

Statuten

der

MBGZ

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Fassung vom 10. Juli 2008
mit Änderungen vom 8. April 2011

Inhaltsverzeichnis

1. FIRMA UND SITZ	4
ART. 1 FIRMA	4
ART. 2 SITZ	4
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	4
ART. 3 ZWECK UND MITTEL	4
ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG	5
ART. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE	6
ART. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN	6
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
ART. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 9 AUSTRITT	7
ART. 10 TOD	8
ART. 11 AUSSCHLUSS	8
ART. 12 AUFLÖSUNG VON EHE ODER PARTNERSCHAFT	9
ART. 13 VERPFÄNDUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN	10
ART. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER	10
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	10
Genossenschaftskapital	10
ART. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
ART. 16 FREIWILLIGE ANTEILE	11
ART. 17 FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	11
ART. 18 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	11
ART. 19 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	12
Haftung	12
ART. 20 HAFTUNG	12
Rechnungswesen	12
ART. 21 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR	12
ART. 22 RESERVEFONDS	13
ART. 23 WEITERE FONDS	14
ART. 24 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE	14
5. ORGANISATION	15
Organe	15
ART. 25 ÜBERBLICK	15
Generalversammlung	15
ART. 26 BEFUGNISSE	15
ART. 27 EINBERUFUNG UND LEITUNG	16
ART. 28 STIMMRECHT	16
ART. 29 BESCHLÜSSE UND WAHLEN	17

URABSTIMMUNG	17
ART. 30 KOMPETENZEN	17
ART. 31 VERFAHREN	18
Vorstand	18
ART. 32 WAHL UND WÄHLBARKEIT	18
ART. 33 AUFGABEN	19
ART. 34 KOMPETENZDELEGATION	19
ART. 35 VORSTANDSSITZUNGEN	20
Revisionsstelle	20
ART. 36 WAHL UND KONSTITUIERUNG	20
ART. 37 AUFGABEN	20
GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	21
ART. 38 WAHL UND KONSTITUIERUNG	21
ART. 39 AUFGABEN	21
SIEDLUNGSORGANE	22
ART. 40 SIEDLUNGSVERSAMMLUNG	22
ART. 41 SIEDLUNGSKOMMISSION	23
6. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	23
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	23
ART. 42 LIQUIDATION	23
ART. 43 VORKAUFRECHT DER STADT ZÜRICH UND LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS	24
ART. 44 FUSION	24
Bekanntmachungen	24
ART. 45 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN	24
Übergangsbestimmungen	25
ART. 46 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „MBGZ Mieter–Baugenossenschaft Zürich“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich 2. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für Familien und andere Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und ihre Tätigkeit gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Ausrichtung

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Beteiligungen
und
Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Vermietungsreglement
- ² 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
- ³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden 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
- ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz, ausnahmsweise Wochenaufenthalt, zu haben. Residenzpflicht
- ⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement geregelt. Untervermietung
- ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten, hingegen darf nach einem Um- Unterbelegung

bau, mit welchem die Zimmerzahl einer Wohnung erhöht wird, die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen nur um eins überschreiten, sonst gilt sie als unterbelegt. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt, ein Einfamilienhaus, wenn darin nicht mindestens ein/e Erwachsene/r und ein Kind wohnt. Mitglieder in einer unterbelegten Wohnung oder in einem unterbelegten Einfamilienhaus sind verpflichtet, ab dem zweiten Jahr der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement geregelt.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich. Verkaufsverbot

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Ausnahme

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Besondere Objekte

Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche von der Genossenschaft eine Wohnung mietet, die Eintrittsgebühr von CHF 500 bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Ferner können diejenigen handlungsfähigen natürlichen Personen Mitglied werden, die zwar selber nicht Mieter/innen sind, jedoch die Voraussetzungen von Art. 4 Abs. 4 erfüllen und die Eintrittsgebühr von CHF 500 bezahlt haben und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen.

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.

Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung oder Übertragung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

Rückzahlung
Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Voraussetzung

² Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende des Mietvertrags. Mitglieder, die nicht Mieter/innen einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses sind, können ihren Austritt der Genossenschaft schriftlich, unter Einhaltung einer Kündigungs-

Zeitpunkt

frist von drei Monaten, jeweils auf ein Quartalsende mitteilen.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe- bzw. Lebenspartnerin

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ 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 oder Wochenaufenthalt zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung zweier zumutbarer Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Wegzug aus der Genossenschaft von Mitgliedern, die nicht selber eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gemietet haben.
- j) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund

deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ 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.

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der
aufschieben-
den
Wirkung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Auflösung von Ehe oder Partnerschaft

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 2) durch die in der Wohnung oder im Einfamilienhaus verbleibende Person voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung oder des Einfamilienhauses nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil oder bei der Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft Wohnung bzw. Einfamilienhaus und Mietvertrag dem/der Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss sämtliche Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Gerichtsentscheid bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur unter Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; Treuepflicht
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; Befolungspflicht
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 50 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschaftsanteile

² Die Mitglieder müssen pro von ihnen gemietetes Zimmer miteinander maximal 60 Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement festgelegt. Maximum bei
Miete

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, müssen die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Gemeinsames
Mietverhältnis

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

Art. 16 Freiwillige Anteile

¹ Die Mitglieder können bis zu einem Maximalbetrag von CHF 250'000 Grundsatz pro Wohnung oder Einfamilienhaus freiwillige Anteile übernehmen.

² Freiwillige Anteile können schriftlich wie folgt gekündigt werden: Kündigung
a) bis CHF 50'000 mit einer Kündigungsfrist von einem Monat;
b) bis CHF 100'000 mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten;
c) über CHF 100'000 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr
jeweils auf ein Monatsende. Es können nicht gleichzeitig mehrere Kündigungen durch dasselbe Mitglied erfolgen. Solange eine Kündigung läuft, kann keine neue erfolgen.

³ Die Verzinsung richtet sich nach Art. 18. Verzinsung

Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge Berufliche erworben werden. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement festgelegt. Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile Dritte auch von Dritten finanziert werden.

Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile gemäss Art. 7 und 15 werden nicht verzinst. Keine Verzinsung

² Die Verzinsung der freiwilligen Anteile darf nur erfolgen, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Referenzsatz gemäss Art. 12a Abs. 1 VMWG und der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Verzinsung

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der vollständigen Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Zeitpunkt

Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erb/innen haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz

² 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

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

⁴ Bei Genossenschaftsanteilen nach Art. 7 und 15 erfolgt Auszahlung innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und Wohnungsabgabe, bei freiwilligen Anteilen Auszahlung und Verzinsung nach Ablauf der Kündigungsfrist, jeweils unter Vorbehalt der Festlegung von Bilanzwert und Zinssatz 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. Fälligkeit

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 20 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. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungs- Grundsatz

legung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a–663b sowie 663h–670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

Anhang

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt;
- c) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungs- und Anlagewerte, des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl sowie des Zeitpunktes des Erstbezugs;
- d) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- e) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist;
- f) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird;
- g) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen;
- h) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

⁴ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 22 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 23 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist; Erneuerungsfonds
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag zuzuweisen ist; Amortisationskonto
- c) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6, durch Zuwendungen der Generalversammlung aus dem Bilanzgewinn und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geöfnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Verwendungszweck und Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung; Genossenschaftsfonds
- d) Der Siedlungsfonds, dem die Beiträge gemäss Art. 41 Abs. 5 gutgeschrieben werden und welcher der Finanzierung der Siedlungsaktivitäten dient. Siedlungsfonds
- e) der Spezialfonds, der durch Legate geöfnet wird. Spezialfonds

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

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen, und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 24 Entschädigung der Organe

¹ 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 im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Grundsätze

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

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

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung;
- b) die Urabstimmung;
- c) der Vorstand;
- d) die Revisionsstelle;
- e) die Geschäftsprüfungskommission;
- f) die Siedlungsorgane.

