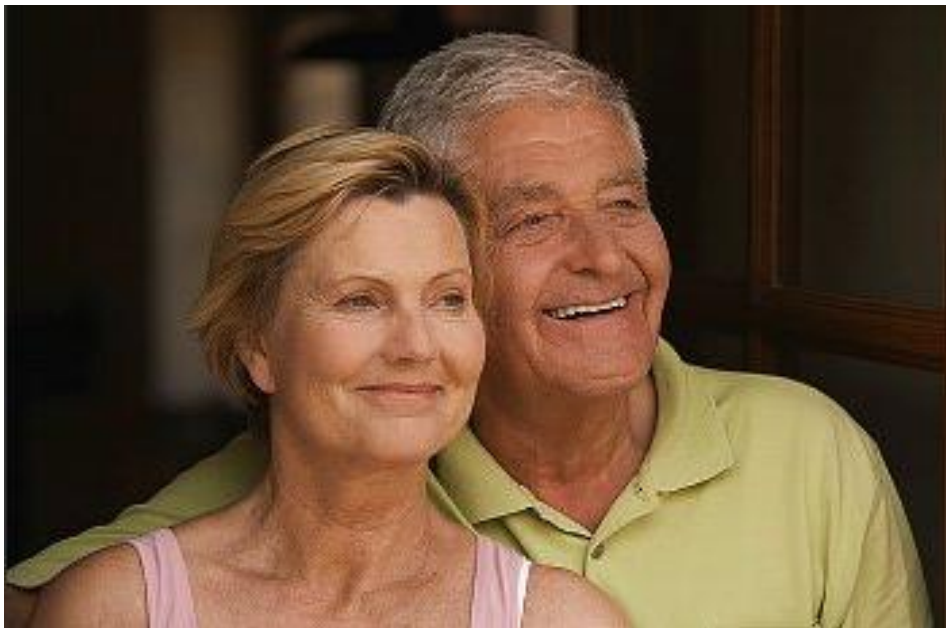

Statuten



**Alterswohnungen –
ein Beitrag zur Lebensqualität**

Statuten der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

Inhaltsverzeichnis

	<i>Art.</i>	<i>Seite</i>
1. Name, Sitz und Zweck		
Name und Sitz	Art. 1	3
Zweck	Art. 2	3
2. Grundsätze für Vermietung und Mietzinse		
Vermietung	Art. 3	3
Mietzinse	Art. 4	3
3. Informationen		
Publikationsorgane	Art. 5	4
4. Mitgliedschaft		
Beitritt	Art. 6	4
Übertragung von Anteilscheinen	Art. 7	4
Kündigung und Ausschluss	Art. 8	4
Beendigung der Mitgliedschaft	Art. 9	5
Austritt	Art. 10	5
Tod eines Mitgliedes	Art. 11	5
Rückzahlung	Art. 12	5
5. Genossenschaftskapital und Haftung		
Genossenschaftskapital	Art. 13	6
Haftung	Art. 14	6
6. Organe der Genossenschaft		
Organe im Überblick	Art. 15	6
6.1 Generalversammlung		
Ordentliche Generalversammlung	Art. 16	6
Ausserordentliche Generalversammlung	Art. 17	7
Leitung der Generalversammlung	Art. 18	7
Kompetenzen der Generalversammlung	Art. 19	7
Stimmrecht und Vertretung	Art. 20	7
Beschlussfassung	Art. 21	8
6.2 Vorstand		
Zusammensetzung	Art. 22	8
Kompetenzen	Art. 23	8
Beschlussfassung	Art. 24	8
Zeichnungsberechtigung und Delegation	Art. 25	8
6.3 Revisionsstelle		
Zusammensetzung	Art. 26	9
Befugnisse	Art. 27	9
7. Weitere Bestimmungen		
Rechnungswesen	Art. 28	9
Statutenänderung	Art. 29	9
Auflösung der Genossenschaft	Art. 30	9
Liquidationsüberschuss	Art. 31	10
Vorstand: Entschädigung und Unabhängigkeit	Art. 32	10

Statuten der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

1. Name, Sitz und Zweck

Art. 1
Name und Sitz Unter dem Namen „Genossenschaft für Alterswohnungen Baar“ besteht mit Sitz in Baar eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne des Titels 29 des Schweiz. Obligationenrechts (OR).

