BGU
Baugenossenschaft Uster

Statuten

Baugenossenschaft Uster

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft		3
1. Name und Sitz	§ 1	
2. Zweck	§ 2	
3. Spekulationsverbot	§ 3	
4. Mitgliedschaft	§ 4	
II. Finanzielle Bestimmungen		5
1. Genossenschaftskapital	§ 10	
2. Haftung	§ 11	
3. Gewinnreserve und Fonds	§ 12	
4. Verzinsung der Anteilscheine	§ 13	
5. Entschädigung der Organe	§ 14	
6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	§ 15	
7. Rechnungswesen	§ 16	
III. Organisation		7
Die Organe der Genossenschaft	§ 17	
1. Generalversammlung	§ 18	
2. Vorstand	§ 23	
3. Revisions- resp. Prüfstelle	§ 26	
IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit		10
1. Unterschriftsberechtigung	§ 27	
2. Geschäftsführung	§ 28	
3. Pflichtanteilkapital	§ 29	
V. Schlussbestimmungen		11
1. Auflösung und Liquidation	§ 30	
2. Bekanntmachungen	§ 33	
3. Statutenänderungen	§ 34	

I. Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

1. Name und Sitz

§ 1

Unter dem Namen Baugenossenschaft Uster besteht mit Sitz in Uster eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

§ 2

1Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich nach dem System der Kostenmiete.

2Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben.

3. Spekulationsverbot

§ 3

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

4. Mitgliedschaft

§ 4

1Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens 10 Genossenschaftsanteile à Fr. 100.- übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

2Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Vorstandsbeschlusses. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern, auch wenn die Person bereits Mieter einer Wohnung ist. Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung.

3Die Genossenschaft kann eine Eintrittsgebühr erheben.

4Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung mit der Bezahlung der ersten Rate.

§ 5

1Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

[2]Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 15 hiernach.

§ 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten erfolgen. Vorbehalten §15 Ziff. 4.

§ 7

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, jedoch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

§ 8

[1]Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach § 15. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

[2]Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

§ 9

[1]Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter bestätigt.

[2]Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter wird er nur durch Aufnahme gemäss § 4. Er hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss § 13.

II. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

§ 10

[1]Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe des liberierten Anteilscheinkapitals. Es werden Anteilscheine, auf den Kapitalbetrag von Fr. 100.- ausgegeben.

[2]Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

[3]Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist grundsätzlich unbeschränkt.

[4]Der Vorstand kann die Anzahl Anteile pro Genossenschafter aus wirtschaftlichen Gründen limitieren.

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

[6]Mieter sind verpflichtet zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil gemäss §4 pro Zimmer Fr. 1‘000.-, Halbzimmer Fr. 500.- Genossenschaftsanteile zu übernehmen und vor Bezug der Mietsache einzuzahlen (Mieteranteil). Auf schriftliches Gesuch mit ausreichender Begründung, kann der Vorstand diese Verpflichtungen anpassen (Fristerstreckung Zeitpunkt Einzahlung, Ratenzahlung und/oder Anteil reduzieren).

2. Haftung

§ 11

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

3. Gewinnreserve und Fonds

§ 12

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in die Gewinnreserve und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

4. Verzinsung der Anteilscheine

§ 13

[1]Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt.

[2]Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt:

a) durch Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse;

b) durch Anforderungen, welche der Sitzkanton oder die Sitzgemeinde an gemeinnützige Organisationen stellen;

[3]Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

5. Entschädigung der Organe

§ 14

[1]Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und Spesenersatz beanspruchen.

[2]Ausserordentliche Aufwendungen (Präsidium, Protokollführung, Kassier.) sowie besonders Beauftragte können separat entschädigt werden.

[3]Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind ausgeschlossen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

§ 15

[1]Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fonds, höchstens aber zum Nennwert.

[2]Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Anderseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen, welche jedoch nie vor der erfolgten Übergabe der Mietsache erfolgen darf. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

[3]Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Genossenschaftsanteile, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

[4]Hat das Mitglied von der Genossenschaft Räumlichkeiten gemietet, setzt der Austritt den Auszug aus diesen Räumlichkeiten voraus.

