

genossenschaft
sonnenbühl



Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	5
Art. 1 Firma	5
Art. 2 Sitz.....	5
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	5
Art. 3 Zweck und Mittel	5
Art. 4 Grundsätze der Vermietung.....	6
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	7
Art. 5a Eigenstromerzeugung	8
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	8
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	9
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	9
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	9
Art. 9 Austritt	9
Art. 10 Tod	10
Art. 11 Ausschluss	10
Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....	12
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	13
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	13
4. Finanzielle Bestimmungen	14
Genossenschaftskapital	14
Art. 15 Genossenschaftsanteile	14

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	15
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	15
Art. 18 Darlehenskasse	16
Haftung	16
Art. 19 Haftung	16
Rechnungswesen	16
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....	16
Art. 21 Gewinnreserven.....	16
Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen	17
Art. 23 Entschädigung der Organe.....	18
5. Organisation	18
Organe.....	18
Art. 24 Überblick.....	18
Art. 25 Befugnisse	18
Art. 26 Einberufung und Leitung.....	20
Art. 27 Stimmrecht	20
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	21
Vorstand.....	21
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	21
Art. 30 Aufgaben.....	22
Art. 31 Kompetenzdelegation	23
Art. 32 Vorstandssitzungen.....	23
Revisionsstelle.....	24
Art. 33 Wahl und Konstituierung	24
Art. 34 Aufgaben.....	24
Siedlungsautonomie	25
Art. 35 Siedlungsversammlung und Siedlungsdelegierte	25

6. Schlussbestimmungen	26
Auflösung durch Liquidation und Fusion	26
Art. 36 Liquidation	26
Art. 37 Liquidationsüberschuss.....	26
Art. 38 Fusion.....	26
Bekanntmachungen	27
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan	27
Art. 40 Statuten und Statutenänderungen	27

1. Firma und Sitz	
Art. 1 Firma	
Unter der Firma „Genossenschaft Sonnenbühl“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.	<i>Firma</i>
Art. 2 Sitz	
Sitz der Genossenschaft ist Uster.	<i>Sitz</i>
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	
Art. 3 Zweck und Mittel	
¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Betagte und Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.	<i>Zweck</i>
² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:	<i>Mittel</i>
a) Erwerb von Bauland und Baurechten;	
b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;	
c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;	
d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;	

- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
 - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
 - g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
 - h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- Gemeinnützigkeit* ³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- Beteiligungen und Mitgliedschaften* 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 der Vermietung

- Vermietungsreglement* ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- Mitgliedschaft* ² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Mietzins* ³ Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns 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 Sub-

ventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Untervermietung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des monatlichen Mietzinses geteilt durch [Zimmerzahl plus 1]) in den Siedlungsfonds zu bezahlen und nach einer gewissen Dauer der Unterbelegung in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an

Unterhalt

	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.
<i>Renovationen und Ersatzneubauten</i>	³ Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.
	Art. 5a Eigenstromerzeugung
<i>Grundsatz</i>	¹ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.
<i>Beitritt</i>	² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.
	Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen
<i>Verkaufsverbot</i>	¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
<i>Ausnahmen</i>	² Bei 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 volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal CHF 500.

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

*Beitrittsgesuch
Vorstandsbeschluss*

⁴ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

Gründe

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. 17 der Statuten.

*Rückzahlung
Anteile*

Art. 9 Austritt

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

*Kündigung des
Mietvertrags*

*Kündigungsfrist
Zeitpunkt* ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

Art. 10 Tod

Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen 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.

Andere Personen ² Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

Gründe 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 von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstands 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 [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein 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 bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

Mahnung

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

*Mitteilung
Berufung
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung*

Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Anrufung des Gerichts

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

Kündigung des Mietvertrages

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Eheschutz
Ehetrennung
Aufhebung des Zusammenlebens*

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 des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

*Ehescheidung
Auflösung der eingetragenen Partnerschaft*

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

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

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat

Vermögensrechtliche Folgen

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, sind ausgeschlossen.

*Verpfändung
Belastung*

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstands.

Übertragung

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;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Gemeinsames Mietverhältnis

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.

Verzinsung

⁴ Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Kapital- und Zinsausweis

⁵ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Dritte

Art. 17 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.

Grundsatz

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

Ausnahme

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

Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung 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.

Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Vorzeitige Rückzahlung

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

Grundsatz Art. 18 Darlehenskasse
¹ Die Mitglieder können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinsbringend anlegen.

