

**Statuten**

**der**

**Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach**

---



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Firma und Sitz**

Art. 1 Firma und Sitz

### **Zweck, Mittel und Grundsätze**

Art. 2 Zweck und Mittel

Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

### **Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

Art. 8 Austritt

Art. 9 Tod

Art. 10 Ausschluss

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

### **Finanzielle Bestimmungen**

Art. 14 Genossenschaftsanteile

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Genossenschafterdarlehen

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

### **Haftung**

Art. 17 Haftung

### **Rechnungswesen**

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Art. 19 Freie Reserven

Art. 20 Rückstellungen für Grossreparaturen und weitere Fonds

Art. 21 Entschädigung der Organe

### **Organisation**

Art. 22 Organe

### **Generalversammlung**

Art. 23 Befugnisse

Art. 24 Einberufung und Leitung

Art. 25 Stimmrecht

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

### **Vorstand**

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

Art. 28 Aufgaben

Art. 29 Kompetenzdelegation

Art. 30 Vorstandssitzungen

### **Gesetzliche Revisionsstelle**

Art. 31 Wahl

Art. 32 Verzicht

### **Statutarische Kontrollstelle**

Art. 33 Einsetzung

Art. 34 Aufgaben

Art. 35 Organhaftung

**Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

Art. 36 Liquidation

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Art. 38 Fusion

**Bekanntmachungen**

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

## **Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma und Sitz**

Unter der Firma «Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach» besteht mit Sitz in Bülach eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

## **Zweck, Mittel und Grundsätze**

### **Art. 2 Zweck und Mittel**

- 1) Die Genossenschaft bezweckt den Bau und den Unterhalt von preiswerten Wohnungen, um sie mehrheitlich an betagte Mieterinnen und Mieter zu vermieten. Dabei orientiert sie sich am selbst entwickelten «Wohnenplus-Modell». Damit sollen die Mieterinnen und Mieter befähigt werden, so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. Die Genossenschaft kann auch Wohnraum für andere Bevölkerungskreise anbieten.
- 2) Die Genossenschaft kann im Inland Grundeigentum erwerben, belasten, vermieten und verwalten sowie Immobilien aller Art bauen. Sie kann Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen, insbesondere Fremdkapital aufnehmen.
- 3) Die Genossenschaft erfüllt diesen Zweck u.a. durch
  - a) Bau von Wohnhäusern und Umbau von bestehenden Bauten, unter Berücksichtigung der zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse.
  - b) Sorgfältige und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
  - c) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen (eventuell gemäss separatem Vermietungsreglement).
  - d) allfällige Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
  - e) Fördern von gemeinschaftlichen Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter. Dazu kann eine professionelle Moderation eingerichtet werden.
- 4) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- 5) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

### **Art. 3 Grundsätze zur Vermietung**

- 1) Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand kann zusätzlich ein separates Vermietungsreglement erlassen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

- 2) Die Mietzinsen 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 Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals sowie branchenübliche Abschreibungen und Rückstellungen gedeckt sein. Weiter müssen die Mietzinse die Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschrieben sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds ermöglichen. Schliesslich müssen der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung und dergleichen von den Mietzinseinnahmen gedeckt sein.
- 3) Mitglieder der Genossenschaft erhalten bei Vermietungen den Vorrang gegenüber Dritten.
- 4) Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 5) Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig.

#### **Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

- 1) Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, Gemeinschaftsräume, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologischen einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 2) Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung umgebauter Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

#### **Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.

## **Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

### **Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft**

- 1) Mitglied der Genossenschaft können alle natürlichen und juristischen Personen sowie öffentlich-rechtlichen Körperschaften werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen (Mitgliedschaftsanteil).
- 2) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- 3) Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 4) Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.
- 5) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Genossenschaftsanteile.
- 6) Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

### **Art. 7 Erlöschung der Mitgliedschaft**

- 1) Die Mitgliedschaft erlischt
  - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
  - b) bei juristischen Personen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2) Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschung der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

### **Art. 8 Austritt**

- 1) 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.
- 2) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

### **Art. 9 Tod**

Die Genossenschaftsanteile sind vererbbar.

## **Art. 10    Ausschluss**

- 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 statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes 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 zu haben.
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
  - e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
  - f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
  - g) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- 2) Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
- 3) Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief oder Übergabe mit Empfangsbestätigung 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 4) Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- 5) Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 11    Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

Die Handhabe bei Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung oder Tod der Ehe- oder Lebenspartner ist durch Gesetz festgelegt.

## **Art. 12    Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

- 1) Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

- 2) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes. Vorbehalten bleibt die Übertragung gemäss Art. 9.

### **Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Die Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## **Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 14 Genossenschaftsanteile**

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 (Schweizer Franken eintausend) und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
- 2) Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilsscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

### **Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Genossenschafterdarlehen**

- 1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 2) Der Zinssatz entspricht dem jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO zuzüglich 1% p.a.
- 3) Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.
- 4) Jedes Mitglied kann bei der Genossenschaft ein Darlehen in Höhe von maximal CHF 100'000.00 zinstragend anlegen. Die Mindestlaufzeit jedes Darlehens beträgt 5 Jahre. Der Zinssatz entspricht dem jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO zuzüglich maximal 1%. Die Einzelheiten regelt der Vorstand.