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission 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, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- k) Genehmigung des Vermietungsreglements.
- l) Genehmigung der Hausordnung.
- m) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- n) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern oder einer Siedlungsversammlung traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- o) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Ge-

setz oder, Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder oder einer Siedlungsversammlung auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 Buchst. n) müssen spätestens am 31. Januar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge auf Traktandierung

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

Art. 27 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich im April, jedoch nicht während der Schulferien statt. Der Termin des folgenden Jahres wird jeweils an der Generalversammlung bekannt gegeben. Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Geschäftsprüfungskommission, 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

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 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 Berichte von Revisionsstelle und Geschäftsprüfungskommission beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung

⁴ 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. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden oder der Vorstand die geheime Durchführung beschliesst. Geheime Durchführung

³ 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

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren: Qualifiziertes Mehr

- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 43 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden, vom/von der Protokollführer/in und von den Protokollprüfern/innen zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist spätestens sechs Wochen nach der Generalversammlung auf der Website der Genossenschaft zu veröffentlichen. Protokoll

Urabstimmung

Art. 30 Kompetenzen

Die Generalversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstandes oder eines Drittels der abgegebenen Kompetenzen

Stimmen anstelle der Durchführung der Schlussabstimmung die nachfolgenden Geschäfte der Urabstimmung unterstellen:

- a) Abänderung der Statuten.
- b) Erlass von Reglementen.
- c) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- d) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- e) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- f) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

Art. 31 Verfahren

¹ Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die Vorlage sowie die in der Generalversammlung gestellten Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert 4 Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der Generalversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch 20 Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum.

Bericht/
Stimmmaterial

² Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretung ist nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen.

Stimmrecht

³ Die Urabstimmung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der eingegangenen Stimmzettel. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht mitgezählt. Für Beschlüsse über die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen Stimmzettel erforderlich, für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 43 der Statuten von vier Fünfteln der eingegangenen Stimmzettel. Der Auflösung und Fusion der Genossenschaft müssen zwei Drittel der eingegangenen Stimmzettel zustimmen.

Beschluss-
fassung

⁴ Die Geschäftsprüfungskommission amtiert als Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert einer Woche dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert einer weiteren Woche.

Abstimmungs-
büro

Vorstand

Art. 32 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf Mitgliedern, die Genossenschaftler/innen sein müssen. Eine angemessene Vertretung der Siedlungen, der verschiedenen Altersgruppen und der Geschlechter wird ange-

Grundsatz

strebt. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein zusätzliches Mitglied in den Vorstand abzuordnen. Stadt Zürich

³ Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem Arbeitsverhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 33 Aufgaben

¹ 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. 26 Abs. 1 Buchst. h-j fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle und den Bericht der Geschäftsprüfungskommission wieder. Geschäftsbericht

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

Art. 34 Kompetenzdelegation

¹ 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

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

Art. 35 Vorstandssitzungen

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

² 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. Beschlussfassung

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

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen, das an der nachfolgenden Sitzung zu genehmigen ist. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 36 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. Wählbarkeit

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen. Unabhängigkeit

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Amtsdauer

Art. 37 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichts einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Es ist ihr untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht hat, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. Pflicht zu Verschwiegenheit

Geschäftsprüfungskommission

Art. 38 Wahl und Konstituierung

¹ Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern, die Genossenschafter/innen sein müssen. Sie konstituiert sich selbst. Mitglieder

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Mitglieder anderer Organe, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

³ Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 39 Aufgaben

¹ Die Geschäftsprüfungskommission hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben: Geschäftsprüfung

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstandes.
- b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit Gesetz, Statuten, Reglementen etc.
- c) allfällige weitere von der Revisionsstelle nach Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR verlangte Kontrollen.
- d) Amten als Abstimmungsbüro nach Art. 31 Abs. 4.