Art. 2
Zweck Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise in erster Linie betagten Einwohnern, vor allem in Baar, Wohnungen zu günstigen Mietzinsen zu verschaffen.

Wichtige Ziele der Genossenschaft sind die Solidarität unter den Mitgliedern und ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben in den Häusern.

Die Genossenschaft unterstützt Bestrebungen, die vielseitigen Wohnbedürfnissen dienen und im Interesse aller Mitglieder sind.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

2. Grundsätze für Vermietung und Mietzinse

Art. 3
Vermietung Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand. Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das die Grundsätze der Vermietungspolitik regelt.

Die Mitglieder, die Mieter sind oder werden, verpflichten sich zu respektvollem genossenschaftlichem Verhalten, zu Rücksichtnahme gegenüber den Mitmietern und zur Einhaltung der „Anregungen für ein gutes Zusammenleben“.

Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen.

Art. 4
Mietzinse Die Mietzinse sind so festzusetzen, dass sie in der Regel ausreichen

- a) für die Bezahlung von Hypotheken oder Darlehenszinsen
- b) zur Deckung sämtlicher Ausgaben der Genossenschaft und aller Kosten, die für einen guten Unterhalt der Anlagen erforderlich sind
- c) zur allfälligen Verzinsung der Anteilscheine in maximaler Höhe von 5 % pro Jahr. Als Limite gilt der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten.

- d) für Abschreibungen und Einlagen in die von der Generalversammlung beschlossenen Fonds wie Allgemeiner Reserve-, Erneuerungs- und Mietzinsverlustfonds, die in der Jahresrechnung ausgewiesen werden.

Der Vorstand kann der Generalversammlung die Einführung von angemessenen Solidaritäts-Mehrzinsen vorschlagen.

3. Informationen

Die Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt.

Art. 5
Publikationsorgane

Publikationsorgane der Genossenschaft sind der «Zugerbieter» sowie das «Amtsblatt des Kantons Zug» und, soweit gesetzlich vorgeschrieben, das Schweizerische Handelsamtsblatt.

4. Mitgliedschaft

Mitglieder können natürliche und juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechtes werden. Zum Beitritt bedarf es einer schriftlichen Erklärung und der Übernahme von mindestens zwei Anteilscheinen.

Art. 6
Beitritt

Die Aufnahme wird durch Beschluss des Vorstandes vollzogen.

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 7
Verpfändung und Übertragung von Anteilscheinen

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur bei Vorliegen eines der in Abs. 2 oder 3 aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden.

Art. 8
Kündigung und Ausschluss durch die Genossenschaft

Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere

- a) Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257 f OR, d.h. Obligationenrecht)
- b) Zahlungsrückstand (Art. 257 d OR)
- c) Wichtige Gründe, welche die Vertragserfüllung für die Genossenschaft unzumutbar machen (Art. 266 g OR)
- d) Tod des Mieters (Art. 266 i OR)
- e) Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266 h OR)
- f) Verletzung von Subventionsbestimmungen sowie die Verletzung des Mietvertrages

Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzung genossenschaftlicher Pflichten, insbesondere

- a) Unzulässige Untermiete
- b) Verletzung der Pflicht, die Wohnung selber dauernd zu bewohnen
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, zum Beispiel wenn diese und dazugehörige Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) Wiederholte starke Belästigung von Mitgliedern oder Mietern oder anderes negatives Verhalten, durch welches das genossenschaftliche Klima tiefgreifend gestört wird.

Der Vorstand ist zuständig, Mitglieder im Sinne von Art. 846 Abs. 2 OR auszuschliessen. Der Ausschluss erfolgt, wenn ein Mitglied seine Pflichten als Mitglied oder Mieter grob verletzt, insbesondere aus den oben genannten Kündigungsgründen. Den Ausgeschlossenen steht das Recht zu, innert 30 Tagen an die nächste Generalversammlung zu rekurrieren, welche endgültig entscheidet. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung, jedoch keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages.

Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb von drei Monaten nach dem Entscheid der Generalversammlung die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR offen.

Art. 9
Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Ableben des Mitgliedes. Bei juristischen Personen erlischt sie durch den Verlust der Rechtspersönlichkeit.

Art. 10
Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist durch schriftliche Mitteilung auf Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden. Ist der Genossenschafter auch Mieter von Räumlichkeiten, so ist die Kündigung des Mietvertrages Voraussetzung.

