



Ebnat Kappel

Postfach 323, 9642 Ebnat Kappel

Statuten Genossenschaft Alterssiedlung Gill, Ebnat Kappel

Name, Sitz, Zweck

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen "Genossenschaft Alterssiedlung Gill" besteht mit Sitz in Ebnat Kappel eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne von Art. 828-926 des Schweizerischen Obligationenrechts.

Art. 2 Zweck

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise preiswerte Alterswohnungen zu schaffen.

Mitgliedschaft

Art. 3 Mitglieder

Genossenschafter können werden:

- a) handlungsfähige natürliche Personen
- b) juristische Personen
- c) Körperschaften des öffentlichen Rechts
- d) mehrere natürliche Personen, juristische Personen oder Körperschaften des öffentlichen Rechts als Kollektivmitglieder mit gleichen Rechten und Pflichten wie Einzelmitglieder. Sie haben einen Vertreter zu bestimmen und üben durch diesen die Mitgliedschaftsrechte aus.

Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft wird erworben mit der Aufnahme in die Genossenschaft durch die Verwaltung nach vorheriger schriftlicher Beitrittserklärung des Gesuchstellers. Die Verwaltung entscheidet über die Aufnahme.

Art. 5 Verlust der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt
- b) durch Ausschluss
- c) durch Tod, bzw. Auflösung der juristischen Person

Art. 6 Austritt

Der Austritt kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief an die Verwaltung erfolgen.

Während der ersten 3 Jahre der Mitgliedschaft ist der Austritt ausgeschlossen.

Der austretende Genossenschafter hat nur Anspruch auf Rückzahlung einbezahlter Anteilscheine aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung der Anteilscheine kann auf Beschluss der Verwaltung bis zu 3 Jahre aufgeschoben werden.

Der austretende Genossenschafter hat keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.

Art. 7 Ausschluss

Ein Mitglied kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder sonstwie die Interessen der Genossenschaft verletzt.

Dem Ausgeschlossenen steht binnen 30 Tagen nach der Eröffnung des Beschlusses das Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu.

Die finanziellen Folgen des Ausschlusses sind dieselben wie beim freiwilligen Austritt gemäss Art. 6.

Art. 8 Tod, Auflösung der juristischen Person

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tode des Genossenschafters, bzw. bei juristischen Personen mit deren Auflösung. Tritt in der Zusammensetzung eines Kollektivmitgliedes gemäss Art. 3 lit. d eine Aenderung ein, dann bleibt dessen Mitgliedschaft in der neuen Zusammensetzung bestehen, es sei denn, es erfolge seitens des Kollektivmitgliedes gegenüber der Genossenschaft ausdrücklich eine Austrittserklärung.

Sofern die Erben nicht innert 6 Monaten nach dem Tode des Genossenschafters erklären, die Mitgliedschaft nicht erwerben zu wollen, werden sie ohne weiteres Mitglied (OR Art. 847 Abs. 2). Dieselbe Regelung gilt für die Uebernahme von Aktiven und Passiven einer juristischen Person. Ueber die Bestellung eines Vertreters gilt Art. 3 Abs. 2 lit. d.

Geht die Mitgliedschaft nicht auf die Erben über, so werden diesen die Anteilscheine der verstorbenen Genossenschafter aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert, zurückbezahlt.

Art. 9 Uebertragung der Mitgliedschaft

Die Abtretung von Anteilscheinen begründet keine Mitgliedschaft, ausgenommen bei Erbgang nach Art. 8 Abs. 2.

Rechte und Pflichten der Genossenschafter

Art. 10 Mitgliedschaftsausweis

Die Mitglieder erhalten einen Mitgliedschaftsausweis (als Ausweis gilt ein Anteilschein).

Art. 11 Anteilscheine

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen auf den Namen lautenden Anteilschein von Fr. 500.00 zu übernehmen. Die Verwaltung kann die Uebernahme weiterer Anteilscheine beschränken.

Art. 12 Fälligkeit

Der Betrag für den Pflicht-Anteilschein zuzüglich Titelstempel ist innert Monatsfrist nach Aufnahme des Mitgliedes in die Genossenschaft zu entrichten. Die Fälligkeit zur Einzahlung weiterer gezeichneter Anteilscheine setzt die Verwaltung fest.

