

Statuten

Alterssiedlung Kreuz Uster

Wohnsiedlung
Kreuz





Statuten der Genossenschaft Alterssiedlung Kreuz Uster

Art. 1 Name, Sitz, Dauer

Name, Sitz,
Dauer

Unter dem Namen Genossenschaft Alterssiedlung Kreuz (in der Folge Genossenschaft genannt) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 28 ff des OR.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Uster ZH.

Publikationsorgane der Genossenschaft sind das öffentliche Publikationsorgan der Stadt Uster und das Schweizerische Handelsamtsblatt, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

Mitteilungen an die Genossenschafter ① erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch die Publikationsorgane oder durch Zirkular.

① unter der Bezeichnung "Genossenschafter" sind auch die Genossenschafterinnen gemeint.

Art. 2 Zweck

Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, preisgünstige Wohnungen, insbesondere Alterswohnungen zu erstellen, zu vermieten und diese dauernd der Spekulation zu entziehen.

Die Genossenschaft kann in gemeinnütziger Weise Betreuungs- und Pflegeleistungen, inkl. Unterstützung im Haushalt, für Bewohner und Bewohnerinnen und Dritte anbieten.

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



Art. 3 Mitgliedschaft

Mitgliedschaft

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person (inkl. Körperschaften des öffentlichen Rechts) werden, die eine schriftliche Beitrittserklärung einreicht und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.

Bis 20 Genossenschaftsanteile à CHF 500.- können frei liberiert werden. Höhere Liberierungen benötigen einen Vorstandsbeschluss.

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Ableben des Genossenschafters.

Bei juristischen Personen erlischt sie durch Verlust der Rechtspersönlichkeit.

Die Aufhebung der Mitgliedschaft erfolgt auf Ende eines Jahres, sofern nicht in Ausnahmefällen etwas anderes vereinbart wird, und setzt bei Mietern die Rückgabe des Mietobjektes voraus.

Die Genossenschaftsanteile können nicht verpfändet werden.

Die Rückzahlung der gekündigten Genossenschaftsanteile bis zu CHF 10'000.- erfolgt sofort. Grössere Beträge mit einer Wartefrist von einem Jahr nach dem Erlöschen der Mitgliedschaft.

Vorzeitige Rückzahlung kann ausnahmsweise durch Vorstandsbeschluss auf Antrag erfolgen.

Die Rückzahlung erfolgt ausschliesslich zum Nominalwert. Vorbehalten bleibt eine Verrechnung mit Forderungen der Genossenschaft an den Genossenschafter.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.



Art. 4 Finanzen

Genossen- schafts- Kapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von je CHF 500.-.

Ist die Mitgliedschaft im Sinne von Art. 3 der Statuten mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden, hat der Mieter mindestens zwei Anteilscheine pro Zimmer zu übernehmen. Je nach Finanzierungsbedarf kann der Vorstand die Anzahl der Pflichtanteilscheine erhöhen.

Verzinsung

Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals wird nach dem jeweiligen Jahresergebnis durch die Generalversammlung beschlossen unter Berücksichtigung von Art. 859 des OR, höchstens jedoch zu einem Zinssatz von 6 %. Die Vermögenslage und der Geschäftsgang sind dabei zu berücksichtigen. Anteile, die im ersten Halbjahr einbezahlt worden sind, werden für das ganze Jahr verzinst. Jene, deren Zahlung erst im 2. Halbjahr eingeht, werden ab folgendem Jahr verzinst.

Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich ihr Genossenschaftsvermögen.

Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Fonds

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

Die Generalversammlung kann im Rahmen von OR Art. 862 und 863 beschliessen, weitere Fonds festzulegen und zu öffnen.

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



Art. 5 Organisation

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand
3. die Revisionsstelle

Art. 6 Generalversammlung

General-
versammlung

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Annahme und Änderung der Statuten.
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung, die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und die Festsetzung des Prozentsatzes der Verzinsung des Anteilscheinkapitals.
- e) Entlastung des Vorstandes.
- f) Genehmigung des Voranschlages.
- g) Genehmigung von Baurechts- oder Kaufverträgen.
- h) Genehmigung von generellen Bauprojekten und Baukrediten.
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- j) Genehmigung eines Zusammenschlusses mit einer bereits bestehenden Alterssiedlung oder einer ähnlichen gemeinnützigen Organisation.



- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Sie sind auf die nächste Generalversammlung zu traktandieren.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 6.1

Einberufung
und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich spätestens vier Monate nach Ende des Geschäftsjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen.

Die schriftliche Einladung durch den Vorstand hat mindestens zehn Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem anderen Mitglied des Vorstandes geleitet. Im Falle des Ausstandes des Präsidenten oder vom Vorstand wird ein Tagesvorsitzender bestimmt.