Art. 11
Tod eines Mitgliedes

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden ist, kann der im Haushalt lebende Partner die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes antreten.

Erben können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden. Ein entsprechendes Aufnahmegesuch kann innerhalb von drei Monaten nach dem Todestag gestellt werden.

Art. 12
Rückzahlung

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile austretender Mitglieder erfolgt auf Ende des dem Erlöschen der Mitgliedschaft folgenden Geschäftsjahres nach Genehmigung der Jahresrechnung. Vorzeitige Rückzahlung mit Bewilligung des Vorstandes bleibt vorbehalten.

Dem ausgeschiedenen Mitglied oder dessen Erben werden die Anteilscheine zum bilanzmässigen Wert des Auszahlungsjahres unter Ausschluss offener oder stiller Reserven, höchstens aber

zum Nennwert ausbezahlt. Im Übrigen haben ausscheidende Mitglieder keinen Anspruch am Genossenschaftsvermögen.

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

5. Genossenschaftskapital und Haftung

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je Fr. 1000.- Die Verwaltung kann Zertifikate ausstellen.

*Art. 13
Genossenschaftskapital*

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

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur ihr Vermögen. Jede persönliche Haftbarkeit und Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

*Art. 14
Haftung*

6. Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind

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

*Art. 15
Organe im Überblick*

6.1 Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung hat spätestens 5 Monate nach Ablauf des Rechnungsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt unter Angabe der Traktanden entweder durch die Publikationsorgane oder durch schriftliche Einladung des Vorstandes oder der Revisionsstelle. Die Einladung muss mindestens 10 Tage vor der Versammlung erlassen werden.

*Art. 16
Ordentliche
Generalversammlung*

Anträge sind spätestens 30 Tage vor einer Generalversammlung dem Vorstand schriftlich und begründet einzureichen.

Art. 17
*Ausserordentliche
Generalversammlung*

Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen, und zwar vom Vorstand oder nötigenfalls von der Revisionsstelle. Die Einberufung muss erfolgen, wenn sie von wenigstens dem zehnten Teil der Mitglieder unter Angabe des Zwecks verlangt wird.

Der Vorstand ist zur Einberufung auch dann verpflichtet, wenn sie von der Revisionsstelle unter Angabe der Gründe verlangt wird.

Die Einberufung der ausserordentlichen Generalversammlung hat spätestens acht Wochen nach Eingang eines Begehrens zu erfolgen. Für die Einladung gelten die gleichen Vorschriften wie bei der ordentlichen Generalversammlung.

Art. 18
*Leitung der
Generalversammlung*

Der Präsident oder bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Vorstandes leitet die Generalversammlung. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Der Aktuar führt das Protokoll. Dieses ist vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen

Art. 19
*Kompetenzen der
Generalversammlung*

Der Generalversammlung liegen insbesondere folgende Geschäfte zur Erledigung ob

- a) Genehmigung des Protokolls
- b) Genehmigung des Geschäftsberichtes und Abnahme der Jahresrechnung
- c) Beschlussfassung über die Verteilung des Überschusses im Rahmen von Art. 4 lit d
- d) Entlastung des Vorstandes
- e) Wahl des Präsidenten, der Vorstandsmitglieder und der Revisionsstelle. Ein Vorstandsmitglied kann vom Gemeinderat bestimmt werden (siehe Art. 22).
- f) Statutenänderung
- g) Beschlussfassung über den Erwerb, die Verpfändung und den Verkauf von Grundstücken/ Liegenschaften sowie die Genehmigung von Neubauten
- h) Erledigung von Rekursen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- i) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes und über Mitgliederanträge. Letztere sind spätestens 30 Tage vor einer Generalversammlung dem Vorstand schriftlich und begründet einzureichen.
- j) Beschlussfassung über alle anderen durch Gesetz oder Statuten ihr vorbehaltenen Geschäfte
- k) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

Art. 20
*Stimmrecht und
Vertretung*

In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechts kann sich ein Mitglied durch ein anderes schriftlich bevollmächtigtes Mitglied vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als ein Mitglied vertreten.

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.

Art. 21
Beschlussfassung

6.2 Vorstand

Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus mindestens fünf Personen, welche von der Generalversammlung auf 2 Jahre gewählt werden und wieder wählbar sind.

