

Wohnbaugenossenschaft Stella Maris, in Sempach

Statuten

Ausgabe vom 12. August 2014

Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Stella Maris“ (nachfolgend WGSM genannt) besteht mit Sitz in Sempach eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Art. 2 Zweck

Die WGSM bezweckt für ihre Genossenschafter, die das 60. Altersjahr zurückgelegt haben, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und an die Genossenschafter zu vermieten. Die Tätigkeit der WGSM ist nicht gewinnstrebend.

Die WGSM kann zu diesem Zwecke Liegenschaften erstellen sowie Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben, veräussern und belasten.

Art. 3 Tätigkeitsgebiet

Die WGSM beschränkt ihre Tätigkeit auf die Gemeinde Sempach und die daran angrenzenden Gemeinden.

Art. 4 Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die WGSM kann sich an Unternehmen und Stiftungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die WGSM kann Mitglied bei Dachorganisationen gemeinnütziger Genossenschafter werden.

Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglieder der WGSM kann jede juristische und natürliche Person werden, welche einen Genossenschaftsanteil zum Nennwert von CHF 1'000.00 erwirbt.

Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Aufnahmegebühr und des gezeichneten Genossenschaftsanteils. Die entsprechenden Zahlungen haben spätestens 60 Tage nach dem entsprechenden Aufnahmebeschluss zu erfolgen.

Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft bei der WGSME erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod, bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Genossenschafter richten sich nach den Bestimmungen von Art. 15 dieser Statuten.

Art. 7 Austritt

Der Austritt aus der WGSME kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt hin bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Sobald der Beschluss zur Auflösung der WGSME gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 8 Ausschluss

Ein Genossenschafter kann jederzeit durch den Vorstand der WGSME ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Hausordnung.
- e) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos erscheint oder die mietrechtliche Kündigung (Art. 257f Abs. 4 OR) erfolgt, weil der Genossenschafter der Wohnung schweren Schaden zufügt.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Genossenschafter durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die nächste Generalversammlung zu eröffnen.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, sich an der nächsten Generalversammlung zur Sache zu äussern.

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

Art. 9 Ehetrennung / Ehescheidung

Weist der Richter die Wohnung dem einen Ehepartner zur Benützung zu, so kann der Vorstand den Mietvertrag auf diesen Ehepartner übertragen. Dieser Genossenschafter muss die Genossenschaftsanteile ganz übernehmen.

Art. 10 Pflichten der Mieter

WGSM-Objekte können grundsätzlich nur durch Genossenschafter gemietet und genutzt werden; bei Wohnungen müssen alle erwachsenen Bewohner, die nicht noch in Ausbildung stehen, Genossenschafter sein.

Die Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die Mieter haben das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und auf die andern Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Art. 11 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Anteilskapital).

Die Genossenschaftsanteile haben einen Nennwert von CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt werden.

Der Vorstand kann jederzeit für neue Genossenschafter neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Vorstand nach vorgängiger Genehmigung durch die Generalversammlung die Genossenschafter zur Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile verpflichten.

Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Als Beweis für die Mitgliedschaft und Bezahlung erhält jeder Genossenschafter eine schriftliche Bestätigung.

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

Die Genossenschaftsanteile können verzinst werden.

Art. 12 Haftung und Nachschusspflicht

Für die Verbindlichkeiten der WGSM haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit der einzelnen Genossenschafter ist vollumfänglich ausgeschlossen.

Art. 13 Verwendung des Jahresgewinnes

Über die Verwendung des Jahresgewinnes entscheidet die Generalversammlung der WGSM. Sie kann das Genossenschaftskapital verzinsen und den Zinssatz festlegen.

Art. 14 Entschädigung der Organe

Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der WGSM für ihre Tätigkeit eine Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. Der Vorstand legt die Entschädigung fest.

Die Ausrichtung von Tantiemen an Vorstandsmitglieder und Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 15 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Genossenschafter bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteils.

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

Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der WGSM erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung höchstens zwei Jahre hinausschieben (Art. 864 Abs. 2 OR).

Die WGSM ist berechtigt, Forderungen gegenüber von ausscheidenden Genossenschafte rn mit deren Guthaben zu verrechnen.

Art. 16 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisionsstelle

Art. 17 Generalversammlung

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festlegung und Änderung der Statuten.
- b) Die Wahl des Präsidenten, der Mitglieder des Vorstandes sowie der Revisionsstelle der WGSM.
- c) Genehmigung der Jahresberichte und der Jahresrechnungen sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, inkl. Festlegung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals.
- d) Die Entlastung (Décharge) des Vorstandes.
- e) Die Festlegung des Anteilkapitals (je Genossenschafter) und der Höchstansätze für Pflichtanteile für Mietobjekte.
- f) Die teilweise oder vollständige Veräußerung von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten, soweit zulässig.
- g) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- h) Beschlussfassung über die Auflösung, Fusion oder Beteiligungen der WGSM.
- i) Erlass einer Geschäftsordnung für Generalversammlungen.
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder den vorliegenden Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Art. 18 Einberufung / Leitung Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres 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 Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einladung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderungen der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind überdies 20 Tage vor dem Versammlungstag auch am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten der WGSM geleitet. Die Abwesenheit des Präsidenten oder wenn der Präsident in den Ausstand tritt, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.

Art. 19 Stimmrecht an der Generalversammlung

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme, unabhängig davon wie viele Anteile er zu Eigentum hat.

