

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Statuten

06.2009

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung.....	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Immobilien	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	7
Art. 10 Tod	7
Art. 11 Ausschluss	8
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	9
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
4. Finanzielles	10
Genossenschaftskapital und Darlehenskasse	10
Art. 15 Genossenschaftsanteile	10
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 19 Darlehenskasse der Genossenschaft	11
Haftung	12
Art. 20 Haftung	12
Rechnungswesen.....	12
Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 22 Reservefonds.....	12
Art. 23 Weitere Fonds, Amortisations- und Heimfallkonti	12
Art. 24 Entschädigung der Organe	13

5. Organisation	13
Organe	13
Art. 25 Überblick	13
Generalversammlung	14
Art. 26 Befugnisse	14
Art. 27 Einladung, Durchführung und Leitung	14
Art. 28 Stimmrecht	15
Art. 29 Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand.....	16
Art. 30 Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 31 Aufgaben	17
Art. 32 Kompetenzdelegation	17
Art. 33 Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle	18
Art. 34 Wahl und Konstituierung	18
Art. 35 Aufgaben	18
6. Schlussbestimmungen.....	18
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion.....	18
Art. 36 Liquidation	18
Art. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss.....	18
Art. 38 Fusion	19
Bekanntmachungen.....	19
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan	19
Schlussbestimmungen	19
Art. 40 Schlussbestimmungen	19

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Glattal Zürich“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige, politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien, Behinderte, Betagte aber auch Einzelpersonen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- 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 sowie 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 den entsprechenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, zeitgemässes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, 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. Vermietungsreglement
- ² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/Kündigungsschutz
- ³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Mietobjekte grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden 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. Mietzins
- 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 schriftlicher Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden. Die Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Untervermietung
- ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Unterbelegung

Art. 5 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, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

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

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit angemessene Umsiedlungsobjekte an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese die Vermietungsrichtlinien erfüllen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Immobilien

¹ Die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen einer Dreiviertelzustimmung der Anwesenden an der Generalversammlung. Ausnahme

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich. Besondere Objekte

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welcher gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann und welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat sowie die nach Art. 15 Abs. 1 und 2 erforderlichen Genossenschaftsanteile übernimmt. Die Voraussetzungen

Höhe der Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und kann höchstens 100 Franken betragen. Pro Wohneinheit können maximal zwei Personen Mitglied werden.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt durch einen Vorstandsbeschluss aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁵ 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. 18 der Statuten.

Rückzahlung
Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Der Austritt aus der Genossenschaft setzt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung des
Mietvertrags

² Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt mit Beendigung des Mietverhältnisses.

Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

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

Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- 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.

Ehe- bzw.
Lebenspartner

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

Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein oder mehrere der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen: Gründe

- 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- g) Bei Scheidung, Trennung oder Eheschutz, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- 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 derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschiebenden
Wirkung

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

⁴ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- 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/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der erforderlichen Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 Abs. 2 voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen. Eheschutz/
Ehetrennung
- ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung
- ³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 sowie die Bestimmungen der Wohnbauförderung bleiben vorbehalten. Belegungsvorschriften
- ⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungsurteil oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftsanteilen in der Regel erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in den dem Mietobjekt 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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 845 OR. Verpfändung/
Belastung
- ² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

4. Finanzielles

Genossenschaftskapital und Darlehenskasse

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von 100 Franken und müssen voll einbezahlt werden. Im Minimum müssen 20 Genossenschaftsanteile übernommen werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossen-
schafts-
anteile

² Die Höhe, in welcher die Mitglieder weitere Genossenschaftsanteile übernehmen müssen, bestimmt der Vorstand. Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft, entspricht den Wohnbauförderungsvorschriften und muss für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Minimalbetrag für Neubauten beläuft sich in der Regel auf 3 % der Anlagekosten. Der Maximalbetrag beträgt für bestehende Mietobjekte und Neubauten 10 % der Anlagekosten der gemieteten Wohnungen.

Weitere An-
teile

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden weiteren Genossenschaftsanteile auf maximal zwei Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden, wobei der Minimalbetrag 2000 Franken beträgt. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare, Partnerschaften und Wohngemeinschaften.

