

Statuten

der „Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau“

gültig ab 18.5.2009

Name, Sitz und Zweck

	Art. 1
Name, Sitz, Gerichtsstand	Unter dem Namen "Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau" besteht mit Sitz und Gerichtsstand in Lindau ZH eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne des Titels 29 des schweizerischen Obligationenrechts.
	Art. 2
Zweck	Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise, ihren betagten Mitgliedern Wohnungen zu günstigen, kostendeckenden Mietzinsen zu verschaffen.
	Art. 3
Erstellung, Vermietung	Die Genossenschaft erstellt und vermietet Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern.
	Art. 4
Publikationen	Publikationsorgane der Genossenschaft sind dieselben wie für die politische Gemeinde Lindau und, soweit gesetzlich vorgeschrieben, das Schweizerische Handelsamtsblatt. Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch die Publikationsorgane oder durch Zirkular.

Mitgliedschaft

	Art. 5
Natürliche und juristische Mitglieder	Genossenschafter können natürliche und juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechtes werden.
Beitrittsbedingungen	Zum Beitritt bedarf es einer schriftlichen Erklärung und der Übernahme von mindestens einem Anteilschein zu Fr. 250.-. Die Aufnahme wird durch Beschluss des Vorstandes vollzogen.
	Art. 6
Übertragung	Die Übertragung bzw. Abtretung von Anteilscheinen bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Art. 7

Verweigerung der Aufnahme, Übertragung und Ausschluss

Dem Vorstand steht das Recht zu, Aufnahmegesuche in die Genossenschaft sowie Gesuche um Genehmigung der Übertragung bzw. Abtretung von Anteilscheinen ohne Grundangabe zu verweigern. Er kann ferner Mitglieder im Sinne von Art. 846 Abs. 2 OR ausschliessen.

Rekursrecht

Dem Ausgeschlossenen steht das Recht zu, innert 30 Tagen an die nächste Generalversammlung zu rekurrieren, welche endgültig entscheidet. Der Rekurs gegen den Ausschluss hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist.

Den Ausgeschlossenen steht innert dreier Monate die Anrufung des Richters offen.

Art. 8

Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Ableben des Genossenschafters. Bei juristischen Personen erlischt sie durch den Verlust der Rechtspersönlichkeit.

Art. 9

Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist durch schriftliche Mitteilung auf Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden.

Wohnungsaufgabe

Tritt ein Mitglied, das Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft ist, aus, so setzt dies die Aufgabe dieser Räumlichkeiten voraus.

Art. 10

Tod eines Mieters

Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Genossenschaftswohnung war, kann das im Haushalt verbleibende Mitglied der Wohngemeinschaft - falls es nicht schon Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 11

Scheidung und Wohnungsübertragung

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem/der Ehepartner/in des Genossenschaftsmitgliedes zu, kann der Vorstand dem Genossenschaftsmitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine Übertragung des Mietvertrages auf den/die in der Wohnung verbleibende/n Ehepartner/in setzt den Erwerb der Mitgliedschaft einschliesslich die Übernahme der Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 13, Abs. 2, der Statuten voraus.

Vermögensrechtliche Folgen

Im Übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 12

Rückzahlungsfrist

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile austretender Mitglieder erfolgt im zweiten, dem Erlöschen der Mitgliedschaft folgenden Geschäftsjahr nach Genehmigung der Jahresrechnung.

Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben. Über Ausnahmen für eine vorzeitige Rückzahlung in besonderen Situationen entscheidet der Vorstand.

Rückzahlungs-
bedingungen

Dem ausgeschiedenen Genossenschafter oder dessen Erben werden die Anteilscheine zum bilanzmässigen Wert des Auszahlungsjahres unter Ausschluss offener und stiller Reserven, höchstens aber zum Nennwert ausbezahlt. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 13, Abs. 2, der Statuten, die in Verbindung mit der Miete von Genossenschaftswohnungen übernommen wurden und die auf den in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.

Weitere Ansprüche
Verrechnung

Im übrigen haben ausscheidende Mitglieder keinen Anspruch am Genossenschaftsvermögen. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Genossenschaftskapital

Art. 13

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je Fr. 250.--.

Pflichtanteil

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme eines höheren Anteilscheinkapitals zur Pflicht machen. Die Höhe des Pflichtanteils richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und beträgt wenigstens 6 Anteile pro gemietetes Zimmer.