² Die Geschäftsprüfungskommission hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte. Einsichtsrecht

³ Die Erfüllung der Aufgaben nach Abs. 1 Buchst. a–c erfolgt einmal jährlich in Absprache mit der Revisionsstelle. Über ihre Feststellungen legt die Geschäftsprüfungskommission der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Bericht

⁴ Für die Meldepflicht und die Pflicht zur Verschwiegenheit gelten die Art. 37 Abs. 3 und 4 der Statuten. Meldepflicht/Verschwiegenheit

Siedlungsorgane

Art. 40 Siedlungsversammlung

¹ Die Siedlungsversammlungen sind die Versammlungen der in den Siedlungen Balberstrasse, Rieter-/Mutschellenstrasse, Waffenplatzstrasse und Im Eisernen Zeit/Rotbuchstrasse wohnhaften Mitglieder. Grundsatz

² In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen: Befugnisse

- a) Wahl der Siedlungskommission.
- b) Wahl des/r Siedlungsvertreter/in in eine allfällige Baukommission.
- c) Festlegung des Jahresbeitrages gemäss Art. 41 Abs. 5.
- d) Beschlussfassung über Antragstellung an die Generalversammlung.
- e) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden.
- f) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung und Regelung von Einzelfragen des Zusammenlebens, wie Grillplatz, Waschordnung, Spielplatzgestaltung, Kompostbewirtschaftung, Tierhaltung, Veloordnung etc.

³ Die ordentliche Siedlungsversammlung findet jeweils im Januar statt. Ausserordentliche Siedlungsversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Siedlungsversammlung, der Vorstand oder die Siedlungskommission dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder, die in jener Siedlung wohnen, dies verlangt. Siedlungsversammlungen werden von der Siedlungskommission einberufen. Im Übrigen gelten für die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung die Art. 27–29 der Statuten sinngemäss. Einberufung/
Stimmrecht/
Beschlussfassung

⁴ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll ist spätestens sechs Wochen nach der Siedlungsversammlung auf der Website der Genossenschaft zu veröffentlichen.

Art. 41 Siedlungskommission

¹ Die Siedlungskommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern der entsprechenden Siedlung. Die Mitglieder des Siedlungsteils Rotbuchstrasse haben das Recht auf mindestens ein Kommissionsmitglied in der Siedlungskommission Im Eisernen Zeit/Rotbuchstrasse. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst. Mitglieder/
Wählbarkeit

² Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Amtsdauer

³ Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand und wahrt deren Interessen. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben: Aufgaben

- a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.
- b) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung.
- c) Vorbereitung und Einberufung der Siedlungsversammlung.
- d) Einreichung der Anträge gemäss Art. 40 Abs. 2 d an die Generalversammlung
- e) Ausführung der Beschlüsse der Siedlungsversammlung
- f) Verwaltung eines allfälligen Siedlungslokals.
- g) Führen der Siedlungskasse (Budget und Rechnung)
- h) Jährliche Berichterstattung an den Vorstand.

⁴ Vorstand und Siedlungskommissionen treffen sich zweimal jährlich zu einem Informations- und Gedankenaustausch. Der Vorstand und die Siedlungskommissionen haben das Recht, aus wichtigen Gründen weitere Aussprachen zu verlangen.

⁵ Die Aktivitäten der Siedlungsversammlungen und Siedlungskommissionen werden durch einen monatlichen Beitrag in den Siedlungsfonds von CHF 5.00 pro Wohnung finanziert, der zusammen mit dem Mietzins eingezogen wird. Die Siedlungsversammlung legt jährlich die Beitragshöhe fest.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 42 Liquidation

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

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz Durchführung

und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 43 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Vorkaufsrecht

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. Liquidations-
überschuss

Art. 44 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 45 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Übergangsbestimmungen

Art. 46 Übergangsbestimmungen

¹ Zu Art. 7 Abs. 1: Mieter/innen, die beim Inkrafttreten dieser Statuten noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind, haben keine Eintrittsgebühr zu bezahlen. Keine Eintrittsgebühr

² Zu Art. 15 Abs. 1: Je CHF 100 vor der Generalversammlung vom 10. Juli 2008 gezeichnetes Anteilkapital berechtigen zum Bezug von zwei Genossenschaftsanteilen zu CHF 50. Bezugsverhältnis

