

Statuten

Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis

**Beschlossen durch die Gründungsversammlung vom 30. Januar
2008**

**Änderungen (Art. 12 und Art. 13) beschlossen durch die
Mitgliederversammlung vom 29.5.2013**

Im Folgenden beziehen sich alle Personen- und Funktionsbezeichnungen auf beide Geschlechter.

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1 Name, Sitz

Unter dem Namen „Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis“ (im folgenden Genossenschaft genannt) besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Aeugst am Albis.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung alters- und behindertengerechte Wohnungen in Aeugst am Albis zu errichten. Diese sollen älteren und behinderten Einwohnerinnen und Einwohnern das Verbleiben in ihrer Wohngemeinde ermöglichen und stehen, soweit sie dafür nicht benötigt werden, auch anderen Generationen zur Verfügung. In diesem Sinne fördert die Genossenschaft das Zusammenleben der Generationen in der Gemeinde.

Sie erreicht diesen Zweck durch den Bau, den Betrieb und die Erhaltung von alters- und behindertengerechten Wohnungen.

Sie kann Grundstücke oder Rechte daran erwerben.

Die Grundstücke und Wohnungen der Genossenschaft sind unverkäuflich.

Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn zu erwirtschaften.

Mitgliedschaft

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.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung des Mindestanteils von Fr. 1'000.00.

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 der 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 er 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 Beobachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erfolgen. Für Mieter ist der Austritt mit der Kündigung der Wohnung verbunden.

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

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 der Genossenschaft eigene Kapital besteht aus:

- Genossenschafts-Anteilscheinen, Nominalwert Fr. 1'000.- sowie aus
- Geschenken und Legaten

Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).

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.

Haftung

Art. 10 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht ihrer Mitglieder ist ausgeschlossen.

Fonds

Art. 11 Fonds

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

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

Verzinsung

Art. 12 Verzinsung

Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf erst erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds vorgenommen sind.

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz. Er soll in der Regel ein Prozent mehr als der Satz für Alters-Sparkonti bei der ZKB,

jedoch nicht mehr als der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelsteuer zulässige Zinssatz betragen.

Entschädigung der Organe

Art. 13 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder der Organe und 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. Die Entschädigungen sollen der vom Gemeinderat festgesetzten Besoldungsverordnung der Gemeinde Aeugst entsprechen.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

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 der 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 spätestens innert 2 Jahren - Wohnungsmietern innert drei Monaten - seit ihrem Austritt aus der Genossenschaft, die von ihnen erworbenen Anteilscheine zum wirklichen Wert (Art. 864 Abs. 1 OR), 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 von Bund, Kanton und Gemeinde sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Auf Antrag des Vorstandes kann die Rechnungsführung Dritten übertragen werden.

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

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, der Bericht der Revisionsstelle 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 Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 17 Kompetenzen

In die Kompetenzen der Generalversammlung fallen:

- a) Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung
- b) Annahme und Abänderung der Statuten
- c) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- d) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- e) Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages gemäss Antrag
- f) Entlastung des Vorstandes und der Revisionsstelle
- g) Wahl des Vorstandes mit Ausnahme des Vertreters/der Vertreterin der Politischen Gemeinde Aeugst, Wahl des/der Präsidenten/in und der Revisionsstelle
- h) Erledigung von Rekursen
- i) Genehmigung von Reglementen
- k) Entschädigungen gemäss Art. 13
- l) Ankauf und teilweise oder ganze Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen sowie Übernahme von Grundstücken im Baurecht
- m) Beschlussfassung über Baukredite
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über 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.

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

Die persönliche Einladung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

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

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 vereinen.

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.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen; bei Wahlen gilt im 2. Wahlgang das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

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

Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 21 Wahl

1. Der Vorstand besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern.
2. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
3. Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des/der Präsidenten/in. Sämtliche Mitglieder des Vorstands müssen Genossenschafter oder Genossenschafterinnen sein.
4. Vorstandsmitglieder, die das 80. Altersjahr vollendet haben, scheiden auf das Ende der Amtsdauer automatisch aus dem Vorstand aus.
5. Die freie Wahlbefugnis der Generalversammlung wird insofern eingeschränkt, als 1 Mitglied der Politischen Gemeinde Aeugst am Albis Einsitz nimmt. Dieses Mitglied wird durch den Gemeinderat Aeugst am Albis abgeordnet.

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.

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

Ebenso hat die Politische Gemeinde Aeugst am Albis das Recht auf jeweils einen Sitz, wenn die Genossenschaft Kommissionen einsetzt.

Art. 23 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Präsident/in mit Stichentscheid. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Revisionsstelle

Art. 24 Wahl

Als Revisionsstelle amtiert ein zugelassener Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005, der auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt wird. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 25 Unabhängigkeit und Aufgaben

Die Revisionsstelle ist von der Genossenschaft unabhängig. Sie prüft die Jahresrechnung im Rahmen einer eingeschränkten Revision gemäss Art. 729 ff. OR. Sie legt der ordentlichen Generalversammlung ihren Bericht und Antrag vor.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 26 Unterschriftsberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der/die Präsident/in oder der/die Vizepräsident/in mit einem weiteren Vorstandsmitglied.

Art. 27 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen, basierend auf dem von der Generalversammlung beschlossenen Mietreglement, ist Aufgabe des Vorstandes.

V. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 28 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 zwei Drittel sämtlicher Genossenschafter.

Art. 29 Liquidation

Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 30 Liquidationsüberschuss

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

Art. 31 Bekanntmachungen

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

Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen
Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 32 Inkrafttreten

Diese Statuten wurden von der Generalversammlung am 29. Mai 2013
genehmigt und treten nach Eintragung ins Handelsregister in Kraft. Sie
ersetzen die Statuten vom 30.1.2008.

Aeugst am Albis, 29. Mai 2013