

Statuten

«Allgemeine Baugenossenschaft Brig»

1. FIRMA und SITZ

Artikel 1 Firma und Sitz

Unter der Firma „Allgemeine Baugenossenschaft Brig“ besteht mit Sitz in Brig auf unbestimmte Dauer eine politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des neunundzwanzigsten Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

2. ZWECK, MITTEL und GRUNDSÄTZE

Artikel 2 Zweck und Mittel

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Die Genossenschaft versucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Übernahme von Land im Baurecht oder zu Eigentum
- Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen und Richtlinien;
- Vermietung der Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder im Rahmen deren ausgewiesenen Bedürfnisse;
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostenmiete;
- Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht, soweit möglich und nötig;

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

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

Artikel 3 Grundsätze der Vermietung

- Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Dieses hat mindestens Angaben zur Handhabung der Warteliste und deren obersten Grundsatz zu enthalten, dass bei Wohnungsvergaben interne Bewerber, sofern sie auf der Warteliste sind, den Vorrang geniessen.
- Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Kauf von Anteilscheinen der Allgemeinen Baugenossenschaft Brig voraus.
- Für die Berechnung der Mietzinse können die ortsüblichen Zinse herangezogen werden. Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, übliche Abschreibungen, Rückstellungen, 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.
- Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, sich mehrheitlich darin aufzuhalten oder dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung und nur in begründeten Fällen zulässig. Die Verwaltung kann auch in begründeten Fällen die tage-, wochen- oder monatsweise Untervermietung an Dritte ausnahmsweise erlauben. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch nur aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Die Mitglieder müssen eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.
- Wohngemeinschaften sind grundsätzlich nicht erlaubt. Die Verwaltung kann Ausnahmen bewilligen. Die Einzelheiten sind im Vermietungsreglement umschrieben.
- Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei Unterbelegung (Zimmerzahl beträgt mehr als Personenzahl plus zwei) kann die Verwaltung von den Mietern eine Umsiedlung in ein geeignetes Mietobjekt verlangen, sofern ein Bedarf für die unterbelegte Wohnung ausgewiesen ist. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

Artikel 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- Beim Umbauen oder Renovieren der Gebäude ist der Genossenschaft folgendes sehr wichtig: Berücksichtigung von künftigen Bedürfnissen, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien mit Einsparung von Energie beim Bau, Umbau und Betrieb sowie bei der Renovation.
- Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft die Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten an. So sorgt die Genossenschaft für die zeitgemässen Wohnbedürfnisse und damit für die Werterhaltung der Gebäude für die Zukunft.

- Bei umfassenden Renovationen achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben rechtzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Falls sich keine Möglichkeit anbietet, ist dem Bewohner zu kündigen

3. MITGLIEDSCHAFT: Erwerb, Verlust und Pflichten

Artikel 5 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- Bedienstete der SBB AG und deren Pensionierten.
- Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung und deren Pensionierten.
- Bedienstete der Schweizerischen Post, der PostFinance und der Swisscom und deren Pensionierten.
- Bedienstete von privaten schweizerischen Eisenbahnunternehmen (Privatbahnen).
- Übrige Personen, die mehr als 25 Jahre in einer Wohnung der Genossenschaft gewohnt haben.
- Beim Erwerb der Mitgliedschaft ist eine einmalige Aufnahmegebühr zu entrichten, welche bei einem Austritt zurückerstattet wird. Die Höhe der Aufnahmegebühr legt die Verwaltung fest und beträgt mindestens Fr. 500.00.
- Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Die Beitrittserklärung ist im Mietvertrag enthalten. Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten sowie der Hausordnung voraus. Die vollständige Einzahlung der nötigen Anteilscheine für eine Wohnung muss erst einbezahlt werden, sobald eine Wohnung zugeteilt werden kann.
- Die Mitgliedschaft dauert mindestens 5 Jahre. Vorbehalten bleiben die unter Artikel 6 genannten Ausnahmen und deren Renovationsbeteiligungen im Vermietungsreglement.
- Die Verwaltung entscheidet endgültig über die Aufnahme neuer Mitglieder. Die Verwaltung kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder ohne Angabe von Gründen ablehnen. Die Verwaltung braucht eine Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Der Verwaltungsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Artikel 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt im Besonderen:

- Durch Austritt, welcher 6 Monate vor Ablauf des Geschäftsjahres schriftlich zu erklären ist, jedoch frühestens auf Ablauf des 5. Jahres seit Erwerb der Mitgliedschaft erklärt werden kann. Bei beruflicher Versetzung, Invalidität oder Pensionierung ist der Austritt vor Ablauf dieser Frist zulässig.

