



**GENOSSENSCHAFT
SENIORENWOHNUNGEN WOLFGÄSSLI
8413 NEFTENBACH**

STATUTEN

Inhaltsverzeichnis

1.	Name, Sitz, Zweck Artikel 1 - 5	Seite	2
2.	Mitgliedschaft Artikel 6 - 12	Seite	2 - 4
3.	Finanzielle Mittel Artikel 13 - 20	Seite	4 - 7
4.	Organe Artikel 21	Seite	7
4.1.	Generalversammlung Artikel 22 - 30	Seite	7 - 9
4.2.	Vorstand Artikel 31 - 36	Seite	9 - 11
4.3.	Revisionsstelle Artikel 37 - 38	Seite	11
5.	Schlussbestimmungen Artikel 39 - 42	Seite	11 - 12

1. Name, Sitz, Zweck

Artikel 1: Name und Sitz

Unter dem Namen „Genossenschaft Seniorenwohnungen Wolfgässli“ besteht auf unbestimmte Zeit in Neftenbach eine Genossenschaft im Sinne von Artikel OR 828 - 926.

Artikel 2: Gerichtsstand

Der Gerichtsstand befindet sich in Winterthur.

Artikel 3: Zweck

Die Genossenschaft bezweckt den Bau oder den Kauf sowie den Betrieb von Wohnungen für Senioren/Innen. Sie ist nicht gewinnorientiert.

Die Genossenschaft vermietet die Wohnungen in erster Linie an ihre älteren Mitglieder (ab Alter 60), zweitens an Bewohner/innen bzw. Bürger/innen der Gemeinde Neftenbach und erst anschliessend an Dritte.

Artikel 4: Zweckverwirklichung

Die Verwirklichung dieses Zweckes soll erreicht werden durch:

- Erwerb von Baugrund oder von Baurechten mit dem Ziel der Überbauung
- Kauf oder allenfalls Miete von geeigneten Objekten oder Liegenschaften
- Vermietung von Mietobjekten an die Zielgruppe
- Unterhalt und Erneuerung der Mietobjekte

Artikel 5: Tätigkeitsgebiet

Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet der politischen Gemeinde Neftenbach.

2. Mitgliedschaft

Artikel 6: Mitglieder

Mitglied der Genossenschaft können werden:

- handlungsfähige natürliche Personen
- juristische Personen (Firmen, öffentliche Körperschaften, Vereine usw.)
- die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt

Artikel 7: Aufnahme

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst entgeltlich über die Aufnahme und kann diese mit Angabe von Gründen verweigern. Der/Die Abgewiesene kann an die Generalversammlung rekurrieren, die endgültig entscheidet.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

Miete eines Genossenschaftsobjektes setzen den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus.

Artikel 8: Erwerb von Anteilscheinen

Der Beitritt verpflichtet zur Übernahme mindestens eines Anteilscheines im Werte von mindestens CHF 1.000.– pro Genossenschafter/in. Die Anteilscheine sind zugleich Mitgliedschaftsurkunden. Die Genossenschafter/innen werden pro Anteilschein am Reinertrag der Genossenschaft nach Massgabe von Art. 17 beteiligt.

Artikel 9: Beendigung

Die Mitgliedschaft erlischt:

- durch Austritt
- durch Tod
- durch Ausschluss

Artikel 10: Austritt

Der Austritt (OR 842) kann innert den ersten 5 Jahren nach dem Eintritt nur aus wichtigen Gründen (ZGB 4) erklärt werden. Er muss auf Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

Artikel 11: Erben

Beim Tod eines/r Genossenschafters/in werden der/die überlebende Ehegatte/in und/oder die berechtigten Erben aufgrund eines schriftlichen Begehrens als neue/r Genossenschafter/in anerkannt. Das diesbezügliche Gesuch muss dem Vorstand innert 6 Monaten seit dem Ableben des/der Genossenschafters/in gestellt werden.