Statuten

der

MBGZ

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Fassung vom 10. Juli 2008
mit Änderungen vom 8. April 2011

Inhaltsverzeichnis

1. FIRMA UND SITZ	4
ART. 1 FIRMA	4
ART. 2 SITZ	4
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	4
ART. 3 ZWECK UND MITTEL	4
ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG	5
ART. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE	6
ART. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN	6
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
ART. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 9 AUSTRITT	7
ART. 10 TOD	8
ART. 11 AUSSCHLUSS	8
ART. 12 AUFLÖSUNG VON EHE ODER PARTNERSCHAFT	9
ART. 13 VERPFÄNDUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN	10
ART. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER	10
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	10
Genossenschaftskapital	10
ART. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
ART. 16 FREIWILLIGE ANTEILE	11
ART. 17 FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	11
ART. 18 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	11
ART. 19 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	12
Haftung	12
ART. 20 HAFTUNG	12
Rechnungswesen	12
ART. 21 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR	12
ART. 22 RESERVEFONDS	13
ART. 23 WEITERE FONDS	14
ART. 24 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE	14
5. ORGANISATION	15
Organe	15
ART. 25 ÜBERBLICK	15
Generalversammlung	15
ART. 26 BEFUGNISSE	15
ART. 27 EINBERUFUNG UND LEITUNG	16
ART. 28 STIMMRECHT	16
ART. 29 BESCHLÜSSE UND WAHLEN	17

URABSTIMMUNG	17
ART. 30 KOMPETENZEN	17
ART. 31 VERFAHREN	18
Vorstand	18
ART. 32 WAHL UND WÄHLBARKEIT	18
ART. 33 AUFGABEN	19
ART. 34 KOMPETENZDELEGATION	19
ART. 35 VORSTANDSSITZUNGEN	20
Revisionsstelle	20
ART. 36 WAHL UND KONSTITUIERUNG	20
ART. 37 AUFGABEN	20
GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	21
ART. 38 WAHL UND KONSTITUIERUNG	21
ART. 39 AUFGABEN	21
SIEDLUNGSORGANE	22
ART. 40 SIEDLUNGSVERSAMMLUNG	22
ART. 41 SIEDLUNGSKOMMISSION	23
6. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	23
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	23
ART. 42 LIQUIDATION	23
ART. 43 VORKAUFRECHT DER STADT ZÜRICH UND LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS	24
ART. 44 FUSION	24
Bekanntmachungen	24
ART. 45 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN	24
Übergangsbestimmungen	25
ART. 46 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „MBGZ Mieter–Baugenossenschaft Zürich“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich 2. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für Familien und andere Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und ihre Tätigkeit gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Ausrichtung

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Beteiligungen
und
Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Vermietungsreglement
- ² 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
- ³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden 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
- ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz, ausnahmsweise Wochenaufenthalt, zu haben. Residenzpflicht
- ⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement geregelt. Untervermietung
- ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten, hingegen darf nach einem Um- Unterbelegung

bau, mit welchem die Zimmerzahl einer Wohnung erhöht wird, die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen nur um eins überschreiten, sonst gilt sie als unterbelegt. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt, ein Einfamilienhaus, wenn darin nicht mindestens ein/e Erwachsene/r und ein Kind wohnt. Mitglieder in einer unterbelegten Wohnung oder in einem unterbelegten Einfamilienhaus sind verpflichtet, ab dem zweiten Jahr der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement geregelt.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich. Verkaufsverbot

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Ausnahme

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Besondere Objekte

Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche von der Genossenschaft eine Wohnung mietet, die Eintrittsgebühr von CHF 500 bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Ferner können diejenigen handlungsfähigen natürlichen Personen Mitglied werden, die zwar selber nicht Mieter/innen sind, jedoch die Voraussetzungen von Art. 4 Abs. 4 erfüllen und die Eintrittsgebühr von CHF 500 bezahlt haben und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen.

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.

Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung oder Übertragung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

Rückzahlung
Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Voraussetzung

² Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende des Mietvertrags. Mitglieder, die nicht Mieter/innen einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses sind, können ihren Austritt der Genossenschaft schriftlich, unter Einhaltung einer Kündigungs-

Zeitpunkt

frist von drei Monaten, jeweils auf ein Quartalsende mitteilen.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe- bzw. Lebenspartnerin

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ 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 oder Wochenaufenthalt zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung zweier zumutbarer Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Wegzug aus der Genossenschaft von Mitgliedern, die nicht selber eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gemietet haben.
- j) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund

deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ 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.

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der
aufschieben-
den
Wirkung

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Auflösung von Ehe oder Partnerschaft

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 2) durch die in der Wohnung oder im Einfamilienhaus verbleibende Person voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung oder des Einfamilienhauses nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil oder bei der Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft Wohnung bzw. Einfamilienhaus und Mietvertrag dem/der Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss sämtliche Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Gerichtsentscheid bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur unter Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; Treuepflicht
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; Befolungspflicht
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 50 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschaftsanteile

² Die Mitglieder müssen pro von ihnen gemietetes Zimmer miteinander maximal 60 Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement festgelegt. Maximum bei
Miete

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, müssen die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Gemeinsames
Mietverhältnis

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

Art. 16 Freiwillige Anteile

¹ Die Mitglieder können bis zu einem Maximalbetrag von CHF 250'000 Grundsatz pro Wohnung oder Einfamilienhaus freiwillige Anteile übernehmen.

² Freiwillige Anteile können schriftlich wie folgt gekündigt werden: Kündigung
a) bis CHF 50'000 mit einer Kündigungsfrist von einem Monat;
b) bis CHF 100'000 mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten;
c) über CHF 100'000 mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr
jeweils auf ein Monatsende. Es können nicht gleichzeitig mehrere Kündigungen durch dasselbe Mitglied erfolgen. Solange eine Kündigung läuft, kann keine neue erfolgen.

³ Die Verzinsung richtet sich nach Art. 18. Verzinsung

Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge Berufliche erworben werden. Einzelheiten werden im Vermietungsreglement festgelegt. Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile Dritte auch von Dritten finanziert werden.

Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile gemäss Art. 7 und 15 werden nicht verzinst. Keine Verzinsung

² Die Verzinsung der freiwilligen Anteile darf nur erfolgen, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Referenzsatz gemäss Art. 12a Abs. 1 VMWG und der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Verzinsung

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der vollständigen Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Zeitpunkt

Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erb/innen haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz

² 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

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

⁴ Bei Genossenschaftsanteilen nach Art. 7 und 15 erfolgt Auszahlung innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und Wohnungsabgabe, bei freiwilligen Anteilen Auszahlung und Verzinsung nach Ablauf der Kündigungsfrist, jeweils unter Vorbehalt der Festlegung von Bilanzwert und Zinssatz 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. Fälligkeit

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 20 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. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungs- Grundsatz

legung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a–663b sowie 663h–670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

Anhang

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt;
- c) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungs- und Anlagewerte, des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl sowie des Zeitpunktes des Erstbezugs;
- d) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- e) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist;
- f) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird;
- g) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen;
- h) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

⁴ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 22 Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 23 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist; Erneuerungsfonds
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag zuzuweisen ist; Amortisationskonto
- c) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6, durch Zuwendungen der Generalversammlung aus dem Bilanzgewinn und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geöfnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Verwendungszweck und Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung; Genossenschaftsfonds
- d) Der Siedlungsfonds, dem die Beiträge gemäss Art. 41 Abs. 5 gutgeschrieben werden und welcher der Finanzierung der Siedlungsaktivitäten dient. Siedlungsfonds
- e) der Spezialfonds, der durch Legate geöfnet wird. Spezialfonds

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

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen, und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 24 Entschädigung der Organe

¹ 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 im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Grundsätze

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

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

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung;
- b) die Urabstimmung;
- c) der Vorstand;
- d) die Revisionsstelle;
- e) die Geschäftsprüfungskommission;
- f) die Siedlungsorgane.