- Durch Tod.
- Durch Ausschluss (Artikel 8)
- Wenn der Genossenschafter die zu seiner Aufnahme erforderlichen Voraussetzungen (Artikel 5) nicht mehr erfüllt. Bediensteten (Artikel 5), welche die zu ihrer Aufnahme erforderlichen Voraussetzungen ohne eigenes Verschulden und nicht auf ihre Veranlassung verlieren, kann die Mitgliedschaft auf Zusehen hin belassen werden.
- Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erfolgen.

Die Kündigungsfristen der Wohnungen richten sich nach dem Mietvertrag und den gesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 7 Tod

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters.

- Stirbt ein Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Die Fortführung hat spätestens 15 Tage nach dem Tod des Mitglieds schriftlich zu erfolgen.
- Andere steht's im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung, Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Artikel 8 Ausschluss/Kündigung

Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen:

- Wenn es gegen die Interessen der Genossenschaft oder gegen die Statuten, Hausordnung, Mietvertrag und Beschlüsse handelt
- Wenn es mit seinen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber länger als 3 Monate im Verzug bleibt
- Aus wichtigen Gründen und zwar zu jeder Zeit
- Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen, oder zumindest mehrheitlich in der Wohnung anwesend sein, oder dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich, wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden und keine entsprechende, schriftliche Bewilligung der Verwaltung vorliegt;
- bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art.9 vorgesehen ist.
- Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art.9 der Statuten erfolgt.

- A) 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.
- Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- Nach Vertragsauslauf gegenseitig ohne Begründung
- Nach Beschluss der Verwaltung über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft.

Für letzten Beschluss kommt Absatz A) nicht zum Tragen.

Mit dem Ausschluss werden die übernommenen Anteilscheine auf Ende des laufenden Geschäftsjahres im Umfang von Art. 16 der Statuten zur Rückzahlung fällig.

Artikel 9 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

- Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile und Pflichtdarlehen (Art. 13 Abs. 3 der Statuten) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.
- Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile und Pflichtdarlehen übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.
- Die Belegungsvorschriften von Art. 3 Abs. 7 der Statuten bleiben vorbehalten.
- Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital und Pflichtdarlehen erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Artikel 10 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

- Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind verboten.
- Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Der Erwerber gilt erst als Genossenschafter, wenn er durch die Verwaltung aufgenommen worden ist. Bis zur Aufnahme des Erwerbers verbleiben alle persönlichen Mitgliedschaftsrechte beim Abtretenden. Die Abtretung darf nur mit einem Vertrag in schriftlicher Form getätigt werden.

Artikel 11 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Alle Genossenschafter stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder aus den Statuten nicht eine Ausnahme ergibt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder für andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder sich versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht

Die Mitglieder/Bewohner sind verpflichtet:

- die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- den Statuten, die Hausordnung, sowie den Beschlüssen der Verwaltung nachzuleben;
- nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen.

Artikel 12 Private Gesuchsteller

Für private Mieter der Wohnungen gelten die Bestimmungen im Vermietungsreglement.

4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Genossenschaftskapital

Die Genossenschaft verschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

Artikel 13 Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

- Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten je nach Wohnungsgrösse auf einen Nennwert von je Fr. 3000.00 beziehungsweise Fr. 4000.00 und müssen voll einbezahlt werden. Die Verwaltung kann ausnahmsweise eine Ratenzahlung bewilligen. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue, zusätzliche Genossenschaftsanteile ausgeben.

- Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Namen des Genossenschaftsmitglieds. Für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen erhält das Mitglied als Bestätigung die entsprechenden Anteilscheine. Die Anteilscheine gelten als Ausweis über die Mitgliedschaft.
- Mitglieder, welche Wohn-Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen je nach Einkommen zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen ein Pflichtdarlehen übernehmen. Die Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement, wobei der zu gewährende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnungen abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt Fr. 15'000 der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
- Für das einbezahlte Pflichtdarlehen erhält der Mieter eine Bestätigung bzw. einen Darlehensvertrag. Der Gesamtbetrag des Pflichtdarlehens wird mit dem Wohnungsbezug fällig. Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Wohnräume der Genossenschaft, kann das für die Räume zu übernehmende Pflichtdarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.
- Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen werden nicht verzinst.
- Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räume der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten die Bestimmungen gemäss Art. 16 der Statuten.

Artikel 14 Aufnahme von Darlehen und Krediten

Falls möglich ist die Pensionskasse der SBB zu berücksichtigen.

Artikel 15 Gewinnüberschüsse und andere Zuwendungen

Falls nötig durch verzinsten Anteilscheine. Diese sind im Vermietungsreglement geregelt.

Artikel 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

- Genossenschafter, deren Mitgliedschaft erlischt oder ihre Erben haben grundsätzlich keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.
- Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt pro Anteilschein höchstens zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als fünf Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen eine Umtriebsentschädigung von max. 50% in Abzug gebracht.
- Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach dem Ausscheiden eines Mitgliedes. Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben

- In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
- Ist der Genossenschaft durch das Verhalten eines Genossenschafters, dessen Mitgliedschaft erloschen ist, Schaden entstanden, so sind die Kosten vom Guthaben der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen des austretenden Mitglieds in Abzug zu bringen.
- Ist für die Genossenschaft nicht eindeutig ersichtlich an wen und in welchem Verhältnis die Anteilscheine und ein Pflichtdarlehen ausbezahlt werden soll, so muss von den einzelnen Parteien eine schriftliche Erklärung vorliegen, aus der klar ersichtlich ist, wie das Pflichtdarlehen und die Anteilscheine ausbezahlt werden müssen. Bis dahin behält die Genossenschaft die Auszahlung zurück.
- Weitergehende Abfindungsansprüche bestehen nicht.

Haftung

Artikel 17 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Genossenschafter-Verzeichnis

Artikel 18 Genossenschafter-Verzeichnis

Die Verwaltung führt ein Verzeichnis, in dem der Vor- und Nachname der Genossenschafter sowie die Adresse eingetragen werden. Sie muss das Verzeichnis so führen, dass in der Schweiz jederzeit darauf zugegriffen werden kann. Die Verwaltung kann diese Aufgabe delegieren.

Die Belege, die einer Eintragung im Genossenschafter-Verzeichnis zugrunde liegen, müssen während zehn Jahren nach der Streichung des Genossenschafters aus dem Verzeichnis aufbewahrt werden.

Rechnungswesen

Artikel 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- 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.

- Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle und der Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Artikel 20 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

Artikel 21 Gewinnreserven

- Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Aufstockung der Gewinnreserven.
- Die Verwaltung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven
- Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Artikel 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

Artikel 23 Entschädigung der Organe

- Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung festgelegt wird.
- Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld
- Ferner werden den Mitgliedern der Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.
- Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen
- Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisionsstelle, allenfalls Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

5. ORGANISATION

Organe

Artikel 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung.
- Die Verwaltung.
- Die Revisionsstelle (sofern eine bestellt wird siehe Art. 33 der Statuten).
- Die Prüfstelle.

Generalversammlung

Artikel 25 Befugnisse

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genossenschafter.

Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu

- Festsetzung und Änderung der Statuten
- Wahl der Verwaltung, des Präsidenten, der Revisionsstelle und der Prüfstelle
- Abberufung der von ihr gewählten Organen
- Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- Genehmigung des Voranschlages
- Entlastung der Verwaltung
- Erledigung von Rekursen der Mitglieder
- Genehmigung der durch die Verwaltung abgeschlossenen Baurechtsverträge
- Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen oder Krediten
- Beschlussfassung über Erwerb, Veräußerung oder Verpfändung von Grundstücken
- Beschlussfassung über Neubauten
- Beschlussfassung über andere Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind
- Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen
- Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 30% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen
- Beschlussfassung über Berufungen gegen Beschlüsse der Verwaltung über Ausschlüsse von Mitgliedern;
- Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 4 Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

Artikel 26 Einberufung und Leitung

- Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten fünf Monate des Kalenderjahres statt.
- Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Prüfstelle, einberufen.
- Die Einberufung erfolgt mindestens 10 Tage, in der Regel jedoch 2 Monate, vor der Versammlung durch schriftliche Einladung an die im Genossenschaftsverzeichnis eingetragenen Genossenschafter. Sofern die Genossenschaft mehr als 30 Mitglieder hat, kann die Einberufung durch öffentliche Auskündigung im Publikationsorgan erfolgen.
- Die Verhandlungsgegenstände (Traktanden) sind in der Einberufung bekanntzugeben. Bei grösseren Statutenänderungen müssen die Statuten, bei kleineren nur der Text der vorgesehenen Änderungen beigelegt werden.
- Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle, allenfalls die Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder, oder, wenn die Genossenschaft weniger als 30 Mitglieder hat, mindestens drei Genossenschafter, dies verlangt. Für die Einladung gelten die gleichen Fristen wie bei der Generalversammlung.
- Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Beschlussfassungen durch eine Universalversammlung im Sinne von Art. 884 OR bleiben vorbehalten.
- Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner Ankündigung.
- Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Einladung, Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle oder allenfalls der Prüfstelle zehn Tage vor der Versammlung am Geschäftsdomizil der Genossenschaft aufgelegt und den Mitgliedern mindestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.
- Den Vorsitz an der Generalversammlung führt der Präsident der Verwaltung oder, bei dessen Verhinderung, ein anderes von der Verwaltung aus ihrer Mitte bezeichnetes Mitglied. Ist kein Mitglied der Verwaltung anwesend, ernennt die Generalversammlung den Vorsitzenden.
- Die Generalversammlung kann auch einen Tagespräsidenten wählen.
- Das Protokoll wird vom Sekretär geführt.
- Das Protokoll hat folgendes festzustellen:
 - Namen, Vornamen aller an der Generalversammlung teilnehmenden und vertretenen Genossenschafter;
 - die Beschlüsse und Wahlergebnisse;
 - die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
 - die von den Genossenschaftern zu Protokoll gegebenen Erklärungen.
- Der Vorsitzende ernennt die Stimmzähler.

- Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und dem Sekretär zu unterzeichnen.
- Das Protokoll wird durch die Verwaltung genehmigt.

Artikel 27 Stimmrecht

- An der Generalversammlung kann pro Wohnung ein Genossenschafter/in teilnehmen.
- Jeder Genossenschafter/in hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- Ein Genossenschafter kann sich durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Der Vertreter hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen.
- Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten.
- Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Dieses Verbot bezieht sich nicht auf die Mitglieder der Revisionsstelle und der Prüfstelle.

Artikel 28 Beschlüsse und Wahlen

- Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden die geheime Durchführung verlangt.
- Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit zwingende Bestimmungen des Gesetzes oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen, gültigen Stimmen, wobei für die Berechnung des absoluten Mehrs leere Stimmzettel als gültige Stimmen gelten.
- In Fällen, wo bei Wahlen das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen nicht zustande kommt, entscheidet in einem zweiten Wahlgang das relative Mehr.
- Bei Stimmgleichheit gibt der Präsident den Stichentscheid, bei Wahlen entscheidet das Los.
- Für Statutenänderungen bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln, für die Fusion der Genossenschaft einer solchen von vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen (Artikel 889 Absatz 1 OR, bleibt vorbehalten).
- Für die Auflösung der Genossenschaft bedarf es einer Mehrheit von vier Fünfteln sämtlicher Genossenschafter, Stellvertretung nach Artikel 27 der Statuten ist ausgeschlossen.
- Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von, der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Verwaltung

Artikel 29 Wahl und Wählbarkeit

- Die Verwaltung besteht aus fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt und muss zwingend ein Genossenschafter/in sein, falls möglich ein Mitglied gem. Artikel 5 Punkt eins der Statuten. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.
- Die Mitglieder der Verwaltung werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Amtsdauer endet mit dem Tag der jeweiligen ordentlichen Generalversammlung.
- Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtsdauer der ausgeschiedenen ein und vollenden die laufende Amtsdauer.
- Alle Mitglieder der Verwaltung sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.
- Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen
- Jeder Genossenschafter, der noch kein Amt bekleidet, ist zur Annahme einer Funktion verpflichtet, sofern er die Voraussetzungen hierfür erfüllt und zur Ablehnung keine zwingenden Gründe geltend machen kann

Artikel 30 Aufgaben

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern. Sie kann alle dem Zwecke der Genossenschaft dienenden Rechtshandlungen vornehmen, die nicht durch das Gesetz oder diese Statuten einem anderen Organ vorbehalten sind.

Insbesondere hat sie folgende Pflichten

- Die Generalversammlung einzuberufen, deren Geschäfte vorzubereiten und ihre Beschlüsse auszuführen
- Die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, der Statuten und allfälliger Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen
- Mitglieder aufzunehmen und auszuschliessen
- Die notwendigen Geschäftsbücher und Protokolle und das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig zu führen
- Die Pflichten der Mitglieder der Verwaltung zu umschreiben
- Abschluss von Baurechtsverträgen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch die Generalversammlung
- Vergebung von Bauarbeiten im Rahmen der von der Generalversammlung gewährten Kredite und Aufsichtsführung über diese Arbeiten
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
- Festsetzung der Mietzinse
- Zuteilung der Wohnungen im Rahmen der Richtlinien der ABGB