Artikel 12: Ausschluss

Ein Mitglied der Genossenschaft kann durch Beschluss des Vorstandes ausgeschlossen werden:

- wenn es den Statuten oder Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt
- wenn es die Interessen der Genossenschaft bewusst schädigt
- wenn es seinen finanziellen Verpflichtungen trotz Mahnung/en nicht nachkommt
- ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder als Mieter/In von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden

Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte.

Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Absatz 3 OR bleibt in jeden Fall vorbehalten.

3. Finanzielle Mittel

Artikel 13: Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine und ist in der Höhe unbeschränkt. Die Anteilscheine lauten auf den Betrag von CHF 1.000.– und müssen voll einbezahlt werden.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die GV die Übernahme mehrerer Anteilscheine oder die Gewährung von Darlehen an die Genossenschaft zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteilscheine auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.

Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben und bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf die Mitglieder zu deren Übernahme bitten.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgegeben werden.

Artikel 14: Weitere Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre Mittel ferner durch:

- Annahme von öffentlichen Geldern und Baubeiträgen
- Aufnahme von Darlehen und Hypotheken mit oder ohne Grundpfandsicherheit
- Annahme von privaten Geldern (Geschenke, Legate usw.)
- Betriebseinnahmen

Artikel 15: Haftung

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

Artikel 16: Reservefonds und weitere Fonds

Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, ist davon jährlich ein Zwanzigstel einem Reservefonds zuzuweisen. Diese Zuweisung hat auf alle Fälle so lange zu erfolgen, bis der Reservefonds die Hälfte des Genossenschaftskapitals ausmacht.

Soweit der Reservefonds die Hälfte des Genossenschaftskapitals nicht übersteigt, darf er nur zur Deckung von Verlusten oder zu Massnahmen verwendet werden, die geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

Die Genossenschaft soll einen Erneuerungsfonds bilden. Nach Möglichkeit ist dieser jährlich mit 2 Promille des Assekuranzwertes zu äufnen. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 5 % des Assekuranzwertes erreicht.

Die Äufnung weiterer Fonds z.B. Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Artikel 17: Verzinsung

Die Beteiligung der Genossenschafter/innen pro Anteilscheine am Reinertrag der Genossenschaft darf den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen (Art. 859 Absatz 3 OR).

Die gesetzliche Pflicht zur Bildung und Äufnung eines Reservefonds nach Art. 860 OR bleibt vorbehalten.

In diesem Rahmen setzt die Generalversammlung die quotenmässige Höhe der Beteiligung am Reinertrag fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang der Genossenschaft zu berücksichtigen. Der Anspruch auf eine Beteiligung am Reinertrag beginnt am 1. Januar des der Einzahlung folgenden Jahres. Die Auszahlung der Beteiligung am Reinertrag erfolgt jeweils im 4. Quartal des Jahres.

Artikel 18: Entschädigung der Organe

Für ihre Tätigkeit erhalten die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen gegen Belegabgabe.

Für den Vorstand sowie für besondere Beauftragte (z.B. Verwalter/in) soll ausserdem eine angemessene Entschädigung ausgerichtet werden, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat. Es ist Aufgabe der Revisionsstelle, diese Entschädigung periodisch zu überprüfen und neu festzusetzen. Die Entschädigung an die Revisionsstelle wird vom Vorstand jeweils für 2 Jahre festgelegt und in der Jahresrechnung als Einzelposten ausgewiesen.

Artikel 19: Rückzahlung von Anteilscheinen

Ausscheidende Mitglieder haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, sie haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert von CHF 1'000.– je Anteilschein.

Normalerweise wird der auszuzahlende Betrag mit der Zinsvergütung (4. Qu.) fällig. Der Vorstand ist berechtigt, nach vorgängigem Beschluss der Generalversammlung, die Rückzahlung um höchstens 2 Jahre hinauszuschieben. Für allfällige Gegenforderungen steht der Genossenschaft per Zinstermin das Recht auf Verrechnung zu.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

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

Artikel 20: Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter

- die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind der Revisionsstelle zu unterbreiten und mit dem Bericht der Revisionsstelle 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen. Den Mitgliedern werden Bilanz, Erfolgsrechnung sowie der Bericht der Revisoren mindestens 10 Tage von der Generalversammlung zugestellt.