Art. 22
Zusammensetzung

Dem Gemeinderat Baar, welcher der Genossenschaft Land im Baurecht zur Verfügung gestellt hat, steht das Recht zu, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Der Präsident des Vorstandes wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Mit Ausnahme des Vertreters der Gemeinde müssen die Mitglieder des Vorstandes Mitglieder der Genossenschaft sein.

Der Vorstand leitet die Geschäfte der Genossenschaft und vertritt sie nach aussen. Der Vorstand hat alle nicht andern Organen vorbehaltenen Befugnisse.

Art. 23
Kompetenzen

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Mitglieder. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende Stichentscheid. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Der Vorstand kann seine Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. In diesem Falle ist die einfache Mehrheit aller Mitglieder erforderlich.

Art. 24
Beschlussfassung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnung.

Art. 25
*Zeichnungsberechtigung
und Delegation*

Über die Sitzungen des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen.

Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen (Verwalter oder Geschäftsführer), übertragen.

Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Verwalter bzw. Geschäftsführer und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

6.3 Revisionsstelle

Art. 26
Zusammensetzung

Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor.

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben

Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 i. V. m. Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i. V. m. Art. 729a ff. OR. Die Revisoren haben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen an der Generalversammlung teilzunehmen (Art. 906 i. V. m. Art. 731 OR).

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

Art. 27
Befugnisse

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 28
Rechnungswesen

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Die Rechnung muss bis spätestens 1. April des folgenden Jahres dem Kontrollorgan, nach den Grundsätzen von Art. 662ff. OR, vorgelegt werden.

Art. 29
Statutenänderung

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

Statutenänderungen können von jeder Generalversammlung beschlossen werden, wenn sie bei der Einberufung gesetzmässig angekündigt wurden. Für die Änderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

Art. 30
Auflösung der Genossenschaft

Die Auflösung der Genossenschaft kann nur in einer Generalversammlung, an der mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend ist, mit Zustimmung einer Zweidrittelsmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Generalversammlung hat in diesem Falle gleichzeitig die Personen zu bestimmen, welche mit der Liquidation beauftragt sind und deren Zeichnungsberechtigung zu regeln.

Die Liquidation erfolgt im Übrigen nach den Bestimmungen des Obligationenrechtes. Sollte eine zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung nicht beschlussfähig sein, so kann eine zweite Generalversammlung jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation mittels Zweidrittelsmehrheit der anwesenden Mitglieder beschliessen.

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.

Ergibt die Liquidation nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nennwert einen Überschuss, so wird dieser der politischen Gemeinde Baar zu gemeinnützigen Zwecken im sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Art. 31
Liquidationsüberschuss

Die Vorstandsmitglieder dürfen, mit Ausnahme der eigentlichen Geschäftsleitung, in keinem Anstellungsverhältnis zur Genossenschaft stehen, noch Entschädigung erhalten, die über den Ersatz ihrer Spesen und eine angemessene Vergütung für die Besorgung besonderer Aufträge hinausgehen. Es ist verboten, an Organe Tantiemen auszurichten.

Art. 32
*Entschädigung und
Unabhängigkeit des
Vorstandes*

Der Verwalter (Geschäftsführer) darf nicht gleichzeitig Präsident der Genossenschaft oder mit ihr organisatorisch oder finanziell verbundener Unternehmer sein.

Die Entschädigung der im Dienste der Genossenschaft stehenden Personen sollen den Umständen angemessen sein. Sie dürfen die Ansätze für Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienstverhältnis mit ähnlicher Verantwortung und Arbeitsleistung nicht übersteigen.

Die vorliegenden Statuten sind weitgehend geschlechterneutral abgefasst. Wo dies nicht der Fall ist, gilt selbstverständlich sowohl die weibliche als auch die männliche Form.

Die vorstehenden, revidierten Statuten ersetzen die bisherigen vom 16. Januar 1973, in Kraft seit 21. Februar 1973 mit Änderungen von 1978, 1990, 1993 und 1999 und sind an der Generalversammlung vom 26. Mai 2010 genehmigt worden. Sie treten mit ihrer Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Genossenschaft für Alterswohnungen Baar



Die Präsidentin
Uschy Staub



Der Aktuar
Dieter Gerber

6340 Baar, 26. Mai 2010