Reglement Darlehenskasse ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht Art. 19 Haftung
Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

Grundsatz Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Prüfung ² Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr ³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Grundsatz Art. 21 Gewinnreserven
¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven. *Höhe der Einlage*

³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. *Beanspruchung*

Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

¹ Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten. *Erneuerungsfonds*

² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen. *Abschreibungen Wertberichtigung für Heimfall*

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

⁴ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen. Der Erlass von entsprechenden Reglementen fällt in die Kompetenz des Vorstandes. *Weitere Fonds*

⁵ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

Art. 23 Entschädigung der Organe

<i>Vorstand</i>	¹ Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.
<i>Revisions- bzw. Prüfstelle</i>	² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
<i>Kommissionen und Ausschüsse</i>	³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
<i>Ausschluss von Tantiemen Auslagenersatz</i>	⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. ⁵ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

<i>Überblick</i>	Die Organe der Genossenschaft sind: a) die Generalversammlung, b) der Vorstand, c) die Revisionsstelle, d) die Siedlungsversammlungen und Siedlungsdelegierten.
------------------	---

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

<i>Befugnisse</i>	¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: a) Festsetzung und Abänderung der Statuten; b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin
-------------------	--

oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstands und der Revisions- resp. Prüfstelle;

- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2);
- l) 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 Bst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist 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.

Anträge auf Traktandierung

Art. 26 Einberufung und Leitung

<i>Ordentliche Generalversammlung</i>	¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahrs statt.
<i>Ausserordentliche Generalversammlung</i>	² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
<i>Einberufung</i>	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 der Geschäftsbericht (Art. 30 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
<i>Leitung</i>	⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands eine/n Tagespräsidenten/in wählen.
	Art. 27 Stimmrecht
<i>Grundsatz</i>	¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
<i>Vertretung</i>	² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
<i>Ausstand</i>	³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.	<i>Beschlussfähigkeit</i>
² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.	<i>Geheime Durchführung</i>
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.	<i>Beschlussfassung</i>
⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.	<i>Qualifiziertes Mehr</i>
⁵ Die Art. 889 und Art. 18 Abs. 1 Bst. d) des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.	
⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.	<i>Protokoll</i>

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Personen. Die Mitarbeit als Vorstandsmitglied setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Der/die Präsident/in oder das Co-Präsidium werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.	<i>Grundsatz</i>
---	------------------

Amts-dauer ² Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Interessen-konflikte ³ Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

⁴ Die Stadt Uster hat das Recht, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Art. 30 Aufgaben

*Kompetenz-
vermutung* 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.

Geschäftsbericht ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

*Zeichnungs-
berechtigung* ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 31 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 eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium 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.

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

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

Grundsatz

*Organisations-
reglement*

Einberufung

*Beschluss-
fassung*

*Zirkulations-
beschluss*

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

Wahl ¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Opting Out ² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Prüferische Durchsicht ³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 34 Aufgaben

Revisionsstelle ¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfstelle ² Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Revisions- bzw. Prüfbericht ³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Siedlungsautonomie

Art. 35 Siedlungsversammlung und Siedlungsdelegierte

¹ Die Siedlungen gestalten ihr Siedlungsleben durch Partizipation möglichst selbstständig. Bei Entscheidungen zur Verwendung von siedlungsspezifischer Infrastruktur berücksichtigt der Vorstand nach Möglichkeit die Wünsche der Siedlungsbewohner/innen. Die daraus folgenden Kosten werden der jeweiligen Siedlung belastet.

² Die Genossenschaft hat die nachfolgenden Siedlungen: Rehbühl, Sonnental.

³ Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer Siedlung wohnhaften Mitglieder.

⁴ In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen:

- a) Jährliche Wahl der/des Siedlungsdelegierten als Kontaktperson(en) zu Vorstand und Geschäftsstelle.
- b) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden;
- c) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.

⁵ Die ordentliche Siedlungsversammlung findet im ersten Quartal des Geschäftsjahres statt. Sie wird vom Vorstand einberufen. Im Übrigen gelten für die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung die Art. 26 – 28 der Statuten sinngemäss.

⁶ Der Vorstand und die Geschäftsleitung nehmen an der Siedlungsversammlung teil und führen das Protokoll.

⁷ Die Siedlungsdelegierten amten als Bindeglied zwischen Siedlung, Vorstand und Geschäftsstelle und wahren deren Interessen. Sie haben insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

- a) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung;

Grundsatz

Nennung

Befugnisse

*Siedlungsdelegierte
Amtdauer*

*Einberufung
Stimmrecht
Beschlussfassung*

Aufgaben Siedlungsdelegierte

- b) Verwaltung der Gemeinschaftsräume der Siedlung;
- c) Führen der Siedlungskasse;
- d) jährliche Berichterstattung an den Vorstand und an die Siedlungsversammlung.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 36 Liquidation

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

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

Art. 37 Liquidationsüberschuss

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.

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

Art. 38 Fusion

Beschluss ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

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

Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Art. 40 Statuten und Statutenänderungen

Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 5. Mai 2021 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 17. Mai 2017 sowie frühere Fassungen vom 16. Mai 2016 und vom 15. September 2009.

8610 Uster, 5. Mai 2021



Jürg Binkert
Präsident



Toni Trachsel
Vizepräsident



Genossenschaft Sonnenbühl

Sonnentalweg 8

8610 Uster

www.sonnenbuehl-uster.ch