

GENOSSENSCHAFT



Statuten

Genossenschaft Dorfzentrum Affeltrangen

1. Firma, Sitz und Zweck

Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma "Genossenschaft Dorfzentrum Affeltrangen" (nachfolgend: "Genossenschaft") besteht auf unbestimmte Zeit eine am 9. April 1905 gegründete Genossenschaft gemäss Art. 828ff. OR mit Sitz in Affeltrangen.

Art. 2 Zweck

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern ein attraktives Dorfzentrum in Affeltrangen als Lebensraum mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben, Gewerbebetrieben sowie guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- 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) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht;
- h) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

² Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger, sein.

2. Mitgliedschaft

Art. 3 Aufnahme

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein übernimmt.

² Die Mitgliedschaft ist persönlich und nicht übertragbar.

³ Der Beitritt ist schriftlich zu erklären.

- ⁴ Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung. Abgelehnte Bewerber können innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids mit schriftlicher Erklärung an den Präsidenten einen Entscheid der nächsten Generalversammlung beantragen.

Art. 4 Austritt / Ausschluss

- ¹ Jedes Mitglied kann mit schriftlicher Erklärung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jederzeit aus der Genossenschaft austreten.
- ² Mit dem Tod des Genossenschafters erlischt die Mitgliedschaft.
- ³ Ein Mitglied kann jederzeit durch Beschluss der Verwaltung ausgeschlossen werden:
- 1) wenn wesentliche Bedingungen für die Aufnahme nicht mehr erfüllt sind
 - 2) wenn das Mitglied in grober Weise gegen die Interessen der Genossenschaft oder deren Statuten verstossen hat
 - 3) aus anderen wichtigen Gründen
- ⁴ Ausgeschlossene haben das Recht, innert 30 Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses einen Entscheid der nächsten Generalversammlung zu beantragen. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte und -pflichten.
- ⁵ Gemäss Art. 846 Abs. 3 OR kann der Ausgeschlossene gegen den Ausschliessungsentscheid der Generalversammlung innert drei Monaten den Richter anrufen.

3. Finanzielle Bestimmungen

Art. 5 Rechnungslegung

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 – 960e OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Allfällige Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

Art. 6 Anteilscheine

- ¹ Die Genossenschaft gibt auf den Namen lautende Anteilscheine im Nennwert von CHF 200 heraus. Jeder Genossenschafter hat mindestens einen Anteilschein zu übernehmen.
- ² Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine zum Nominalwert, sofern in der Bilanz kein Verlustvortrag besteht.
- ³ Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Art. 7 Verwendung des Jahresgewinnes

- ¹ Wird in der Jahresrechnung ein Reingewinn ausgewiesen, so dient er in erster Linie zur Äufnung der gesetzlichen und freien Reserven.

- ² Durch Beschluss der Generalversammlung können die Anteilscheine aller Genossenschafter verzinst werden, sofern die Bilanz keinen Verlustvortrag aufweist. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen. Gleichzeitig sind die gemäss Art. 860 OR notwendigen Einlagen in die gesetzlichen Reserven vorzunehmen.

Art. 8 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder der Verwaltung sowie Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An die Verwaltung sowie an besonders Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Diese Entschädigungen werden von der Verwaltung festgesetzt.
- ² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- ³ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 9 Haftung

- ¹ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.
- ² Ausscheidende Genossenschafter oder deren Erben haben keinen Anspruch auf das Vermögen der Genossenschaft.