Gemeinsames
Mietverhältnis

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich zusammen mit dem Zinsausweis eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

Berufliche
Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Dritte

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Zinssatz

³ Die Verzinsung beginnt an dem Tag, an welchem die erforderlichen Genossenschaftsanteile vollständig einbezahlt sind und endet am Tag der Kapitalrückzahlung. Die Zinsvergütung erfolgt in der Regel innert Monatsfrist nach Festlegung des Zinssatzes durch die ordentliche Generalversammlung.

Art. 18 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 Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % der Genossenschaftsanteile in Abzug gebracht werden. Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Fälligkeit

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Art. 19 Darlehenskasse der Genossenschaft

¹ Die Mitglieder und der Genossenschaft nahe stehende Personen, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen. Grundsatz

² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Reglement

Haftung

Art. 20 Haftung

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

Persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 21 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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 22 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 23 Weitere Fonds, Amortisations- und Heimfallkonti

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäuft:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft gemäss den städtischen Bestimmungen zuzuweisen ist.
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich zulasten der Erfolgsrechnung ein Prozentsatz des gesamten Anlagewertes gemäss den städtischen Bestimmungen gutzuschreiben ist.

Erneuerungsfonds

Amortisationskonto

- c) ein Heimfallkonto, soweit und in dem Masse als Baurechtsver- Heimfallkonto
träge dies vorschreiben.
- d) ein Spezialfonds zur Unterstützung ökologischer Bauvorhaben Spezialfonds
und für karitative Zwecke. Die weiteren Bestimmungen legt der
Vorstand in einem separaten Reglement fest.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jewei-
ligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamt-
rechnung von der Revisionsstelle überprüft.

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR
beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Art. 24 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Grundsätze
Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelas-
tung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen
des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

² Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen ent-
schädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles
Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss
von Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt
nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der
Rechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die Auslagenersatz
im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a) Die Generalversammlung;
- b) Der Vorstand;
- c) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- 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) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, 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 Buchst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Anträge auf Traktandierung

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

Art. 27 Einladung, Durchführung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

² Zur Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag eingeladen. In der Einladung 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 Revisionsstelle beigelegt. Einladung

³ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Der Vorstand kann eine/n Tagespräsidenten/in oder eine/n externe/n Leiter/in für einzelne Traktanden bestimmen. Leitung

⁴ Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies schriftlich durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt. Die Einladung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen; die ausserordentliche Generalversammlung muss innert 90 Tagen seit Eingang des Begehrens stattfinden. Ausserordentliche Generalversammlung

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn dafür statuten gemäss eingeladen wurde. Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die schriftliche Durchführung verlangt. Schriftliche Durchführung

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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlussfassung

- ⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Stimmverhältnisse: Besondere Stimmverhältnisse
- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
 - b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser besonderen Stimmvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
 - c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d) 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. Protokoll

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen. Städtischer Abgeordneter

⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 31 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. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbericht

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

Art. 32 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. Grundsatz

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

Art. 33 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn ein Drittel der Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung

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. Beschlussfassung

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 in das Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss

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. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein/e zugelassene/r Revisionsexperte/in oder eine als Revisionsexpertin zugelassene Revisionsunternehmung nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Wahl

² Die Revisionsstelle wird für drei Geschäftsjahre gewählt und eine Wiederwahl ist möglich. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 35 Aufgaben

Die Revisionsstelle führt eine ordentliche Revision durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

6. Schlussbestimmungen

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. Beschluss

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

Art. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Vorkaufsrecht

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund Liquidations-

der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es zu gleichen Teilen der Stadt Zürich, dem Kanton Zürich sowie der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. überschuss

Art. 38 Fusion

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

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. 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 Einladungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handeldsamtsblatt. Publikationen

Schlussbestimmungen

Art. 40 Schlussbestimmungen

¹ Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Zustimmung

² Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Juni 2009 beschlossen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom 1. Oktober 2005. Inkrafttretung

Zürich, 12. Juni 2009

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Albert Deubelbeiss
Präsident

Arnold Meier
Aktuar