



Baugenossenschaft Alterswohnungen Affoltern am Albis

Statuten



Affoltern a.A., 29. Juni 2009

- I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft
 - Art. 1 Name und Sitz
 - Art. 2 Zweck und Mittel
 - Art. 3 Erwerb der Mitgliedschaft
 - Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft
 - Art. 5 Nachfolge im Todesfall
 - Art. 6 Austritt
 - Art. 7 Ausschluss

- II. Finanzielle Bestimmungen
 - Art. 8 Genossenschaftsanteile
 - Art. 9 Mindestanteilscheinkapital von Mietern
 - Art. 10 Verzinsung
 - Art. 11 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
 - Art. 12 Haftung
 - Art. 13 Rechnungswesen
 - Art. 14 Fonds
 - Art. 15 Entschädigung der Organe

- III. Organisation
 - Art. 16 Organe
 - Art. 17 Kompetenzen der Generalversammlung
 - Art. 18 Einberufung und Leitung
 - Art. 19 Stimmrecht
 - Art. 20 Beschlüsse und Wahlen
 - Art. 21 Wahl des Vorstandes
 - Art. 22 Kompetenzen und Pflichten
 - Art. 23 Vorstandssitzungen und Beschlussfähigkeit
 - Art. 24 Wahl der Revisionsstelle
 - Art. 25 Aufgaben der Revisionsstelle

- IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit
 - Art. 26 Unterschriftsberechtigung
 - Art. 27 Vermietung von Wohnungen
 - Art. 28 Kündigung von Wohnungen
 - Art. 29 Mietzinsgestaltung

- V. Schlussbestimmungen
 - Art. 30 Auflösungsbeschluss
 - Art. 31 Liquidation und Überschuss
 - Art. 32 Fusion
 - Art. 33 Bekanntmachungen
 - Art. 34 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen
 - Art. 35 Inkrafttreten

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen "**BAWA** Baugenossenschaft Alterswohnungen Affoltern am Albis", im folgenden Genossenschaft genannt, besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft ist Affoltern a.A.

Art. 2 Zweck und Mittel

Zweck der Baugenossenschaft ist, ihren Mitgliedern preisgünstige und auf sie zugeschnittene Alterswohnungen zu bauen und zu vermieten.

Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Wohnungen und Häuser erwerben, belasten und veräussern sowie im Baurecht nutzen. Beim Verkauf von Grundeigentum oder von Wohnungen sorgt sie dafür, dass der Genossenschaftszweck gewahrt bleibt.

Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn zu erwirtschaften und sorgt dafür, dass die Wohnungen dauernd der Spekulation entzogen sind.

Art. 3 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Anteilschein übernimmt. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch Vorstandsbeschluss. Der Vorstand beschliesst endgültig. Er braucht eine Ablehnung nicht zu begründen.

Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 11 der Statuten.

Art. 5 Nachfolge im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 6 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur durch schriftliche Anzeige an den Vorstand unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erklärt werden. Bei Mietern zieht der Austritt die Kündigung des Mietvertrages nach sich.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Art. 7 Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Wohnungen und Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden.

Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

Ein Ausschluss, der wegen Nichterfüllung von Pflichten aus dem Mietvertrag erfolgte, erhält durch den Rekurs keine aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

II. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 8 Genossenschaftsanteile

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile weisen einen Nennwert von Fr. 1'000 aus und müssen voll einbezahlt werden.

Art. 9 Mindestanteilscheinkapital von Mietern

Wohnungsmieter haben ein Mindestanteilscheinkapital bei Abschluss des Mietvertrages zu entrichten. Die Höhe des Mindestanteilscheinkapitals richtet sich nach der Grösse der Wohnung und wird im Kauf- bzw. Mietvertrag festgelegt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweismittel.

Art. 10 Verzinsung

Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf erst erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds vorgenommen sind.

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz für das laufende Geschäftsjahr bzw. bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen (Art 859 Abs. 3 OR).

Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Art. 11 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 9 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehe- oder Lebenspartner zu übertragen sind.

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

Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Anteilscheine zu verrechnen.

Art. 12 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Für die Genossenschafter besteht weder eine persönliche Haftung noch eine Nachschusspflicht.

Art. 13 Rechnungswesen

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 Art. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinde sind offen auszuweisen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Jahresrechnung ist bis spätestens Ende April der Revisionsstelle zu unterbreiten.

Den Mitgliedern werden die Jahresrechnung und der Revisionsstellen-Bericht sowie der Antrag auf Verwendung des Reinertrages zugestellt.

