

Statuten der Genossenschaft Dreieck

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Name

Unter dem Namen Genossenschaft Dreieck besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2

Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

Art. 3

Zweck

¹ Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, in gemeinsamer Selbsthilfe das Areal zwischen Anker-, Zweier- und Gartenhofstrasse in Zürich, im folgenden Dreieck genannt, als günstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu ergänzen. Zu diesem Zweck erwirbt sie das Dreieck im Baurecht und vermietet die Wohn- und Gewerberäume an ihre Mitglieder. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

² Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4

Selbstverwaltung

Die Genossenschaft organisiert sich nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung und der Mieterinnenmitsprache. Die Bewohnerinnen sind in allen Gremien vertreten, sofern diese Statuten nicht etwas Anderes bestimmen.

Art. 5

Vermietungsgrundsätze

¹ Wohnraum und Anzahl der Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Genossenschaft fördert die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft und den Ausgleich der Mietzinse nach dem Grundsatz der Solidarität.

Art. 6

Unterhalt und Bauweise

¹ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.

² Ökologische Aspekte, Nutzungsflexibilität, behindertengerechtes Bauen, geringer Folgeunterhalt und kommunikative Aussenräume werden bei Neubauten, Renovationen und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

³ Die Genossenschaft fördert einfache Bauweisen und einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen.

Art. 7

Beteiligung an Dachorganisationen und Öffentlichkeitsarbeit

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben. Sie setzt sich in der Öffentlichkeit für die Anliegen des Quartiers ein.

Art. 8

Kauf und Verkauf von Liegenschaften und Baurechten

¹ Die Genossenschaft kann zur Erreichung ihres Zwecks weitere Liegenschaften und Baurechte erwerben.

² Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

³ Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände

längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.

⁴ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

III. Mitgliedschaft

Art. 9

Mitgliedschaft

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die den Genossenschaftszweck unterstützt und mindestens zwei Anteilscheine in der Höhe von Fr. 500.- erwirbt.

² Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn die Kandidatin bereits Mieterin oder Untermieterin einer Genossenschaftswohnung ist.

³ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 1 der Statuten.

⁴ Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaums. Die Genossenschaft erwartet darüber hinaus, dass Personen, welche die Räumlichkeiten des Dreiecks regelmässig und über längere Zeit benützen, der Genossenschaft als Mitglied beitreten.

⁵ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt

⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nach zu leben;
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teil zu nehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

⁷ Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 10

Erlöschen

¹ Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Bei juristischen Personen endet sie durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 24 der Statuten.

Art. 11

Austritt

¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen eine abweichende Regelung bewilligen. Ist das austretende Mitglied Mieterin eines genossenschaftlichen Mietobjekts, muss gleichzeitig mit dem Austritt das Mietverhältnis gekündigt werden.

Art. 12

Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung des Mietobjekts, insbesondere wenn Wohnungen und ihre Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken, und Gewerberäume nicht gemäss ihrem vereinbarten Zweck, genutzt werden;

- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes innerhalb der Genossenschaft bei Unterbelegung;
- e) Missachtung einer Bestimmungen der Statuten oder Reglemente;
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes innerhalb der Genossenschaft, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist;
- i) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 15 vorgesehen ist, sowie im Falle gerichtlicher Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 12 Abs. 1 lit. i) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 13

Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, so können andere im gleichen Haushalt lebende Bewohnerinnen mit Zustimmung des Vorstandes die Mietnachfolge des verstorbenen Mitglieds antreten.

Art. 14

Erwerb von Anteilen

¹ Die Erwerblerin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 9 der Statuten.

Art. 15

Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in resp. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in resp. eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Anteilscheine (Art. 17 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm/ihr keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in resp. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteilscheine übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften des Vermietungsreglementes bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

IV. Finanzen und Rechnungswesen

Art. 16

Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel insbesondere aus

- den Anteilscheinen
- Darlehen
- Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
- allfälligen Betriebsüberschüssen
- der eigenen Depositenkasse
- den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder.

Art. 17

Anteilscheine und Genossenschaftskapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden. In Ausnahmefällen kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben, wenn ein schriftlicher Antrag vorliegt.

² Mitglieder, die Mieterinnen sind, sind zur Übernahme mehrerer Anteilscheine verpflichtet. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine wird vom Vorstand festgelegt. Sie richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für das Gesamtprojekt und nach der Grösse der gemieteten Räumlichkeiten. Mehrere Mieterinnen eines Mietobjekts übernehmen die Pflichtanteilscheine gemeinsam. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Auch Mitglieder, die nicht Mieterinnen sind, können mehr als zwei Anteilscheine zeichnen. Ein Mitglied hat jedoch nur eine Stimme in der Generalversammlung.

⁴ Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafterinnen und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Art. 18

Finanzierung der Anteilscheine

¹ Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Anteilscheine können auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

² Mieterinnen der Genossenschaft müssen jedoch die Anteilscheine im Betrag von mindestens drei Monatsmieten aus eigenen und ungebundenen Mitteln finanzieren.

³ In Härtefällen kann das Anteilscheinkapital durch den Solidaritätsfonds vorgeschossen werden.

Art. 19

Verzinsung

¹ Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmung der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Art. 20

Haftung

¹ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Art. 21

Reservefonds

¹ Der Jahresgewinn welcher aufgrund der Jahresbilanz errechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22

Äufnung und Verwendung

- ¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
- a) Ein Erneuerungsfonds soweit und in dem Masse als die städtischen Wohnbauvorschriften anwendbar sind.
 - b) Ein Amortisationskonto dem spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 1/2 % des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist.
 - c) Ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
 - d) Ein Solidaritätsfonds, unter dem Gesichtspunkt der Solidarität und nach den von der Generalversammlung beschlossenen Vorgaben.