## **Art. 16 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.
- 2) Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.
- 3) Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
- 4) In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig zurückbezahlt werden.
- 5) Die Genossenschaft berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Haftung**

### **Art. 17 Haftung**

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

## **Rechnungswesen**

### **Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

- 1) Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
- 2) Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.
- 3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Art. 19 Freie Reserven**

- 1) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der freien Reserven.
- 2) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die freien Reserven.
- 3) Über die Beanspruchung der freien Reserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

### **Art. 20 Rückstellungen für Grossreparaturen und weitere Fonds**

- 1) Es werden zudem jährlich Rückstellungen für Grossreparaturen in Höhe von maximal 2% des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft gebildet. Über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet der Vorstand.
- 2) Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Kontrollstelle überprüft.
- 3) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

### **Art. 21 Entschädigung der Organe**

- 1) Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.
- 2) Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- 3) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld, welches die konkrete Leistung widerspiegelt.
- 4) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- 6) Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## Organisation

### Art. 22 Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisions- und Prüfstelle

## Generalversammlung

### Art. 23 Befugnisse

- 1) Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
  - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
  - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsident/in und der Kontrollstelle
  - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
  - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
  - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
  - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
  - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen
  - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
  - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
  - k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
  - l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 23 Abs. 2)
  - m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die dem Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
  - n) Beschlussfassung über die zu äufnenden Fonds und die Fondseinlagen (Art. 19 und 20)
- 2) Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss lit. l) müssen spätestens 45 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens 60 Tage zum Voraus bekannt zu geben.

- 3) Über die Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

#### **Art. 24 Einberufung und Leitung**

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2) Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle 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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle beigelegt.
- 4) Die Generalversammlung wird vom/von der Präsident/-in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/-in wählen.

#### **Art. 25 Stimmrecht**

- 1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. 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/den Verstorbenen vertreten. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
- 3) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

- 1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

- 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.
- 4) Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5) Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d) Fusionsgesetz (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. Das Protokoll ist innert 60 Tagen für die Mitglieder über die Website der Genossenschaft zugänglich zu machen.

## **Vorstand**

### **Art. 27 Wahl und Wählbarkeit**

- 1) Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/-innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt. Ein Mitglied wird durch die Stadt Bülach delegiert. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand von selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- 2) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
- 3) Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 28 Aufgaben**

- 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 23 Abs. 1 lit. h) und i) fallenden Baufragen.
- 2) Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.
- 3) Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

## **Art. 29      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 Berichterstattung regelt.

## **Art. 30      Vorstandssitzungen**

- 1) Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsident/-in 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 Stimmgleichheit 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 als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzungen aufzunehmen.
- 4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.
- 5) Der Vorstand informiert die Mitglieder über wichtige Beschlüsse.

## **Gesetzliche Revisionsstelle**

## **Art. 31      Wahl**

- 1) Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 2) Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
  - a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
  - b) sämtliche Genossenschafter 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.
- 3) Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie eine Kontrollstelle gemäss Art. 33 ff.

### **Art. 32      Aufgaben**

- 1) Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).
- 3) Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

### **Statutarische Kontrollstelle**

### **Art. 33      Einsetzung**

- 1) Untersteht die Genossenschaft nicht der ordentlichen Revision und verzichtet sie rechtmässig auf die eingeschränkte Revision, so hat die Generalversammlung anstelle der gesetzlichen Revisionsstelle eine statutarische Kontrollstelle zu wählen.
- 2) Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die nicht Genossenschafter und nicht zugelassene Revisoren nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zu sein brauchen.
- 3) Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung der Genossenschaft sein. Als Kontrollstelle können auch juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften, bezeichnet werden.
- 4) Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisoren sind unbeschränkt wieder wählbar.

### **Art. 34      Aufgaben**

- 1) Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den

massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung der Kontrollstelle die nötigen Aufschlüsse zu geben.

- 2) Die Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.
- 3) Die Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Verwaltung und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen.
- 4) Die Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.
- 5) Der Kontrollstelle ist es untersagt, von den bei den Ausführungen ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaffern oder Dritten Kenntnis zu geben.

### **Art. 35      Organhaftung**

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision betrauten Personen sowie die Liquidatoren sind der Genossenschaft, den einzelnen Genossenschaffern und den Genossenschaftsgläubigern nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.

## **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

### **Art. 36      Liquidation**

- 1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch. Die Stadt Bülach kann nach Rückzahlung des Genossenschaftskapitals die Liegenschaften und die übrigen Aktiven und Passiven übernehmen, wenn die Erhaltung ihres Zwecks nicht auf eine andere Art gewährleistet bleibt. Die Stadt Bülach hat das zurückgenommene Vermögen für gleiche oder ähnliche Zwecke zu verwenden.

### **Art. 37      Liquidationsüberschuss**

- 1) Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich im Sinne der vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Bülach verwendet.
- 2) Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### **Art. 38 Fusion**

- 1) Die Generalversammlung kann jederzeit, unter Berücksichtigung allfälliger vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Bülach die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **Bekanntmachung**

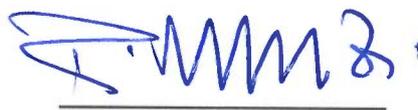
### **Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan**

- 1) Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich und/oder per E-Mail, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- 2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 11. Mai 2022 beschlossen worden.

Bülach, 11. Mai 2022

  
\_\_\_\_\_  
Paul Oertli

  
\_\_\_\_\_  
Ruedi Menzi