



Statuten

der

Genossenschaft Alti Papieri

Version 02.02.2021

Inhaltsverzeichnis

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	Gemeinschaftliches Arbeiten in den Bereichen Handwerk- Kunst- und Kultur	4
Art. 5	Grundsätze der Vermietung	5
Art. 6	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 7	Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Gebäude	5
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 8	Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 9	Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 10	Austritt	6
Art. 11	Tod	6
Art. 12	Ausschluss	7
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	7
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder	7
4.	Finanzielle Bestimmungen	8
	Genossenschaftskapital	8
Art. 15	Genossenschaftsanteile	8
Art. 16	Keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile	8
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	8
	Weitere finanzielle Bestimmungen	9
Art. 18	Mitgliederdarlehen	9
	Haftung	9
Art. 19	Haftung	9
	Rechnungswesen	9
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	9
Art. 21	Gewinnreserven	9
Art. 22	Rücklagen und Wertberichtigungen	10

Art. 23	Entschädigung der Organe	10
5.	Organisation	10
	Organe	10
Art. 24	Überblick	10
	Generalversammlung	11
Art. 25	Befugnisse	11
Art. 26	Einberufung und Leitung	11
Art. 27	Stimmrecht	12
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen	12
	Vorstand	13
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 30	Aufgaben	13
Art. 31	Kompetenzdelegation	13
Art. 32	Vorstandssitzungen	14
	Revisionsstelle	14
Art. 33	Wahl und Konstituierung	14
Art. 34	Aufgaben	14
6.	Schlussbestimmungen	15
	Auflösung durch Liquidation und Fusion	15
Art. 35	Liquidation	15
Art. 36	Liquidationsüberschuss	15
Art. 37	Fusion	15
	Bekanntmachungen	15
Art. 38	Mitteilungen und Publikationsorgan	15
	Genehmigungsvorbehalt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Art. 39	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Genossenschaft Alti Papieri» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Arlesheim (BL).

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Sie ist bestrebt das ehemalige Papierfabrik Stöcklin Areal in Arlesheim als Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunststandort zu entwickeln und langfristig zu betreiben. Sie fördert damit das Zusammenleben im Mittelpunkt der Birsstadt, insbesondere durch die Bereitstellung von Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume für verschiedene Bedürfnisse.

Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstige Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume zu verschaffen.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Baurechten am Grundstück Nr. 1900, am Schorenweg in der Gemeinde Arlesheim.
- b) sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der übernommenen Bauten;
- c) Verwaltung und Vermietung von Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume auf der Basis der Kostenmiete;
- d) Erwerb von weiterem Bauland und Baurechten;
- e) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswerte Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume zum Ziel haben;
- f) Beanspruchung von wirtschafts- und kunst- und kultureller Förderungsinstrumenten von Bund, Kanton und Gemeinden.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht Gewinnstreben.

Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen sowie kann sie sich entsprechenden Verbänden anschliessen.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Art. 4 Gemeinschaftliches Arbeiten in den Bereichen Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunst

In der Ausgestaltung der Gebäude und der Aussenräume sowie der Rechtsstellung der Mitglieder richtet sich die Genossenschaft auf die Durchmischung von Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume

Art. 5 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mitgliedschaft

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträume 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, Baurechtszinse, 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 ganze oder teilweise Untervermietung einer Handwerker-, Gewerbe-, Kultur und Kunsträumeinheit oder einzelner Flächen ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Untervermietung

Art. 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologischen Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Des Weiteren ist ein bewusster Umgang mit dem Verbrauch von Ressourcen anzustreben. Die Einzelheiten werden im «Bau- und Unterhaltsreglement» geregelt.

Ausrichtung

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

Unterhalt

³ Für Bau- und Unterhaltsarbeiten können an der Genossenschaft beteiligte Firmen, Personen und Organisationen beauftragt werden. Die Entschädigung und Weiterverrechnung von Materialien werden im «Bau- und Unterhaltsreglement» geregelt.

Eigenleistung

Art. 7 Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Gebäude

¹ Die Grundstücke und Gebäude der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Dreiviertelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

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. 9 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. 10 Austritt

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

Kündigung des Mietvertrags

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.

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

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

Einschränkung

Art. 11 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Nutzungsfläche der Genossenschaft gewesen ist, können Personen die am gleichen Mietobjekt beteiligt sind – soweit sie noch nicht bereits Mitglied der Genossenschaft sind – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Beteiligte Personen

² Stirbt ein Mitglied, haben die Erben Anspruch auf die Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Erben

Art. 12 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- c) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

*Mitteilung/Berufung/
Ausschluss der auf-
schiebenden Wirkung*

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

*Anrufung des Ge-
richts*

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.

*Kündigung des Miet-
vertrages*

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

*Verpfändung/Belas-
tung*

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

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

¹ Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1000 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

² Jedes Mitglied hat einen Genossenschaftsanteil zu übernehmen.

Mitgliederanteil

³ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 8, Abs. 1) weitere Anteile (Nutzungsanteile) übernehmen. Einzelheiten werden im «Vermietungsreglement» geregelt. Ausnahmsweise kann der Vorstand für diese *Nutzungsanteile* Ratenzahlung bewilligen.

Nutzungsanteile

⁴ Die Mitglieder können sogenannte freiwillige Anteile übernehmen.

Freiwillige Anteile

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

Bestätigung

Art. 16 Keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Grundsatz

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

Ausnahme Betrag

³ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von zwei Jahren hinauszuschieben.

Fälligkeit

⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Abgabe der Mieträume, zurückbezahlt werden.

Vorzeitige Rückzahlung

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

Verrechnung

⁶ Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Kündigung freiwilliger Anteile

Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 18 Mitgliederdarlehen

¹ Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitgliederdarlehensvertrages zinstragend anlegen. *Grundsatz*

² Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete flüssige Mittel, Finanzanlagen oder im Besitz der Genossenschaft befindliche Schuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein. *Sicherung*

³ Die Deckung der Mitgliederdarlehen ist im Anhang zur Jahresrechnung darzustellen und bei der jährlichen Revision zu prüfen. *Prüfung*

Haftung

Art. 19 Haftung

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

Rechnungswesen

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. *Grundsatz*

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

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. *Geschäftsjahr*

⁴ Das erste Geschäftsjahr schliesst am 31.12.2022. *Erstes Geschäftsjahr*

Art. 21 Gewinnreserven

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

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 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*

² Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Weitere Fonds

³ 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

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.

Vorstand

² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüf-
stelle*

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

*Kommissionen und
Ausschüsse*

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tan-
tiemen*

⁵ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidiums, 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 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 bewilligungspflichtigen Abbruch von Gebäuden 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 traktandiertete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2);
- m) 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. l) 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.

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. 26 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle 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

Ausserordentliche Generalversammlung

Einberufung hat innert acht 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 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.

Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in 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. 28 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

Geheime 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.

Beschlussfassung

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 drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus mind. drei Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium 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 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

⁴ 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 betreffen. 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.

Interessenkonflikte

Art. 30 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.

Kompetenzvermutung

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.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

⁴ 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

⁵ Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Organisationsreglement

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.

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, auch solche per E-Mail oder Fax, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins 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. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en 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.

Wahl

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

Opting Out

- 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.

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.

Prüferische Durchsicht

Art. 34 Aufgaben

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.

Revisionsstelle

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

Prüfstelle

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

Revisions- bzw. Prüfbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 35 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. 36 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich an eine ähnliche Gemeinnützige Organisation übertragen.

Liquidationsüberschuss

Art. 37 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einer anderen Organisation mit ähnlicher Zielsetzung 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. 38 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