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission 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, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- k) Genehmigung des Vermietungsreglements.
- l) Genehmigung der Hausordnung.
- m) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- n) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern oder einer Siedlungsversammlung traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- o) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Ge-

setz oder, Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder oder einer Siedlungsversammlung auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 Buchst. n) müssen spätestens am 31. Januar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge auf Traktandierung

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

Art. 27 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich im April, jedoch nicht während der Schulferien statt. Der Termin des folgenden Jahres wird jeweils an der Generalversammlung bekannt gegeben. Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Geschäftsprüfungskommission, 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

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 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 Berichte von Revisionsstelle und Geschäftsprüfungskommission beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung

⁴ 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. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden oder der Vorstand die geheime Durchführung beschliesst. Geheime Durchführung

³ 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

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren: Qualifiziertes Mehr

- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 43 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden, vom/von der Protokollführer/in und von den Protokollprüfern/innen zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist spätestens sechs Wochen nach der Generalversammlung auf der Website der Genossenschaft zu veröffentlichen. Protokoll

Urabstimmung

Art. 30 Kompetenzen

Die Generalversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstandes oder eines Drittels der abgegebenen Kompetenzen

Stimmen anstelle der Durchführung der Schlussabstimmung die nachfolgenden Geschäfte der Urabstimmung unterstellen:

- a) Abänderung der Statuten.
- b) Erlass von Reglementen.
- c) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- d) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- e) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- f) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

Art. 31 Verfahren

¹ Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die Vorlage sowie die in der Generalversammlung gestellten Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert 4 Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der Generalversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch 20 Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum.

Bericht/
Stimmmaterial

² Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretung ist nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen.

Stimmrecht

³ Die Urabstimmung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der eingegangenen Stimmzettel. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht mitgezählt. Für Beschlüsse über die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen Stimmzettel erforderlich, für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 43 der Statuten von vier Fünfteln der eingegangenen Stimmzettel. Der Auflösung und Fusion der Genossenschaft müssen zwei Drittel der eingegangenen Stimmzettel zustimmen.

Beschluss-
fassung

⁴ Die Geschäftsprüfungskommission amtiert als Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert einer Woche dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert einer weiteren Woche.

Abstimmungs-
büro

Vorstand

Art. 32 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf Mitgliedern, die Genossenschaftler/innen sein müssen. Eine angemessene Vertretung der Siedlungen, der verschiedenen Altersgruppen und der Geschlechter wird ange-

Grundsatz

strebt. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein zusätzliches Mitglied in den Vorstand abzuordnen. Stadt Zürich

³ Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem Arbeitsverhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 33 Aufgaben

¹ 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. 26 Abs. 1 Buchst. h-j fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle und den Bericht der Geschäftsprüfungskommission wieder. Geschäftsbericht

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

Art. 34 Kompetenzdelegation

¹ 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

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

Art. 35 Vorstandssitzungen

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

² 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. Beschlussfassung

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

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen, das an der nachfolgenden Sitzung zu genehmigen ist. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 36 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. Wählbarkeit

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen. Unabhängigkeit

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Amtsdauer

Art. 37 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichts einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Es ist ihr untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht hat, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. Pflicht zu Verschwiegenheit

Geschäftsprüfungskommission

Art. 38 Wahl und Konstituierung

¹ Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern, die Genossenschafter/innen sein müssen. Sie konstituiert sich selbst. Mitglieder

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Mitglieder anderer Organe, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

³ Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 39 Aufgaben

¹ Die Geschäftsprüfungskommission hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben: Geschäftsprüfung

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstandes.
- b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit Gesetz, Statuten, Reglementen etc.
- c) allfällige weitere von der Revisionsstelle nach Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR verlangte Kontrollen.
- d) Amten als Abstimmungsbüro nach Art. 31 Abs. 4.

