

Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau

Statuten

Inhaltsverzeichnis

I. Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft.....	2
1. Name und Sitz.....	2
2. Zweck.....	2
3. Mitgliedschaft	2
4. Löschung der Mitgliedschaft	3
II. Finanzielle Bestimmungen.....	4
1. Genossenschaftskapital.....	4
2. Haftung	4
3. Fonds	5
4. Verzinsung der Anteilscheine.....	5
5. Entschädigung der Organe	5
6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	6
7. Rechnungswesen	6
III. Organisation	7
1. Die Generalversammlung	7
a) Befugnisse	7
b) Stimmrecht.....	8
c) Beschlussfähigkeit.....	9
d) Wahlen und Abstimmungen.....	9
2. Verwaltung	9
a) Wahl.....	9
b) Beschlussfähigkeit.....	10
c) Befugnisse	10
3. Revisionsstelle	11
IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit	12
1. Unterschriftenberechtigung	12
2. Geschäftsführung	12
3. Vorschriften über Vermietung	12
V. Schlussbestimmungen	13
1. Auflösung und Liquidation.....	13
2. Bekanntmachungen.....	13
3. Streitigkeiten.....	13
4. Genehmigung.....	14
5. Vollzugsbestimmungen.....	14

I. Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

1. Name und Sitz

§ 1

Unter dem Namen Genossenschaft Wohnen im Alter Hinterthurgau besteht mit Sitz in Bichelsee-Balterswil TG eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

§ 2

- 2.1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder preisgünstige Wohnungen mit Pflegedienstleistungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen zu erstellen und zu vermieten unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.
- 2.2 Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten
- 2.3 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder.
- 2.4 Die Genossenschaftsbestrebungen sind gemeinnützig.

3. Mitgliedschaft

§ 3

- 3.1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu CHF 500 (natürliche Personen) resp. CHF 5'000 (juristische Personen) übernimmt. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3.2 Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Verwaltungsbeschlusses. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung.

§ 4

4. Löschung der Mitgliedschaft

4.1 Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

- a) Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- b) Bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

4.2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 14 hiernach.

§ 5

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen.

§ 6

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

§ 7

4.3 Stirbt ein Genossenschafter, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Verwaltung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach § 14. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

4.4 Auf Verlangen der Verwaltung haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies Unterlassen, kann die Verwaltung aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

§ 8

4.5 Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschafter in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

- 4.6 Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter wird er nur durch Aufnahme gemäss § 3. Er hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss § 12, sofern er die Genossenschaft rechtzeitig vom Erwerb seiner Anteilscheine benachrichtigt.

II. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

§ 9

- 1.1 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine,
- A. lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 500
 - B. lautend auf den Kapitalbetrag von CHF 5'000
- ausgegeben.
- 1.2 Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss der Verwaltung zu liberieren. Die Verwaltung ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.
- 1.3 Die Verwaltung kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.
- 1.4 Über die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, entscheidet die Verwaltung.
- 1.5 Das Genossenschaftskapital kann auch durch Legate, Schenkungen sowie freiwillige Beiträge erhöht werden.

2. Haftung

§ 10

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

3. Fonds

§ 11

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

4. Verzinsung der Anteilscheine

§ 12

- 4.1 Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Eine Verzinsung der Anteilscheine darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Hierbei dürfen der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltenen Grenzen nicht überschritten werden.
- 4.2 Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

5. Entschädigung der Organe

§ 13

- 5.1 Die Mitglieder der Verwaltung sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleiben der Ersatz von Barauslagen, allfälligen Transportkosten sowie die Ausrichtung von moderaten Sitzungsgeldern.
- 5.2 Ein massvolles Entgelt an Mitglieder der Verwaltung und Kommissionen kann ausgerichtet werden, wenn Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinausgehen.
- 5.3 Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind ausgeschlossen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

§ 14

- 6.1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.
- 6.2 Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalwert.
- 6.3 Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann die Verwaltung, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu. Eine Verrechnung von Forderungen durch das Mitglied ist hingegen nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig
- 6.4 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.
- 6.5 Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

7. Rechnungswesen

§ 15

- 7.1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 7.2 Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.
- 7.3 Die gemäss Art. 957 bis 963 OR zu führenden Betriebsrechnungen sind jährlich auf den 31. Dezember abzuschliessen und mit der Bilanz bis spätestens Ende März der Revisionsstelle vorzulegen

