
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden
- l) Festsetzung der Beteiligung am Genossenschaftskapital
- m) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie nach den Empfehlungen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds
- n) Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung
- o) Genehmigung von Reglementen

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Ueber Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 18 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird 60 Tage vor deren Abhaltung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dielsdorf publiziert und vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter innert spätestens 60 Tagen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden.

Die persönliche Einladung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Aenderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Aenderungen bekanntzugeben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.

Art. 19 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme gestützt auf einen Stimmrechtsausweis.

Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 20 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet das Los.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und Wahlen mit dem Mehr der abgegebenen Stimmen. Ueber Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Aenderung der Statuten und die Fusion ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Art. 889 und Art. 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 21 Wahl

Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Mitgliedern und setzt sich aus Genossenschaftlern zusammen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 17b dieser Statuten. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

Ist die Gemeinde Dielsdorf an der Genossenschaft finanziell beteiligt, kann sie das Recht wahrnehmen, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Art. 22 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und den Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 23 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Kontrollstelle

Art. 24 Wahl

Die Kontrollstelle besteht aus drei Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist .

Art. 25 Rechte und Pflichten

Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Jahresrechnung, die Betriebsrechnung, die Bilanz sowie den Antrag an die Generalversammlung über die Verwendung des Reinertrages. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

Mindestens ein Vertreter der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 26 Unterschriftsberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der Präsident oder der Vizepräsident mit dem Aktuar oder Kassier.

Art. 27 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen und übrigen Räumlichkeiten ist Aufgabe des Vorstandes. Der Mieter einer Wohnung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Mitglied der Genossenschaft sein
- b) das 55. Altersjahr erreicht haben und/oder als behinderte Person Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sein (bei Paaren mindestens der Ehegatte/ Lebenspartner oder Familienangehörige)
- c) Anteilscheinkapital übernehmen.

Soweit es die Verhältnisse zulassen, ist auch eine Vermietung von einzelnen Wohnungen im freien Wohnungsmarkt zulässig. Dabei sind aber die Bedingungen von Art. 27 lit. a und c dieser Statuten zu erfüllen.

Der Vorstand beschliesst endgültig.

Art. 28 Kündigung von Wohnungen

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Uebertragung des Mietvertrages auf dessen Ehe- oder Lebenspartner
- b) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen, die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen
- c) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

Art. 29 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen und anderen Räumlichkeiten werden vom Vorstand festgelegt.

Dabei hat der Vorstand einerseits die statutarischen Ziele gemäss Art. 2 zu verfolgen und insbesondere seine Pflichten laut Art. 23 Abs. 2 einzuhalten. Die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung nach den Empfehlungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds.

V. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 30 Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zustimmung von mindestens drei Viertel sämtlicher Genossenschafter.

Art. 31 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 32 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Gemeinde Dielsdorf zur Förderung von altersspezifischem Wohnungsbau zugewiesen.

Art. 33 Bekanntmachungen

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt, für die übrigen Bekanntmachungen der Zürcher Unterländer (amtliches Publikationsorgan der Gemeinde Dielsdorf).

Art. 34 Inkrafttreten

Diese Statuten wurden von der Generalversammlung am 21. August 2001 genehmigt und treten nach Eintragung ins Handelsregister ab 1. Oktober 2001 in Kraft.

8157 Dielsdorf, 21. August 2001

Art. 12 ergänzt um Maximalzinssatz durch die Generalversammlung vom 14. Juni 2004.

Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf
Die Vorsteherschaft der Baugenossenschaft
Der Präsident Der Aktuar

Peter Wolff Walter Trottmann