² Die Geschäftsprüfungskommission hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte. Einsichtsrecht

³ Die Erfüllung der Aufgaben nach Abs. 1 Buchst. a–c erfolgt einmal jährlich in Absprache mit der Revisionsstelle. Über ihre Feststellungen legt die Geschäftsprüfungskommission der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Bericht

⁴ Für die Meldepflicht und die Pflicht zur Verschwiegenheit gelten die Art. 37 Abs. 3 und 4 der Statuten. Meldepflicht/Verschwiegenheit

Siedlungsorgane

Art. 40 Siedlungsversammlung

¹ Die Siedlungsversammlungen sind die Versammlungen der in den Siedlungen Balberstrasse, Rieter-/Mutschellenstrasse, Waffenplatzstrasse und Im Eisernen Zeit/Rotbuchstrasse wohnhaften Mitglieder. Grundsatz

² In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen: Befugnisse

- a) Wahl der Siedlungskommission.
- b) Wahl des/r Siedlungsvertreter/in in eine allfällige Baukommission.
- c) Festlegung des Jahresbeitrages gemäss Art. 41 Abs. 5.
- d) Beschlussfassung über Antragstellung an die Generalversammlung.
- e) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden.
- f) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung und Regelung von Einzelfragen des Zusammenlebens, wie Grillplatz, Waschordnung, Spielplatzgestaltung, Kompostbewirtschaftung, Tierhaltung, Veloordnung etc.

³ Die ordentliche Siedlungsversammlung findet jeweils im Januar statt. Ausserordentliche Siedlungsversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Siedlungsversammlung, der Vorstand oder die Siedlungskommission dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder, die in jener Siedlung wohnen, dies verlangt. Siedlungsversammlungen werden von der Siedlungskommission einberufen. Im Übrigen gelten für die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung die Art. 27–29 der Statuten sinngemäss. Einberufung/
Stimmrecht/
Beschlussfassung

⁴ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll ist spätestens sechs Wochen nach der Siedlungsversammlung auf der Website der Genossenschaft zu veröffentlichen.

Art. 41 Siedlungskommission

¹ Die Siedlungskommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern der entsprechenden Siedlung. Die Mitglieder des Siedlungsteils Rotbuchstrasse haben das Recht auf mindestens ein Kommissionsmitglied in der Siedlungskommission Im Eisernen Zeit/Rotbuchstrasse. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst. Mitglieder/
Wählbarkeit

² Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Amtsdauer

³ Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand und wahrt deren Interessen. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben: Aufgaben

- a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.
- b) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung.
- c) Vorbereitung und Einberufung der Siedlungsversammlung.
- d) Einreichung der Anträge gemäss Art. 40 Abs. 2 d an die Generalversammlung
- e) Ausführung der Beschlüsse der Siedlungsversammlung
- f) Verwaltung eines allfälligen Siedlungslokals.
- g) Führen der Siedlungskasse (Budget und Rechnung)
- h) Jährliche Berichterstattung an den Vorstand.

⁴ Vorstand und Siedlungskommissionen treffen sich zweimal jährlich zu einem Informations- und Gedankenaustausch. Der Vorstand und die Siedlungskommissionen haben das Recht, aus wichtigen Gründen weitere Aussprachen zu verlangen.

⁵ Die Aktivitäten der Siedlungsversammlungen und Siedlungskommissionen werden durch einen monatlichen Beitrag in den Siedlungsfonds von CHF 5.00 pro Wohnung finanziert, der zusammen mit dem Mietzins eingezogen wird. Die Siedlungsversammlung legt jährlich die Beitragshöhe fest.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 42 Liquidation

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

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz Durchführung

und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 43 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Vorkaufsrecht

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. Liquidationsüberschuss

Art. 44 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 45 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Übergangsbestimmungen

Art. 46 Übergangsbestimmungen

¹ Zu Art. 7 Abs. 1: Mieter/innen, die beim Inkrafttreten dieser Statuten noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind, haben keine Eintrittsgebühr zu bezahlen. Keine Eintrittsgebühr

² Zu Art. 15 Abs. 1: Je CHF 100 vor der Generalversammlung vom 10. Juli 2008 gezeichnetes Anteilkapital berechtigen zum Bezug von zwei Genossenschaftsanteilen zu CHF 50. Bezugsverhältnis