III. Organisation

§ 16

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Die Revisionsstelle

1. Die Generalversammlung

a) Befugnisse

§ 17

1.1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- b) Die Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung
- c) Die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung
- d) Die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- e) Die Entlastung der Verwaltung
- f) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüssen und Nichtaufnahmen (§ 3, 6 und 7)
- g) Die Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle oder einzelnen Mitglieder hiervon
- h) Die Veräusserung von Grundstücken
- i) Die Zustimmung zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten mit einer Summe von über CHF 500'000
- j) Die Entschädigung der Verwaltung und der Revisionsstelle

- k) Die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche die Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet
 - l) Die Annahme und Abänderung der Statuten
 - m) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind (vgl. § 24, Absatz 4 und § 29)
- 1.2 Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

§ 18

- 1.3 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 1.4 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschaft, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens drei Genossenschaftern. Sie haben innert sechs Wochen nach Eingang des Begehrens stattzufinden.
- 1.5 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 14 Tage vor Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.
- 1.6 Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift von Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.
- b) Stimmrecht

§ 19

- 1.7 Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 1.8 Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 1.9 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

§ 20

- 1.10 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutenmässig einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte. Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchslos über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).
- 1.11 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. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.
- 1.12 Für die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft sowie für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Drittel der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Im Übrigen bleiben Art. 889 OR und das Fusionsgesetz (FusG) vorbehalten.

d) Wahlen und Abstimmungen

§ 21

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder die Verwaltung geheime Abstimmung beschliesst.

2. Verwaltung

a) Wahl

§ 22

- 2.1 Die Verwaltung besteht aus mindestens 5 Mitgliedern.
- 2.2 Die Verwaltungsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 2.3 Die Verwaltung konstituiert sich vorbehältlich § 17 lit. A selbst.

b) Beschlussfähigkeit

§ 23

- 2.4 Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 2.5 Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Verwaltungsmitgliedern unterzeichnet sind.

c) Befugnisse

§ 24

- 2.6 Der Verwaltung stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- 2.7 Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Sie hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Leitungspersonen zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
- 2.8 Die Verwaltung ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Verwaltungssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Revisionsstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.
- 2.9 Die Verwaltung kann aus ihrer Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Sie kann sich ein Geschäfts- und Spesenreglement geben.
- 2.10 Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Sie wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Sie setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.
- 2.11 Die Verwaltung wählt die Angestellten und allfällige weitere Sonderbeauftragte und setzt deren Entschädigung fest.

3. Revisionsstelle

§ 25

- 3.1 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 729, ihre Aufgaben richten sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 729a ff..
- 3.2 Die Genossenschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn sie die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt, nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Genossenschafter zustimmen. Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach OR 879 Abs. 2 Ziff. 3 dürfen dann aber erst bei Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden. Bei einem Opting-out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.
- Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.
- 3.4 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
- 3.5 Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Sie kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.
- 3.6 Die Revisionsstelle prüft die Buchhaltung, Jahresabrechnung und Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäftsführung und Rechnungsführung zu gewähren.

- 3.7 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor, der mit der Jahresrechnung 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufliegt.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

1. Unterschriftenberechtigung

§ 26

- 1.1 Soweit die Verwaltung nichts anderes beschliesst, haben alle seine Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.
- 1.2 Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragte oder Angestellte der Genossenschaft die Unterschriftenberechtigung zu erteilen.

2. Geschäftsführung

§ 27

- 2.1 Der Verwaltung obliegt die Geschäftsführung. Sie verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen, Pflegewohnungen, Geschäftslokalitäten, Park- und Tiefgaragenplätze sowie aller weiterer Räume und Flächen.
- 2.2 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

3. Vorschriften über Vermietung

§ 28

Die Vermietung und Kündigung aller Mietobjekte wird in einem separaten Reglement geregelt.

V. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

§ 29

- 1.1 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

§ 30

- 1.2 Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird wie folgt verwendet: Ein Überschuss ist der Politischen Gemeinde Bichelsee-Balterswil zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen zur Verfügung zu stellen.

§ 31

- 1.3 Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss Art. 913 OR.

2. Bekanntmachungen

§ 32

- 2.1 Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.
- 2.2 Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Streitigkeiten

§ 33

- 3.1 Alle zwischen der Genossenschaft und ihren Organen oder zwischen der Genossenschaft und den Genossenschaf tern entstehenden Streitigkeiten unterliegen der Entscheidung der ordentlichen Gerichte.

4. Genehmigung

§ 34

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

5. Vollzugsbestimmungen

Diese revidierten Statuten ersetzen diejenigen vom 22.Mai 2014 sowie vom 3. Juni 2015 und treten nach der Genehmigung durch die ao. Generalversammlung vom 20. November 2017 in Kraft.

Bichelsee-Balterswil, 20. November 2017

Der Präsident:

.....

Paul Widmer

Der Protokollführerin:

.....

Vreni Karle