Sofern gesetzlich zulässig, kann der Vorstand vorsehen, dass Mitglieder, welche nicht am physischen Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können oder dass die Generalversammlung ausschliesslich mit elektronischen Mitteln und ohne physischen Tagungsort durchgeführt wird. Falls die Generalversammlung virtuell durchgeführt wird, kann der Vorstand zudem auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern dies gesetzlich zulässig ist.



Art. 6.2

Stimmrecht

Jedes anwesende Mitglied hat in der Versammlung eine Stimme. Ebenso die Delegierten der Stadt Uster, der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde und der Römisch-Katholischen Kirchgemeinde Uster.

Art. 6.3

Beschlüsse
und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, soweit nicht von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangt wird. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit absolutem Mehr der abgegebenen Stimmen.

Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Art. 7 Vorstand

Vorstand

Der Vorstand besteht aus vier bis sechs Personen, die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst; vorbehalten bleibt Art. 6 b der Statuten.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wiederwählbar. Wahlen während der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.



- Stadtrat Uster
- Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uster
- Römisch-Katholische Kirchgemeinde Uster

haben das Recht, innerhalb der oben erwähnten Vorstandsmitglieder je eine Person mit ordentlichem Stimmrecht in den Vorstand zu delegieren. Aktuell seit 2022 verzichten alle darauf.

Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand leitet im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen die Geschäfte der Genossenschaft und vertritt sie nach aussen. Dem Vorstand stehen alle Befugnisse zu, die nicht ausdrücklich anderen Organen vorbehalten sind. Er erstellt den Jahresbericht.

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

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen – Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit absolutem Mehr gefasst. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Die Zeichnungsberechtigung wird im Verwaltungsreglement festgehalten.

Zirkulationsbeschlüsse sind möglich.

Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder des Vorstandes ist ausgeschlossen.



Art. 8 Revisionsstelle

Revisions-
stelle

Die Revisionsstelle besteht aus 2 Rechnungsrevisoren und einer Ersatzperson. Sie müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Sie werden von der Generalversammlung auf 2 Jahre gewählt und sind wiederwählbar.

Die Revisionsstelle kann auch einer juristischen Person übertragen werden.

Der Revisionsstelle kommen die Befugnisse und Pflichten nach OR Art. 907 ff zu. Sie hat dem Vorstand zuhanden der Generalversammlung mindestens 3 Wochen vorher einen schriftlichen Bericht mit Antrag einzureichen.

Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle hat der Generalversammlung beizuwohnen.

Art. 9 Rechnungswesen und Verwaltung

Rechnungs-
ablage

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

Die jährliche Betriebsrechnung und die Bilanz per 31.12. sind bis spätestens Ende Februar des folgenden Jahres zu erstellen und anschliessend dem Vorstand zur Kenntnisnahme und der Revisionsstelle zur Revision vorzulegen.

Geschäfts-
führung

Dem Vorstand steht die Kompetenz zu, einzelne Zweige der Verwaltung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, zu delegieren. Insbesondere kann er einen Geschäftsführer (Verwalter) wählen, der an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teilnimmt.



Vermietung
von Wohnun-
gen

Die Vermietung von Wohnungen obliegt dem Vorstand. Er ist befugt, diesen Geschäftszweig einer Geschäftsführung (Verwaltung) zu übertragen. Der Vorstand erlässt Richtlinien über die Mietzinsgestaltung, wobei der Grundsatz der Kostenmiete befolgt werden soll.

Der Vorstand kann auch Wohnungen an öffentlich-rechtliche Körperschaften vermieten, die ihrerseits für deren Betrieb im Sinne dieser Statuten verantwortlich sind.

Art. 10 Auflösung der Genossenschaft und Liquidation

Auflösungs-
beschluss

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen (OR Art. 911).

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Die Generalversammlung hat gleichzeitig die Liquidationsbehörden zu bestimmen. Dieser Beschluss benötigt das einfache Mehr.

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der politischen Gemeinde Uster zur ausschliesslichen Verwendung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

Art. 11 Inkrafttreten dieser Statuten

Inkrafttreten

Diese Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 21.04.2023 beschlossen worden. Sie ersetzen diejenigen vom 29.02.1972 resp. revidiert am 27.03.1985, 29.11.1999, 20.03.2012 und 11.04.2017. Die Statuten treten am 22. April 2023 in Kraft.



Uster, den 21. April 2023
Genossenschaft Alterssiedlung Kreuz Uster

Der Präsident:

Der Aktuar:

Wolfhard Bischoff

Peter Klemenz