4. Organe

Artikel 21: Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung (im folgenden GV genannt)
- der Vorstand und besondere Beauftragte
- die Revisionsstelle

4.1. Generalversammlung

Artikel 22: Ordentliche Generalversammlung

Die ordentliche GV wird durch den Vorstand einberufen. Sie findet alljährlich im zweiten Quartal statt.

Artikel 23: Ausserordentliche Generalversammlung

Eine ausserordentliche GV findet statt:

- auf Beschluss einer ordentlichen GV
- auf Einladung des Vorstandes
- auf Antrag der Revisionsstelle
- mindestens der zehnte Teil der Genossenschafter/innen die Einberufung verlangt

Der Vorstand hat die Begehren zu prüfen und die ausserordentliche GV spätestens innert 4 Wochen einzuberufen.

Artikel 24: Einladung

Die Einladung zu einer GV muss mindestens 30 Tage vor der Versammlung unter Angabe der Traktanden schriftlich erfolgen.

Artikel 25: Anträge der Mitglieder

Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen GV müssen bis Ende Februar beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind als Traktandum zu nennen. Über Geschäfte kann an der GV nur abgestimmt werden, wenn sie als Traktandum erwähnt sind.

Artikel 26: Anträge auf Änderung der Statuten

Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung bekanntzugeben (OR 883 Absatz 1 + 2).

Artikel 27: Leitung

Die GV wird vom Präsidenten oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der gesamte Vorstand in den Ausstand, wählt die GV einen Tages - Vorsitzenden.

Artikel 28: Befugnisse

Zu den Befugnissen der GV zählen:

- Annahme und Änderung der Statuten
- Wahl der Vorstandsmitglieder, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- Genehmigung des Budgets
- Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung sowie Verpfändung von Grundstücken und Liegenschaften
- Beschlussfassung über Neu- und Umbauten, Gebäudesanierungen und Bewilligungen der notwendigen Kredite
- Festlegen von Grundsätzen über die Vermietung und über die Anzahl der Anteilscheine, die bei Abschluss eines Mietvertrages gezeichnet sein müssen
- Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft und über die Wahl der Liquidatoren
- Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes
- Entlastung des Vorstandes
- Beschlussfassung über alle anderen ihr von Gesetzes wegen oder gemäss Statuten vorgeschriebenen Geschäfte oder über jene Geschäfte, die der GV durch den Vorstand unterbreitet werden

Artikel 29: Stimmrecht

Jede/r Genossenschafter/in hat in der Generalversammlung oder in der Urabstimmung eine Stimme. Er/Sie kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder durch eine/n andere/n Genossenschafter/in vertreten lassen.

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

Artikel 30: Beschlüsse

Die GV ist beschlussfähig, wenn sie gemäss Statuten einberufen worden ist.

Die GV beschliesst und wählt in offener Abstimmung, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Genossenschafter/innen eine geheime Abstimmung verlangt. Die GV fasst ihre Beschlüsse aufgrund der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Bei Änderung der Statuten (siehe auch Art. 26) und Auflösung oder Fusion der Genossenschaft sind Art. 39 und 40 massgebend.

Über die GV wird ein Protokoll erstellt.

4.2. Vorstand

Artikel 31: Wahlen

Der Vorstand besteht aus 5 Mitgliedern, die Genossenschafter/in sein müssen. Der Vorstand wird von der GV für die Dauer von 2 Jahren gewählt.

Solange die Gemeinde Neftenbach an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, zwei Vertreter/innen in den Vorstand abzuordnen.

Artikel 32: Konstituierung

Der Präsident und die übrigen Vorstandsmitglieder werden von der GV gewählt, im übrigen konstituiert sich der Vorstand selber.