Jeder Genossenschafter kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen andern Genossenschafter oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

Art. 20 Beschlussfassung und Wahlen der Generalversammlung

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Anträge der Genossenschafter zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Diese Anträge sind zu traktandieren. Über nicht traktandierte Geschäfte kann nicht beraten werden.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen, d.h. ungültige und leere Stimmen (Stimmenthaltungen) fallen dabei nicht in Betracht. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr, jeweils wiederum ohne Berücksichtigung ungültiger und leerer Stimmen (Stimmenthaltungen). Wahlen und Abstimmungen erfolgen nur geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden (physisch anwesende und vertretene Stimmen) dies verlangt.

Für die Auflösung und Fusion der WGSM, für die Veräusserung von Liegenschaften sowie für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Die vertraglichen Vorgaben (insbesondere auch Grundbucheintragen) sind zu beachten.

Die Art. 889 OR und 18 Abs.1 lit. e FusG bleiben vorbehalten.

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

Art. 21 Wahl Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf, maximal aber sieben Mitgliedern, die Genossenschafter sein müssen.

Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung für ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar.

Der Vorstand konstituiert sich abgesehen vom Präsidenten selbst.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Art. 22 Kompetenzen und Pflichten des Vorstandes

Der Vorstand ist das oberste Leitungsorgan der WGSM. In seine Kompetenz fallen alle Geschäfte, die nicht nach Gesetz oder diesen Statuten an andere Genossenschaftsorgane übertragen sind.

Der Vorstand hat folgende übertragbare Aufgaben:

- a) Oberleitung der Genossenschaft.
- b) Festlegung der Organisation.
- c) Festlegung der Unternehmenspolitischen Zielsetzung der Genossenschaft (Strategie, Bauprogramm, Finanzplan, Jahresziele etc.)
- d) Genehmigung des Budgets (einschl. Stellplan).
- e) Anstellung und Entlassung (Arbeitsverträge etc.) der Mitglieder der Geschäftsleitung sowie Entscheid über die Entschädigungsleistungen an die Organe und Kommissionen der WGSM (Art. 14).
- f) Erwerb und Belastung von Liegenschaften, Grundstücken und Baurechten.
- g) Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten und Reglemente.
- h) Festlegung von Vermietungsgrundsätzen (Art. 25) und Beschlussfassung über Mietzinsanpassungen.
- i) Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse.
- j) Ausschluss von fehlbaren Genossenschaftefern (Art. 8 Abs. 1).
- k) Entscheid über die verzögerte Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen (Art. 15 Abs. 3).
- l) Einsetzung von Kommissionen und Wahl deren Mitglieder (vgl. Abs. 4, nachstehend).
- m) Anordnung von zusätzlichen Zwischenrevisionen durch die Revisionsstelle.
- n) Entscheid über den Beitritt zu Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften (Art. 4).
- o) Festlegung der Zeichnungsberechtigungen und der Vertretungen der WGSM (nach aussen und nach innen) sowie Festlegung der Kommunikationswege (intern und extern: Art. 29).
- p) Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

Der Vorstand kann über alle, in seine Befugnisse fallenden Angelegenheiten Reglemente erlassen (z.B. Vermietungsreglement -> Art. 24 Abs. 2)

Der Vorstand kann die Geschäftsführung gemäss Organisationsreglement ganz oder zum Teil an einzelne seiner Mitglieder (Kommissionen) oder an Dritte (Geschäftsleitung) zu übertragen (Art. 898 OR).

Art. 23 Wahl der Revisionsstelle

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes wählen.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Wiederwahlen sind möglich.

Art. 24 Vermietung von Wohnungen

Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das u.a. Normen enthält, nach welchen die Mietobjekte der WGSM vergeben werden. Als Kriterien sind dabei insbesondere die Dauer der Mitgliedschaft (bei der WGSM), die Anzahl Wohnungsbenutzer sowie besondere Umstände zu berücksichtigen. Überdies müssen Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Das Reglement kann durch alle Genossenschafter eingesehen werden.

Art. 25 Mietzins

Die Mietzinsen der von der WGSM an ihre Genossenschafter vermieteten Objekte werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der WGSM für:

- a) Zinsaufwand
- b) Erneuerungen, Unterhalt und Reparaturen
- c) Abschreibungen
- d) Versicherungen und Steuern
- e) Personalaufwand (Löhne und Sozialabgaben)
- f) Administration (Übriger Betriebsaufwand)
- g) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder allfälligen Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds sowie
- h) Verzinsung Genossenschaftskapital.

Art. 26 Grundsätze der Rechnungslegung

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen sowie den Vorschriften des OR.

Art. 27 Liquidation

Die Liquidation der WGSM besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 28 Liquidationsüberschuss

Das Vermögen der WGSM, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile (zum Nennwert) verbleibt, wird dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen übereignet.

Art. 29 Bekanntmachungen

Mitteilungen der WGSM an die Genossenschaftler erfolgen schriftlich oder per E-Mail. Die entsprechenden Modalitäten sowie die Vertretung der WGSM nach innen und nach aussen werden durch den Vorstand geregelt (Art. 22 Abs. 2 lit. o).

Offizielles Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorliegenden Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 12. August 2014 als Satzung der Genossenschaftilschaft anerkannt.

Sempach, den 12. August 2014

Der Tagespräsident:


Herr Max Franz Krummenacher

Die Protokollführerin und Stimmenzählerin:


Frau Cornelia Bühlmann-Riechsteiner

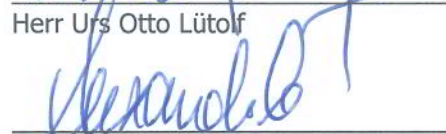
Die Gründungsmitglieder:


Herr Max Franz Krummenacher


Herr Peter Hermann Beck


Herr Josef Richard Gabriel


Herr Urs Otto Lütolf


Herr Alexander Lieb


Frau Cornelia Bühlmann-Riechsteiner


Herr Werner Helfenstein