Art. 23

Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages des Reglementes über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, AS 841.170) festgelegt ist.

² Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet.

³ Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

⁴ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 24

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

¹ Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Diese sind entweder einer Vorsorgeeinrichtung zurückerstatten, oder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu überweisen.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

⁴ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wurden die Anteile im Zusammenhang mit der Miete eines Genossenschaftsobjektes erworben, wird der auszahlende Betrag bei Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung über das Mietverhältnis fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand mit der Rückzahlung bis spätestens drei Jahre nach dem Ausscheiden zuwarten.

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Art. 25

Rechnungswesen

¹ 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 ff. OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

² In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte, der Nettoanlagewerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

³ Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 1996.

⁴ Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind der Revisions- bzw. Prüfstelle zu unterbreiten und mit dem Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen.

⁵ Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Revisions- bzw. Prüfstellenbericht mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

V. Organisation

Art. 26

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

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

Art. 27

Generalversammlung Kompetenzen

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Die Annahme und Abänderung der Statuten
- b) Die Wahl des Vorstandes, der Präsidentin oder des Präsidiums und der Revisionsstelle
- c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Die Abnahme der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
- e) Die Entlastung des Vorstandes
- f) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes
- g) Beschlüsse über die Finanzierung von Neubauprojekten sowie von Umbauprojekten. Letztere, wenn diese mehr als 10% des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes übersteigen.
- h) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- i) Die Genehmigung der Reglemente, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegt
- j) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden
- k) Beschlüsse über den Erwerb und den Verkauf von Liegenschaften und Baurechten (Art. 8)
- l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt

² Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. l) gegeben sind.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 28Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisions- bzw. Prüfstelle resp. der Liquidatorinnen oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafterinnen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 6 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.

⁴ Die Generalversammlung wird von der Präsidentin/vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand geschlossen in den Ausstand, wählt die Versammlung eine Tagesvorsitzende.

Art. 29Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine handlungsfähige und in Hausgemeinschaft lebende Familienangehörige oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 30Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

³ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig.
- b) Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderung bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

⁴ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

Art. 31Vorstand

¹ Der Vorstand besteht aus 3 bis 9 gewählten Mitgliedern, welche Genossenschaftsmitglieder sein müssen. Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder muss aus aktuellen oder ehemaligen, langjährigen Mietern/innen der Genossenschaft bestehen, wobei der Wegzug Ehemaliger vor weniger als fünf Jahren stattgefunden haben muss. Eine Unterschreitung des Quorums ist an der nächsten ordentlichen Generalversammlung zu korrigieren. Die Präsidentin / das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine Protokollführerin, die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

³ Steht ein Vorstandsmitglied in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung mit der Genossenschaft, so tritt es für die Behandlung von Geschäften, die seinen Bereich betreffen, in den Ausstand.

⁴ Eine Amtsperiode gilt für den Gesamtvorstand und dauert drei Jahre.

⁵ Die Mitglieder werden für eine Amtsperiode gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsperiode gelten bis zu deren Ablauf. Ein Mitglied darf maximal drei aufeinanderfolgende Amtsperioden absolvieren. Vor einer erneuten Wahl muss das Mitglied mindestens eine Amtsperiode pausieren.

⁶ Als Päsidium kann auch ein Co-Präsidium bestehend aus zwei Personen bestimmt werden.

Art. 32

Kompetenzen und Pflichten

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisions- bzw. Prüfstelle vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

³ Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

⁴ Er setzt dauernd eine Baukommission ein, in der Mieterinnen sowie Fachleute vertreten sind. Er setzt dauernd eine Verwaltungskommission ein, in welcher die Mieterschaft (Bewohnerinnen und Gewerbe) angemessen repräsentiert ist.

⁵ Der Vorstand verfasst ein Organisationsreglement, welches Rechte und Pflichten des Vorstandes, der Kommissionen und der Geschäftsleitung/Angestellten/Geschäftsstelle festlegt, sowie die Berichterstattungspflicht regelt. Das Organisationsreglement wird von der Generalversammlung genehmigt.

Art. 33

Beschlussfähigkeit

¹ Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Vorsitzende / die Sitzungsleitung mit Stichentscheid.

² Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 34

Wahl der Revisionstelle

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Eine vorzeitige Abwahl ist möglich.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisions- bzw. Prüfstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschaftsmitglieder zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Art. 35

Rechte und Pflichten

¹ Sofern eine Revisions- bzw. Prüfstelle gewählt wird, führt sie eine eingeschränkte Revision nach den gesetzlichen Bestimmungen durch.

² Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

³ Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

- Art. 36
Unterschriftsberechtigung
- ¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- ² Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.
- Art. 37
Geschäftsführung
- ¹ Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sein müssen, übertragen.
- Art. 38
Vermietung
- ¹ Der Vorstand hat über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement zu erlassen, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und als verbindlich zu erklären ist. Öffentlich-rechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.
- ² Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieterinnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- Art. 39
Kündigung
- ¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss gekündigt werden.
- Art. 40
Solidaritätsbeiträge
- ¹ Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen und zu diesem Zweck bei den Mitgliedern von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge zu erheben. Die dazu erforderlichen Zahlungen werden zusammen mit dem Mietzins fällig; sie sind gesondert aufzuführen.
- Art. 41
Mietzinsgestaltung
- ¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
- VII. Schlussbestimmungen**
- Art. 42
Auflösungsbeschluss
- ¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- Art. 43
Liquidation
- ¹ Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatorinnen beauftragt werden.
- ² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.
- Art. 44
Liquidationsüberschuss
- ¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) übereignet.

Art. 45Bekanntmachungen

¹ Die internen Mitteilungen von der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen schriftlich.

² Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der 20. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2016 angenommen worden.