4. Organisation

Art. 10 Organe

Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Revisionsstelle

4.1 Generalversammlung

Art. 11 Unübertragbare Befugnisse

- ¹ Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.
- ² Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:
1. Festsetzung und Änderung der Statuten
 2. Wahl des Präsidenten und der übrigen Mitglieder der Verwaltung
 3. Wahl der Revisionsstelle
 4. Abnahme des Geschäftsberichtes, bestehend aus Jahresbericht und Jahresrechnung, und Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
 5. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 6. Entlastung der Verwaltung
 7. Beschlussfassung über die Fusion und die Auflösung der Genossenschaft
 8. Sofern der Wert einen von der Generalversammlung festzusetzenden Betrag überschreitet:

- Erwerb und Veräusserung von Grundstücken inkl. Baurechten, Beschlussfassung über Neu- und Umbauten
 - Beschlussfassung betreffend Anschaffungen sowie Reparaturen und Unterhalt
 - Wird kein Betrag festgelegt, ist die Verwaltung zuständig
9. Beschlussfassung über weitere Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind

Art. 12 Einberufung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.
- ² Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt,
 1. wenn eine Generalversammlung, die Verwaltung oder die Revisionsstelle dies beschliessen.
 2. wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, bei Genossenschaften von weniger als 30 Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen. Die Einberufung durch die Verwaltung hat in diesem Fall innert 60 Tagen nach dem gestellten Begehren zu erfolgen.
- ³ Die Einladung erfolgt mindestens 14 Tage im Voraus (Datum des Poststempels) durch schriftliche Einladung an die Genossenschafter.
- ⁴ Zu jeder Einladung gehört eine Traktandenliste, aus der die Verhandlungsgegenstände und die Anträge im Wortlaut ersichtlich sind. Der Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresbericht und Jahresrechnung, ist 14 Tage vor dem Versammlungstag am Sitz der Genossenschaft aufzulegen. Ein Auszug ist der Einladung beizulegen. Sind Statutenänderungen vorgesehen, so ist deren voller Wortlaut in die Einladung aufzunehmen.
- ⁵ Über nicht angezeigte Gegenstände kann zwar verhandelt, nicht aber beschlossen werden. Vorbehalten bleibt der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.
- ⁶ Anträge der Mitglieder zu Handen der ordentlichen Generalversammlung müssen jeweils bis Ende Januar des betreffenden Jahres bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

Art. 13 Stimmrecht

- ¹ Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- ² Jeder Genossenschafter kann sich an der Generalversammlung durch eine handlungsfähige Person mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- ³ Ein Genossenschafter darf sein Stimmrecht nicht ausüben, wenn über seine Entlastung oder über seinen Ausschluss abgestimmt wird.

Art. 14 Beschlussfassung

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- ² Beschlüsse und Wahlen erfolgen offen, wenn nicht ein Viertel der Anwesenden schriftliche Abstimmung beantragt. Für die Annahme bedarf es, wenn nicht das Gesetz etwas anderes vorsieht, des absoluten Mehrs der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen und leere Stimmzettel gelten nicht als abgegebene

Stimmen.

- ³ Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten und folgenden Wahlgängen das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Der Kandidat mit der geringsten Stimmenzahl scheidet für den nächsten Wahlgang aus. Bei Stimmengleichheit im letzten Wahlgang entscheidet das Los.

Art. 15 Leitung

- ¹ Der Präsident führt den Vorsitz in der Generalversammlung, bei seiner Verhinderung der Vizepräsident, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied der Verwaltung gemäss Beschluss der Verwaltung.
- ² Über die gestellten Anträge und Beschlüsse der Generalversammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen und an der nächsten Generalversammlung zu genehmigen ist.

4.2 Verwaltung

Art. 16 Wahl

- ¹ Die Verwaltung besteht aus dem Präsidenten und mindestens vier weiteren Mitgliedern. Sie bestimmt je ein Mitglied zum Vizepräsidenten und zum Aktuar.
- ² Alle Mitglieder der Verwaltung müssen Genossenschafter sein.
- ³ Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre und endet mit der ordentlichen Generalversammlung oder mit dem Rücktritt. Eine Wiederwahl ist möglich.