Art. 13 Verzinsung

Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

Art. 14 Uebertragung und Verpfändung

Die Anteilscheine sind nicht verpfändbar und nur mit Einwilligung der Verwaltung übertragbar. Die Uebertragung begründet keine Mitgliedschaftsrechte. Es steht der Verwaltung frei, solche Anteilscheine ohne Kündigung auszulösen.

Art. 15 Kündigung

Die Anteilscheine sind unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres kündbar. Ihre Rückzahlung kann von der Verwaltung bis zu drei Jahren nach Fälligkeit aufgeschoben werden. Sie erfolgt zum Bilanzwert der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert.

Art. 16 Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 17 Nachschusspflicht

Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Genossenschafter.

Art. 18 Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat eine Stimme, ungeachtet der Zahl der Anteilscheine. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie Kollektivmitglieder üben das Stimmrecht durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter aus. Jeder Genossenschafter kann das Stimmrecht durch einen Vertreter ausüben, der Genossenschafter sein muss. Dieser kann vertretungsweise nur eine Stimme abgeben.

Betriebsmittel

Art. 19 Betriebsmittel

Die Genossenschaft verschafft sich die Betriebsmittel aus:

- a) Anteilscheine
- b) Hinterlagen und Darlehen der Mieter
- c) Darlehen und Bankkrediten mit und ohne grundpfandrechtl. Sicherstellung
- d) Subventionen
- e) Geschenken, Vermächtnissen und anderen Zuwendungen

Vermietung

Art. 20 Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die Verwaltung nach besonderen Richtlinien, die in einem Reglement festzulegen sind. Das Reglement wird von der Generalversammlung erlassen.

Art. 21 Mietzinse

Die Mietzinse sind kostendeckend festzusetzen und müssen ausreichen für:

- a) Verwaltung und Betriebskosten
- b) Verzinsung des investierten Kapitals und Leistung der ordentlichen Tilgungsraten sowie eines allfälligen Baurechtszinses
- c) Bestreitung der Steuern, Abgaben und Gebühren
- d) angemessenen Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes
- e) zur Aeuftung des Amortisationsfonds, des Reservefonds und zur Deckung allfälliger Risiken.

Organisation

Art. 22 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung und deren Ausschüsse
- c) die Kontrollstelle

Art. 23 Generalversammlung

Die Generalversammlung als oberstes Organ ist die Versammlung der Genossenschafter. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Aenderung der Statuten
- b) die Wahl der Mitglieder der Verwaltung und ihres Präsidenten sowie der Kontrollstellenmitglieder
- c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Kontrollstelle und die Entlastung der Verwaltung
- d) Entscheide über Beschwerden gegen den Ausschluss von Mitgliedern und gegen Aufnahmeverweigerungen
- e) Beschlussfassung über:
 - Erwerb, Ueberbauung und Veräusserung von Liegenschaften
 - selbständige und dauernde Rechte
 - Miteigentumsanteile an Grundstücken oder sonstige Beteiligungen an Grundeigentum
- f) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- g) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

Art. 24 Einberufung

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Kontrollstelle einberufen.

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

Eine ausserordentliche Generalversammlung ist einzuberufen:

- a) auf Beschluss der Verwaltung
- b) auf Verlangen der Kontrollstelle
- c) auf schriftliches Verlangen eines Zehntels der Mitglieder.

Die ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens innert 4 Wochen nach Einreichung des Begehrens einzuberufen.

Art. 25 Einladung ¹

Die Mitglieder sind spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung durch die einberufenden Organe einzuladen mit Bekanntgabe der Traktanden. Die Einladung erfolgt wahlweise schriftlich oder durch Publikation in den Toggenburger Nachrichten.

Anträge von Mitgliedern, über die an einer ordentlichen Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind bis spätestens Endes des Geschäftsjahres schriftlich der Verwaltung einzureichen.

Anträge der Genossenschaftler oder der Kontrollstelle zuhanden einer ausserordentlichen Generalversammlung sind gleichzeitig mit dem Einberufungsbegehren zu stellen.

Die Generalversammlung kann nur über Geschäfte beschliessen, die schriftlich mit der Traktandenliste angekündigt worden sind.