7. Rechnungswesen

§ 16

[1]Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind separat in der Jahresrechnung auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen und Einlagen in die Erneuerungsfonds vorzunehmen.

[2]Geschäftsjahr ist 1. April bis 31. März.

[3]Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle vorzulegen und 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Revisionsstellenbericht am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies wird den Genossenschaftern die Jahresrechnung zur Verfügung gestellt.

III. Organisation

Die Organe der Genossenschaft sind:

§ 17

1. die Generalversammlung,
2. der Vorstand,
3. die Revisionsstelle.

1. Generalversammlung

§ 18

a) Befugnisse

[1]In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

a) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle,
b) die Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes,
c) die Abnahme der Jahresrechnung,
d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes,
e) die Entlastung des Vorstandes,
f) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (§ 4, 7 und 8),
g) die Abberufung des Vorstandes und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon,
h) die Veräusserung von Grundstücken,
i) die Zustimmung zu Bau- und Renovationskrediten grösser Fr. 100‘000.-
j) die Beschlussfassung über Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet,
k) die Annahme und Abänderung der Statuten,
l) die Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind (vergleiche § 25, Absatz 4 und 29, Absatz 3).

[2]Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind.

§ 19

[1]Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt.

[2]Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschaftern.

[3]Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

[4]Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage die Jahresrechnung der Einladung zur Generalversammlung beizulegen.

b) Stimmrecht

§ 20

[1]Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

[2]Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

[3]Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

§ 21

[1]Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte. Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchslos über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).

[2]Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang die relative Mehrheit. Stimmenthaltung und ungültige werden nicht mitgezählt.

[3]Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens 2/3 der an der Versammlung anwesenden Genossenschafter. Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig. Im übrigen bleiben Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR vorbehalten.

d) Wahlen und Abstimmungen

§ 22

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

2. Vorstand

§ 23

a) Wahl

[1]Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.

[2]Die Vorstandsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

[3]Der Vorstand konstituiert sich vorbehältlich § 18 lit. a selbst.

b) Beschlussfähigkeit

§ 24

[1]Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

[2]Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Vorstandsmitgliedern unterzeichnet sind.

c) Befugnisse

§ 25

[1]Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899 bis 905 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

[2]Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

[3]Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung des Jahresberichtes nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisionsstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

[4]Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

[5]Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsführung ordnen. Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

3. Revisions- resp. Prüfstelle

§ 26

[1]Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR von der Generalversammlung zu wählen.

[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;

a) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

[3]Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung beauftragen.

[4]Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

5Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

6Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

1. Unterschriftsberechtigung

§ 27

1Soweit der Vorstand nichts anderes beschliesst, haben alle seine Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.

2Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu zweien zu erteilen.

2. Geschäftsführung

§ 28

1Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

2Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

3. Pflichtanteilkapital

§ 29

1Der Vorstand ist befugt und bei Inanspruchnahme von Bundeshilfe gehalten, Mieterinnen und Mieter zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten. Neben der Zeichnung von Anteilscheinen kann auch zusätzlich eine Kaution verlangt werden. Die Einzelheiten sind in einem Reglement zu regeln.

2Mitglieder, welche ihr Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Verordnung hierzu unterstellt.

3Auf Verlangen von 1/10 der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindestens dreissig Mitgliedern besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, ist das Reglement über das Pflichtanteilkapital der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

V. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

§ 30

[1]Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

[2]Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

§ 31

Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird an Genossenschaften, wenn möglich in Uster, welche gemäss deren Statuten einen gleichen oder ähnlichen Zweck verfolgen, übergeben.

§ 32

Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

2. Bekanntmachungen

§ 33

[1]Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen erfolgen, sofern nicht durch das Gesetz anders vorgeschrieben, durch Zirkular, Email, Aushang oder gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

[2]Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Statutenänderungen

§ 34

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss § 21 Abs. 3. Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet. Überdies ist dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen, auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

Uster, den 18. August 2015

Der Präsident: Der Protokollführer: