



Heimgenossenschaft  
Schweighof

# Statuten

der

Heimgenossenschaft Schweighof

# Inhaltsverzeichnis

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

5. Organisation.....

Organe .....

Art. 23 Überblick .....

Generalversammlung .....

Art. 24 Befugnisse .....

Art. 25 Einberufung und Leitung .....

Art. 26 Stimmrecht .....

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen .....

Vorstand .....

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit .....

Art. 29 Aufgaben .....

Art. 30 Kompetenzdelegation .....

Art. 31 Vorstandssitzungen .....

Revisionsstelle .....

Art. 32 Wahl .....

Art. 33 Aufgaben .....

6. Schlussbestimmungen .....

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....

Art. 34 Liquidation .....

Art. 35 Liquidationsüberschuss .....

Art. 36 Fusion .....

Bekanntmachungen .....

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan .....

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma Heimgenossenschaft Schweighof besteht eine auf un- Firma  
beschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im  
Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe Zweck  
und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen  
Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum  
für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien. Sie  
fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Ver-  
antwortung und gegenseitiger Solidarität. Sie ist politisch und konfessi-  
onell neutral.

<sup>2</sup>Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland, Baurechten und Liegenschaften.
- b) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- c) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- d) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- e) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinn- Gemeinnützig-  
strebig. keit

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen Beteiligungen  
mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. und Mitglied-  
schaft

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- <sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Vermietungsrichtlinien
- <sup>2</sup> 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
- <sup>3</sup> Solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung anwendbar sind, richten sich die Mietzinse nach den entsprechenden Reglementen. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von Reglementen der Stadt Zürich 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
- <sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- <sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer 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. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer sowie die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Untervermietung
- <sup>6</sup> Bei Neuvermietungen soll Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. In der Regel kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Neuvermietung
- <sup>7</sup> Ist ein Torbogenhaus oder ein Haus mit einem erweiterten Dachstockausbau nur noch von einer Person oder zwei Personen belegt, ist die betroffene Mieterschaft verpflichtet, in ein kleineres Mietobjekt umzuziehen. Die Unterbelegung muss dem Vorstand umgehend mitgeteilt werden. Dieser macht drei Angebote für den Umzug in ein zumutbares Ersatzmietobjekt. Werden von der Mieterschaft alle drei Angebote abgelehnt, ist das Mietverhältnis aufzulösen. Unterbelegung

## Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

<sup>1</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt grössere Umbautenabsichten mindestens zwei Jahre, Ersatzneubautenabsichten fünf Jahre zum Voraus an. Um- und Ersatzneubauten

<sup>2</sup> Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese dem Vermietungsreglement entsprechen.

## Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind unverkäuflich. Verkaufsverbot

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens Genossenschaftsanteile von CHF 2'000.- übernimmt. Pro Mietobjekt können max. 2 Personen Mitglied werden. Voraussetzungen

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Mitgliederzahl

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. 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

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Beginn

<sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

#### Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt  
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung. Gründe

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung  
Anteile

#### Art. 9 Austritt

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

<sup>2</sup> 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. Kündigungs-  
frist/  
Zeitpunkt

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

#### Art. 10 Tod

Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, können der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in sowie weitere dort wohnhafte Personen, soweit sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft sind, mit Zustimmung des Vorstandes die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Ehe-, einge-  
tragene bzw.  
Lebenspartner  
sowie weitere  
Personen

#### Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> 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 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 der drei Umzugsangebote bei einer Unterbelegung im Sinne von Art. 4 Abs. 7.
- e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten über die Untermiete.
- f) Missachtung von Beschlüssen der zuständigen Organe über Umbau

oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft.

- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages. Mahnung

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mitteilung/  
Berufung

<sup>3</sup> 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. Anrufung Richter

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung. Kündigung  
Mietvertrag

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/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 Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitgliedes zu, kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstabe f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepart- Vermögens-  
rechtliche  
Folgen



ner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Verpfändung/  
Belastung

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes. 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 Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Pflichten der  
Mitglieder

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1000.-, 2'000.- und 4'000.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossen-  
schafts-  
anteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Der Maximalbetrag beträgt CHF 8'000.-, wobei die Anteile für die Mitgliedschaft angerechnet werden. Weitere Anteil-  
e

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Anteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften. Gemeinsames  
Mietverhältnis

<sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung. Anteilscheine

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. Berufliche  
Vorsorge

#### Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Grundsatz

#### Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Fälligkeit

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. Vorzeitige  
Rückzahlung

<sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus Verrechnung

den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## 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

<sup>1</sup> 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. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Weiter sind die speziellen Vorschriften der Stadt Zürich zu beachten, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften auf Grund der ausgerichteten Unterstützungsbeiträge anwendbar sind. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.

Erneuerungsfonds/  
Amortisationskonto

<sup>3</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

Anhang

- a) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Gebäudeversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- b) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.

<sup>4</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>5</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

### Art. 21 Fonds

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR

Fonds

beschliessen, Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Verwendung  
Fondsvermögen

## Art. 22 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> 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. Die maximale Entschädigung darf die vom Rechnungsreglement der Stadt Zürich vorgegebenen Limite nicht übersteigen.

Grundsätze

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Entschädigung  
Revisionsstelle

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung.

Entschädigung  
Kommissionen

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss  
von Tantiemen

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

Publikation  
Entschädigungen

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

### Generalversammlung

#### Art. 24 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, 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. Die Generalversammlung kann die Beschlussfassung über ein bestimmtes Grundstück oder einer bestimmten Liegenschaft an den Vorstand delegieren, sofern sie im Vorfeld grundsätzlich einen Kauf beschlossen hat
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnliegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Bauprojekte von mehr als CHF 500'000.- an bestehenden Liegenschaften
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24 Abs. 2).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) 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

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

## Art. 25 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> 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 Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

#### Art. 26 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen im gleichen Haushalt lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Vertretung

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

#### Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten gemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.

Geheime Durchführung

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

Qualifiziertes Mehr

Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 27 Abs. 4, 34 Abs. 3, 35 und Art. 36 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 50 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorenvorschrift sind geringfügige Änderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten. Vorbehalte

<sup>6</sup> 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. 28 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

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

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

<sup>4</sup> Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

### Art. 29 Aufgaben

<sup>1</sup> 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. 24 Abs. 1 Buchst. h), i) und j) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich Geschäftsbericht

aus der Jahresrechnung (Art. 20) 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.

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

Zeichnungsbe-  
rechtigung

#### Art. 30 Kompetenzdelegation

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

#### Art. 31 Vorstandssitzungen

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

Einberufung

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschluss-  
fassung

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkulations-  
beschluss

<sup>4</sup> 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. 32 Wahl

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu

Wahl



deren Ablauf.

## Art. 33 Aufgaben

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Revisionsstelle

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfungsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. Revisionsbericht

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 34 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

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

<sup>3</sup> Im Fall der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten zur Übernahme anzubieten. Der Übergabepreis soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen.

#### Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt Zürich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Liquidationsüberschuss

#### Art. 36 Fusion

Die Generalversammlung kann jederzeit mit Zustimmung von zwei Drit-

Beschluss

teln der anwesenden Mitglieder die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft beschliessen.

## **Bekanntmachungen**

### Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 13. April 2012 angenommen und am 8. April 2016 ergänzt worden. Sie treten nach der Eintragung im Handelsregister in Kraft und ersetzen diejenigen vom 21. April 1989.