- Aufsicht über die Wohnhäuser, inklusive Erstellung der Haus- und Benützungsordnungen sowie Anordnung der notwendigen Reparaturen
- Erstellung des Geschäftsberichtes, der Betriebsrechnung, der Bilanz und des Voranschlages
- Einsetzung und Auflösung von Kommissionen
- Errichtung von Grundpfandtiteln für die Sicherstellung der von der Generalversammlung beschlossenen Darlehen

Artikel 31 Kompetenzdelegation

- Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung, einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines seiner Mitglieder übertragen.
- Die Verwaltung kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Artikel 32 Zeichnungsberechtigungen

- Zeichnungsberechtigt sind kollektiv zu zweien, der Präsident, im Verhinderungsfall der Vizepräsident, mit dem Sekretär oder dem Kassier.
- Die Verwaltung kann weiteren Verwaltungsmitgliedern die Zeichnungsberechtigung erteilen.

Artikel 33 Vorstandssitzungen

- Die Verwaltung versammelt sich so oft der Präsident eine Sitzung einberuft, aber mindestens dreimal jährlich. Der Präsident ist zur Einberufung einer Verwaltungssitzung verpflichtet, wenn 2 Mitglieder es verlangen.
- Den Vorsitz in der Verwaltungssitzung führt der Präsident oder, bei dessen Verhinderung, ein anderes von der Verwaltung aus ihrer Mitte bezeichnetes Mitglied.
- Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen entsprechend der Statuten.
- Die Verwaltung beschliesst mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid
- Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail oder Fax, als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.
- Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Das Protokoll wird an der folgenden Verwaltungssitzung zur Genehmigung vorgelegt.

Revisionsstelle

Artikel 34 Wahl und Konstituierung

- Sofern gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 906 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 727 ff. OR) eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für drei Geschäftsjahre bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.
- Mit Zustimmung aller Genossenschafter kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Genossenschaft nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Opting-Out). Ein solcher Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.
- Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls eine Revisionsstelle wählen (Opting-In).
- Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle können verlangen:
 - 10 % der Genossenschafter;
 - Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 % des Anteilscheinkapitals vertreten;
 - Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.
- Für die Unabhängigkeit und Aufgaben der Revisionsstelle gelten die Art. 728 ff. OR.

Prüfstelle

Artikel 35 Wahl und Konstituierung

- Die Prüfstelle besteht aus zwei Revisoren. Der/die erste Revisor/in muss sehr gute Kenntnisse der Buchhaltung haben und wird von der Generalversammlung für eine Dauer von 3 Jahren gewählt.
- Der zweite Revisor/in wird auf eine Dauer von 1 bis 3 Jahren gewählt und wird von der Verwaltung bestimmt.
- Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung sein.
- Die Revisoren und ad hoc bestimmte Ersatzrevisoren brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.
- Überdies kann die Pensionskasse SBB einen zusätzlichen Vertreter in die Prüfstelle beordern. Wahl und Abberufung dieses Vertreters stehen der Pensionskasse SBB zu.
- Die Mitglieder der Prüfstelle können unbeschränkt wiedergewählt werden

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 36 Liquidation

- Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften gemäss Artikel 913 in Verbindung mit Artikel 740 ff OR.
- Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- Erfolgt die Auflösung der Genossenschaft nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch die Verwaltung besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen, wie Liquidatoren/innen beauftragt.

Artikel 37 Liquidationsüberschuss

- Das Genossenschaftsvermögen wird in erster Linie für die Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert und der Pflichtdarlehen eingesetzt.
- Ein Liquidationsüberschuss wird der Pensionskasse der SBB überwiesen.

Artikel 38 Auflösung

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- Durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Artikel 25 der Statuten
- In den gesetzlich vorgesehenen Fällen

Artikel 39 Fusion

- Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.
- Wird die Genossenschaft in der Weise aufgelöst, dass sie mit Aktiven und Passiven von einer anderen Genossenschaft übernommen wird, kommen die Bestimmungen von Artikel 914 OR zur Anwendung

Bekanntmachungen

Artikel 40 Publikationsorgan und Mitteilungen

Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen und Mitteilungen erfolgen durch Rundschreiben oder brieflich sowie gegebenenfalls durch ein genossenschaftsinternes Mitteilungsblatt. Soweit gesetzlich vorgesehen, erfolgen die Bekanntmachungen auch im schweizerischen Handelsblatt.

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 29. Mai 2020 angenommen worden und treten ab sofort in Kraft

Sie ersetzen die Statuten vom 6. April 2013.

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harald Pfammatter', written over a large, irregular white scribble.

Pfammatter Harald

Der Sekretär:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Bourban', written in a cursive style.

Bourban Peter