Erhöhung des Genos-
senschaftskapitals

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

Die Verwaltung kann Zertifikate ausstellen.

Verzinsung

Die Anteilscheine dürfen höchstens zu einem Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässig ist.

Art. 14

Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit und Nachschusspflicht der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Organe der Genossenschaft

	Art. 15
Organe	Die Organe der Genossenschaft sind: a) die Generalversammlung b) der Vorstand c) die Revisionsstelle
	a) <u>Generalversammlung</u>
	Art. 16
Einberufung	Die ordentliche Generalversammlung hat spätestens 5 Monate nach Ablauf des Rechnungsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt unter Angabe der Traktanden entweder durch die Publikationsorgane oder durch schriftliche Einladung des Vorstandes oder der Revisionsstelle. Die Einladung muss mindestens 10 Tage vor der Versammlung erlassen werden.
	Art. 17
Ausserordentliche Generalversammlung	Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen, und zwar vom Vorstand oder, nötigenfalls, von der Revisionsstelle.
Einberufung	Die Einberufung muss erfolgen, wenn sie von wenigstens dem zehnten Teil der Genossenschaftler unter Angabe des Zwecks verlangt wird. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden. Der Vorstand ist zur Einberufung auch dann verpflichtet, wenn sie von der Revisionsstelle unter Angabe der Gründe verlangt wird.
Frist	Die Einberufung der ausserordentlichen Generalversammlung hat spätestens vier Wochen nach Eingang eines Begehrens zu erfolgen. Für die Einladung gelten die gleichen Vorschriften wie bei der ordentlichen Generalversammlung.
	Art. 18
Leitung Protokoll	Der Präsident oder, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Vorstandes, leitet die Generalversammlung. Das Protokoll führt der Aktuar. Dieses ist vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen.
	Art. 19
Geschäftskompetenz	Der Generalversammlung liegen insbesondere folgende Geschäfte zur Erledigung ob: a) Genehmigung des Protokolls b) Genehmigung des Geschäftsberichtes und Abnahme der Jahresrechnung sowie des Berichtes der Revisionsstelle c) Beschlussfassung über die Verteilung des Reingewinnes im Rahmen von Art. 13, Abs. 5, der Statuten d) Entlastung des Vorstandes e) Wahl des Präsidenten und der Vorstandsmitglieder sowie der Revisionsstelle, soweit sie nicht vom Gemeinderat Lindau bestimmt werden (siehe Art. 22)

- f) Statutenänderung
- g) Beschlussfassung über den Erwerb, den Verkauf und die Verpfändung von Grundstücken und die Genehmigung von generellen Bauprojekten
- h) Erledigung von Rekursen wegen Verweigerung der Aufnahme und gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes
- i) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes und über Mitgliederanträge. Letztere sind spätestens zwei Monate vor einer Generalversammlung dem Vorstand schriftlich und begründet einzureichen
- k) Beschlussfassung über alle andern durch Gesetz oder Statuten ihr vorbehaltenen Geschäfte
- l) Genehmigung eines Vermietungs-Reglementes
- m) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft

Art. 20

Stimmrecht

In der Generalversammlung hat jeder Genossenschafter eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen andern schriftlich bevollmächtigten Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Art. 21

Wahlen und Abstimmungen

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Präsident stimmt nicht mit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr.

b) Vorstand

Art. 22

Mitglieder, Amtsdauer

Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus mindestens 6 Personen, welche von der Generalversammlung auf 4 Jahre gewählt werden und wieder wählbar sind.

Vertreter der Gemeinde

Dem Gemeinderat Lindau steht das Recht zu, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Konstituierung

Der Präsident des Vorstandes wird von der Generalversammlung gewählt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Mit Ausnahme der Vertreter öffentlich-rechtlicher Körperschaften müssen die Mitglieder des Vorstandes Genossenschafter sein.

Art. 23

Kompetenzen

Der Vorstand leitet die Geschäfte der Genossenschaft und vertritt sie nach aussen. Der Vorstand hat alle nicht anderen Organen vorbehaltenen Befugnisse.

Art. 24

Rechtsgültigkeit der Beschlüsse

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Mitglieder. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende Stichentscheid. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst.

Zirkularbeschlüsse Der Vorstand kann seine Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. In diesem Falle ist die einfache Mehrheit aller Mitglieder erforderlich.

Art. 25

Zeichnungsberechtigung Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnung.

Protokoll Über die Sitzungen des Vorstandes ist Protokoll zu führen.

Geschäftsführung Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an einen Verwalter oder Geschäftsführer übertragen, der nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein braucht.

Art. 26

Beziehung der Vorstandsmitglieder zur Genossenschaft Die Vorstandsmitglieder dürfen, mit Ausnahme der eigentlichen Geschäftsleitung, in keinem Anstellungsverhältnis zur Genossenschaft stehen, noch Entschädigungen erhalten, die über den blossen Ersatz ihrer Spesen und eine angemessene Vergütung für die Besorgung besonderer Aufgaben hinausgehen.

Beziehungen des Verwalters Der Verwalter (Geschäftsführer) darf nicht gleichzeitig Präsident der Genossenschaft oder mit ihr organisatorisch oder finanziell verbundener Unternehmer sein.

Vorstandsentschädigung Die Entschädigungen der im Dienste der Genossenschaft stehenden Personen sollen den Umständen angemessen sein. Sie dürfen die Ansätze für Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienstverhältnis mit ähnlicher Verantwortung und Arbeitsleistung nicht übersteigen.

c) Revisionsstelle

Art. 27

Revision Auf eine eingeschränkte Revision wird gemäss Artikel 727a, Abs. 2, OR verzichtet. Die Generalversammlung ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, der Wohnbaugenossenschaft sei eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen. Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung wird in diesem Fall bis zum Vorliegen des Revisionsberichtes über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes keinen Beschluss fassen.

Revisoren Für die verlangte prüferische Durchsicht der Jahresrechnung wählt die Generalversammlung zwei Personen als Revisor. Diese müssen die nötige Sachkunde ausweisen. Die Revisoren werden von der Generalversammlung jeweils auf 4 Jahre gewählt und müssen nicht zwingend Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 28

Pflichten,
Bericht und Antrag

Der Revisionsstelle kommen die Befugnisse und Pflichten nach den Vorschriften des Bundesamtes für Wohnungswesen zu. Sie hat dem Vorstand zuhänden der ordentlichen Generalversammlung mindestens 30 Tage vor derselben einen schriftlichen Bericht einzureichen.

Geschäftsvorschriften

Art. 29

Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand.

Kündigung

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

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

Mietzinsausgleich

Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen.

Wohnbauhilfe

Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Rechnungswesen

Art. 30

Rechnungsjahr

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Die Rechnung muss bis spätestens 1. April des folgenden Jahres dem Kontrollorgan vorgelegt werden.

Mietzinse

Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Dividende auf die Anteilscheine gemäss Art. 13, Abs. 5
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Statutenänderung und Auflösung der Genossenschaft

Art. 31

Statutenänderung

Statutenänderungen können von jeder Generalversammlung beschlossen werden, wenn sie bei der Einberufung gesetzmässig angekündigt wurden. Für die Änderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

Art. 32

Auflösung

Die Auflösung der Genossenschaft kann nur in einer Generalversammlung, an der mindestens die Hälfte aller Genossenschafter anwesend ist, mit Zustimmung einer Zweidrittelsmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Liquidation

Die Generalversammlung hat in diesem Falle gleichzeitig die Personen zu bestimmen, welche mit der Liquidation beauftragt sind und deren Zeichnungsberechtigung zu regeln. Die Liquidation erfolgt im Übrigen nach den Bestimmungen des Obligationenrechtes.

Art. 33

Überschussverwendung

Ergibt die Liquidation nach Rückzahlung des einbezahlten Betrages auf die Anteilscheine zum Nennwert einen Überschuss, so wird dieser der politischen Gemeinde Lindau zu gemeinnützigen Zwecken zur Verfügung gestellt.

Art. 34

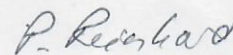
Inkraftsetzung

Die vorstehenden Statuten wurden von der Generalversammlung am 18. Mai 2009 genehmigt. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen diejenigen vom 23. Mai 1995.

GENOSSENSCHAFT FÜR ALTERSWOHNUNGEN IN LINDAU

Der Präsident:

sig. Peter Reinhard



Die Protokollführerin:

sig. Helen Höhener



Der Verwalter:

sig. Roland Huber