Art. 17 Kompetenzen und Pflichten

- ¹ Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung und der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- ² Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.
Sie ist insbesondere verpflichtet,
 1. die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.
 2. die Organisation festzulegen und allenfalls die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten (Verwaltungsausschüsse, Geschäftsführer) im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, der Statuten und allfälliger Reglemente der Genossenschaft zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen.
- ³ Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisations- und Geschäftsreglementes oder aufgrund von ihr erlassener Weisungen ganz oder teilweise an ein Mitglied der Verwaltung oder an Dritte zu übertragen.
- ⁴ Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und den Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Art. 18 Sitzungen

- ¹ Die Verwaltung versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern.
- ² Jedes Mitglied der Verwaltung und die Revisionsstelle sind berechtigt, die Einberufung einer Sitzung zu beantragen.
- ³ Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- ⁴ Der Vorsitzende stimmt mit und hat bei Stimmgleichheit den Stichentscheid.
- ⁵ Die Beschlüsse der Verwaltung sind zu protokollieren und das Protokoll muss vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnet werden.
- ⁶ Schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Beschlüsse der Verwaltung und sind ins Protokoll der nächsten Sitzung aufzunehmen.

Art. 19 Vertretungsbefugnis

Die Verwaltung bestimmt die Vertretungsbefugten. Vertretungsbefugnis und Prokura dürfen nur kollektiv zu zweien erteilt werden.

4.3 Revisionsstelle

Art. 20 Wahl

- ¹ Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, welcher die Revisionsstelle den letzten Bericht erstattet.
- ² Wiederwahl ist möglich.

Art. 21 Anforderungen an die Revisionsstelle

- ¹ Als Revisionsstelle für die eingeschränkte Revision muss die Generalversammlung einen zugelassenen Revisionsexperten (natürliche oder juristische Person) nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.
- ² Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
- ³ Die Revisionsstelle hat die ihr durch Gesetz und Statuten der Genossenschaft auferlegten Pflichten und Aufgaben wahrzunehmen.
- ⁴ Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

5. Schlussbestimmungen

Art. 22 Auflösung und Liquidation

- ¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt, wenn an der Generalversammlung drei Viertel der anwesenden Genossenschafter dafür stimmen. Die Durchführung der Liquidation ist Sache der Verwaltung, sofern die Generalversammlung nicht die Einsetzung besonderer Liquidatoren beschliesst.
- ² Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Gemeinde Affeltrangen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums zur Verfügung gestellt. Ist eine Unterstützung im Sinne des gemeinnützigen

Wohnraums nicht gegeben, wird das Vermögen der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

- ³ Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 23 Bekanntmachungen

¹ Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen grundsätzlich schriftlich oder anlässlich von Generalversammlungen.

² Publikationsorgan ist das schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

Art. 24 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten über Angelegenheiten der Genossenschaft im weitesten Sinne, zwischen der Genossenschaft und ihren Organen oder ihren Genossenschaftern oder zwischen den Organen selbst oder zwischen den Organen und den Genossenschaftern ist das Bezirksgericht am Sitz der Genossenschaft zuständig.

Art. 25 Genehmigung BWO

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Art. 26 Inkrafttreten

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 20. Mai 2022 beraten und angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 18. Mai 2017 und treten mit der Anmeldung ans Handelsregister in Kraft.

Für die Generalversammlung:

Der Vorsitzende
Christof Mattenberger

Die Aktuarin
Gabi Gutersohn

Beiblatt zu den Statuten der Genossenschaft Dorfzentrum Affeltrangen

Überblick Kompetenzordnung Finanzen für Verwaltung (Art. 11 Ziff. 8 der Statuten)

1. Immobilien

1.1	Erwerb	je Objekt	Fr.	500'000.--
1.2	Baurechtserwerb oder -einräumung	Jahreszins je Objekt	Fr.	50'000.--
1.3	Neu- und Umbauten	Gesamtkosten je Objekt	Fr.	150'000.--
1.4	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Objekt	Fr.	100'000.--

2. Mobiles Anlagevermögen

2.1	Neuanschaffungen	je Objekt	Fr.	50'000.--
2.2	Ersatzanschaffungen	je Objekt	Fr.	50'000.--
2.3	Unterhalt und Reparaturen	Gesamtkosten je Objekt	Fr.	50'000.--

3. Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen

Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen	Gesamtkosten	Fr.	50'000.--
----------------------------------------------	--------------	-----	-----------

Diese Kompetenzen wurden an der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 beschlossen und ersetzen diejenigen vom 23. April 2008.