Art. 26 Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit Gesetz und Statuten nichts anderes vorsehen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

Art. 27 Wahlen

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Art. 28 Verwaltung

Die Verwaltung setzt sich aus 7 bis 11 Mitgliedern zusammen. Sie muss aus Genossenschaftlern bestehen. Drei Sitze sind den an der Genossenschaft beteiligten Körperschaften des öffentlichen Rechts reserviert, welche ihre Vertreter selbst bezeichnen.

Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die nach Ablauf der Amtsdauer ausscheidenden Mitglieder sind wieder wählbar.

Der Verwaltung obliegen sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind, insbesondere die gesamte Geschäftsführung, die Festsetzung der Mietzinsen und Hinterlagen sowie die Vertretung der Genossenschaft.

Art. 29 Ausschüsse

Die Verwaltung kann gewisse Aufgaben einem oder mehreren Ausschüssen übertragen. Diesen hat ein Mitglied der Verwaltung anzugehören. Im Rahmen ihrer Befugnisse kommt den Ausschüssen selbständige Geschäftsführungs- und -vertretungskompetenz zu. Sie sind der Verwaltung für ihre Tätigkeit verantwortlich.

¹ Neufassung seit 24.04.1995

Für Fachausschüsse können auch Personen beigezogen werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.

Die Kompetenzausscheidung zwischen Verwaltung und Ausschüssen und die Umschreibung der beidseitigen Pflichten und Rechte erfolgt in einem durch den Verwaltungsrat zu erlassenden Reglement.

Art. 30 Unterschriften

Von den Mitgliedern der Verwaltung sind der Präsident, der Vizepräsident, der Kassier und der Sekretär zeichnungsberechtigt. Sie zeichnen kollektiv zu zweien, zusammen mit dem Präsidenten oder dem Vizepräsidenten.

Art. 31 Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung und die Ausschüsse sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind.

Art. 32 Protokoll

Verwaltung und Ausschüsse führen über ihre Sitzung Protokolle.

Art. 33 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Verwaltung und Buchführung haben nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen.

Art. 34 Kreditkompetenz

Die Verwaltung hat die Kompetenz zur Bestreitung der ordentlichen Ausgaben. Für wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen ist die Kreditkompetenz auf Fr. 50'000.00 pro Jahr beschränkt.

Art. 35 Entschädigung

Die Verwaltung setzt die Entschädigung für ihre Mitglieder und die Ausschüsse fest. Diese haben in jedem Fall Anspruch auf Ersatz ihrer Barauslagen. Die Ausrichtung von Tantiemen an die Organe der Genossenschaft wird ausgeschlossen.

Art. 36 Revision²

Die Genossenschaftsversammlung wählt eine Revisionsstelle gemäss den Anforderungen des Obligationenrechts und des Revisionsaufsichtsgesetzes.

Die Genossenschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle bzw. die eingeschränkte Revision verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
3. wenn die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Art. 727a Abs. 2 OR)

² Neufassung seit 11.05.2011

Art. 37 Kontrollstelle ³

Die Kontrollstelle besteht aus zwei ordentlichen Revisoren und einem Ersatzmitglied. Diese wird von der Generalversammlung auf 4 Jahre gewählt. In die Kontrollstelle sind auch Fachleute wählbar, die nicht der Genossenschaft angehören. Diese können durch die Verwaltung angemessen entschädigt werden.

Die Kontrollstelle prüft das Rechnungswesen und die Geschäftsführung. Sie stellt der Generalversammlung alljährlich über ihren Befund Bericht und Antrag. Sie hat das Recht zur Einsichtnahme in sämtliche Akten der Genossenschaft.

Schlussbestimmungen

Art. 38 Auflösung

Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Drittel der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen erforderlich. Die Minimalbeteiligung ist jedoch die Hälfte der Mitglieder. Ueber die Verwendung eines allfälligen Vermögensüberschusses entscheidet die Generalversammlung. Die Verwendung dieses Ueberschusses hat im Sinne des Genossenschaftszweckes zu erfolgen.

Art. 39 Statutenänderung

Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von zwei Drittel der abgegebenen gültigen Stimmen beschliessen. Vorbehalten bleibt Art. 889 Abs. 1 OR. Vorgeschlagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben werden.

Statutenänderungen unterliegen der vorgängigen Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen. ⁴

Art. 40 Mitteilungen, Bekanntmachung

Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich, Bekanntmachungen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 41 Bestimmungen des OR

Soweit diese Statuten keine anderslautenden Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere Art. 828-926.

Vorstehende Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 30. März 1992 genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.