Art. 14 Fonds

Ist ein Reinertrag aufgrund der Jahresbilanz berechnet, dient er in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Über die Einlage in den Reservefonds und weitere Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Genossenschaft führt neben dem Reserve- einen Erneuerungs- sowie einen Heimfallfonds. Sie kann zudem einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die jährlichen Einlagen werden nach kaufmännischen Grundsätzen durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Art. 15 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder von Vorstand und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An den Vorstand sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Diese wird vom Vorstand festgesetzt.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigung von Vorstand und Revisionsstelle ist in der Rechnung auszuweisen.

III. Organisation

Art. 16 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Generalversammlung
2. Vorstand (in Art. 894 OR als Verwaltung bezeichnet)
3. Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 17 Kompetenzen der Generalversammlung

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- c) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes

- d) Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages gemäss Antrag
- e) Entlastung des Vorstandes
- f) Erledigung von Rekursen
- g) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken
- h) Realisierung von Bauprojekten
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden
- l) Festsetzung der Beteiligung am Genossenschaftskapital
- m) Beschlussfassung für subventionierten Wohnungsbau
- n) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie nach den Empfehlungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds
- o) Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung
- p) Genehmigung von Reglementen

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis Ende Februar beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

vvvv

Art. 18 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich in der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter innert spätestens 60 Tagen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 30 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 Jahresrechnung und Revisionsstellenbericht beigelegt.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 19 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, gestützt auf einen Stimmrechtsausweis. Als solcher gilt die Einladung mit Traktandenliste. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 20 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet das Los.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen; bei Wahlen gilt im 2. Wahlgang das relative Mehr. Beschlüsse über die Veräusserung von Grundstücken benötigen zwei Drittel der abgegebenen Stimmen. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Artikel 889 OR und Artikel 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 21 Wahl des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidiums selbst. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

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

Ist die Gemeinde Affoltern a.A. an der Genossenschaft finanziell beteiligt, kann sie das Recht wahrnehmen, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Art. 22 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Leitung aller Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Der Vorstand erlässt in diesem Fall ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt und insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 23 Vorstandssitzungen und Beschlussfähigkeit

Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern oder zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Revisionsstelle

Art. 24 Wahl der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz und Art. 727 c OR auf die Dauer von zwei Jahren zu wählen. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 25 Aufgaben der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Die Revisionsstelle ist zu den ordentlichen Generalversammlungen einzuladen.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 26 Unterschriftsberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen der Präsident oder der Vizepräsident mit dem Aktuar oder Kassier.

Art. 27 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Mieter (bei Paaren mindestens ein Ehe- oder Lebenspartner) müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Mitglied der Genossenschaft sein
- b) das 60. Altersjahr erreicht haben und/oder als behinderte Person Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sein.
- c) Anteilscheinkapital (gemäss Art. 9 der Statuten) übernehmen.

Der Vorstand beschliesst endgültig.

Art. 28 Kündigung von Wohnungen

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehe- oder Lebenspartner,
- b) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen,

- c) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.
- d) bei Verletzungen von Subventionsbestimmungen (z.B. Unterbelegung).

Art. 29 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen werden vom Vorstand festgelegt.

Dabei hat der Vorstand einerseits die statutarischen Ziele gemäss Art. 2 zu verfolgen und insbesondere seine Pflichten laut Art. 22 Absatz 2 einzuhalten. Die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:

- Zinsen, Abschreibungen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung nach den Empfehlungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds.

V. Schlussbestimmungen

Art. 30 Auflösungsbeschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

Art. 31 Liquidation und Überschuss

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Gemeinde Affoltern a.A. zur Förderung von altersspezifischem Wohnungsbau zugewiesen.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton oder Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 32 Fusion

Die Generalversammlung kann die Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Der Fusionsbeschluss erfordert die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

Art. 33 Bekanntmachungen

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt, für die übrigen Bekanntmachungen das amtliche Publikationsorgan des Bezirks Affoltern.

Art. 34 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 35 Inkrafttreten

Diese Statuten wurden von der Generalversammlung am 29. Juni 2009 genehmigt und treten nach Eintragung ins Handelsregister in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 17. Mai 1995.

Art. 10 Verzinsung wurde der aktuellen rechtlichen Situation angepasst und an der Generalversammlung vom 12. Juni 2023 genehmigt. Sie tritt sofort in Kraft (bis zur geplanten Gesamtrevision).

Affoltern a.A., 29. Juni 2009 und 12. Juni 2023

BAWA Baugenossenschaft Alterswohnungen Affoltern am Albis

Präsidentin

Aktuarin

Urs Läderach

Ruth Ringger