Artikel 33: Unterschriften

Der Vorstand bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Artikel 34: Geschäftsführung

Der Vorstand kann zur Besorgung der engeren Geschäftsführung aus seiner Mitte eine Geschäftsleitung oder eine/n Geschäftsführer/In (Verwalter/In) bestimmen. Er umschreibt in diesem Fall dessen/deren Aufgaben und Kompetenzen wie folgt:

- Besorgung der Kasse und der Rechnungsführung
- Erstellung von Bilanz und Erfolgsrechnung zuhanden der GV
- Führen des Verzeichnisses der Genossenschafter/Innen
- Anlaufstelle für die Mieterschaft (sep. Mietreglement)
- Unterhalt und Erneuerung der Mietobjekte

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.

Artikel 35: Rechte und Pflichten

Der Vorstand hat alle Geschäfte zu besorgen, sofern diese nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen werden. Dem Vorstand stehen im besonderen folgende Rechte zu:

- Einberufung der GV und Festlegung der Traktandenliste
- Abfassung des Jahresberichtes
- Erstellung des Budgets
- Prüfung aller übrigen Vorlagen an die GV
- Abschluss der einzelnen Mietverträge und Festsetzung allfälliger Sicherheitsleistungen (sep. Mietreglement)
- Aufstellung der Hausordnung
- Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
- Protokollführung
- Sorge für den Unterhalt der Liegenschaft inklusive Vergebung von Bauarbeiten nach Massgabe der von der GV bewilligten Kredite und Anträge. Dringende Massnahmen vorbehalten.
- Massgabe der von der GV bewilligten Kredite und Anträge.
- Zur Abschliessung von Verträgen für Bauarbeiten mit Unternehmern nach Massgabe der von der GV bewilligten Kredite und Anträge.
- Zur Aufnahme von Krediten und Hypotheken nach Massgabe der von der GV bewilligten Kredite und Anträge.

Artikel 36: Beschlüsse

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

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

4.3. Revisionsstelle

Artikel 37: Mitglieder

Die Revisionsstelle besteht aus 2 Genossenschaftsmitgliedern, die für die Dauer von 2 Jahren an der GV gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Artikel 38: Rechte und Pflichten

Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Bilanz und Erfolgsrechnung mit deren Übereinstimmung und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen betreffend Rechnungsführung eingehalten werden. Sie können auch Zwischen-Revisionen durchführen. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Zudem legen sie periodisch die Entschädigung an die Organe fest (ausgenommen an sich selbst).

Die Revisionsstelle legt der ordentlichen GV einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein/e Vertreter/In der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen GV teil.

5. Schlussbestimmungen

Artikel 39: Statutenänderungen

Die GV kann die vollständige oder teilweise Revision der Statuten mit einem Mehr von zwei Dritteln der eingetragenen Stimmen beschliessen.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind den Genossenschaftsmitgliedern im genauen Wortlaut mit der Einladung zuzustellen. Bei jeder Änderung sind der Zweck der Genossenschaft und die wohlerworbenen Rechte der Genossenschafter/Innen zu wahren. Statutenänderungen sind vorgängig den betreffenden Behörden vorzulegen. Zu beachten ist OR - Art. 889.

Artikel 40: Auflösungsbeschluss

Die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft kann nur von einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen GV mit Dreiviertelmehrheit der eingetragenen Stimmen beschlossen werden.

Artikel 41: Liquidation

Ist die Auflösung beschlossen worden, so ist sie unter Wahrung der Grundsätze der Genossenschaft und der Genossenschafter/Innen durchzuführen. Die GV wählt die Liquidatoren und stellt deren Befugnisse fest. Die Anteilscheine werden höchstens zum Nennwert zurückbezahlt. Ein allfälliger Überschuss darf nur solchen Institutionen zugeführt werden, die ähnliche gemeinnützige Ziele verfolgen.

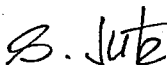
Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde bleiben vorbehalten.

Artikel 42: Bekanntmachung

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen geschehen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der 1. Generalversammlung 19. Juni 2002 angenommen worden.

Die Protokollführerin:



Silvia Jutz

Der Präsident:



Jürg Manser