

Statuten

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur



1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	5
Art. 2	Sitz	5

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel	5
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	6
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	7
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen	7

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	8
Art. 9	Austritt	8
Art. 10	Tod	8
Art. 11	Ausschluss	8
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	9
Art. 13	Persönliche Pflichten der Mitglieder	10

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 14	Finanzierung	10
Genossenschaftskapital		
Art. 15	Genossenschaftsanteile	10
Art. 16	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Solidaritätsbeiträge		
Art. 17	Solidaritätsbeiträge	12
Depositen		
Art. 18	Depositenkasse	12
Haftung		
Art. 19	Haftung	12
Rechnungswesen		
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 21	Reservfonds	13
Art. 22	Weitere Fonds	13
Entschädigung		
Art. 23	Entschädigung der Organe	13

5. Organisation

Organe		
Art. 24	Überblick	14
Generalversammlung		
Art. 25	Befugnisse	14
Art. 26	Einberufung und Leitung	15
Art. 27	Stimmrecht	15
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand		
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 30	Aufgaben	16
Art. 31	Kompetenzdelegation	16
Art. 32	Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle		
Art. 33	Wahl	17
Art. 34	Aufgaben	18
Inspektorat		
Art. 35	Wahl	18
Art. 36	Aufgaben	18
Beschwerdekommision		
Art. 37	Beschwerdekommision	18

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion		
Art. 38	Liquidation	19
Art. 39	Liquidationsüberschuss	19
Art. 40	Fusion	19
Bekanntmachungen		
Art. 41	Mitteilungen und Publikationsorgan	19

Anmerkung für Leserinnen und Leser:

Zur besseren Lesbarkeit wird wie bei den früheren Statuten die männliche Form verwendet (z.B. Genossenschafter, Mieter, Ehepartner, Lebenspartner). Gemeint sind natürlich Personen beider Geschlechter. Die Formulierungen einzelner Artikel werden damit leichter verständlich.

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

FIRMA Unter der Firma «HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

SITZ Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

ZWECK ¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Dabei hat sie auch die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes zu wahren. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien und Senioren. Die Genossenschaft kann auch Räume für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stellen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

MITTEL ² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehr- und Einfamilienhäusern.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert oder neuen Wohnbedürfnissen angepasst werden können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen und Verordnungen.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

GEMEINNÜTZIGKEIT ³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist politisch unabhängig und konfessionell neutral.

BETEILIGUNGEN UND MITGLIEDSCHAFT ⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ZUSTÄNDIGKEIT | <p>¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Geschäftsführers. Er sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Der Vorstand kann ein Vermietungs-Reglement erlassen.</p> |
| MITGLIEDSCHAFT /
KÜNDIGUNGSSCHUTZ | <p>² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p> |
| MIETZINS | <p>³ Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen für künftige Erneuerungen, 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. Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.</p> |
| RESIDENZPFLICHT | <p>⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen.</p> |
| UNTERVERMIETUNG | <p>⁵ Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs.2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.</p> |
| UNTERBELEGUNG | <p>⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt. Vor allem Mieter in unterbelegten preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern können in kleinere Wohneinheiten umgesiedelt werden. Dabei ist auf die menschlichen Aspekte der Betroffenen Rücksicht zu nehmen.</p> |

Art. 5 Grundsätze zum Bau und Unterhalt der Gebäude

- | | |
|-------------------------|--|
| UNTERHALT | <p>¹ Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung und Durchführung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.</p> |
| UM- UND ERSATZNEUBAUTEN | <p>² Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt Umbauten mindestens ein halbes Jahr und Ersatzneubauten mindestens ein Jahr im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.</p> |

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen

- | | |
|----------------|---|
| VERKAUFSVERBOT | <p>¹ Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p> |
| AUSNAHMEN | <p>² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Genossenschafter über einen Verkauf und dessen Modalitäten.</p> |

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- | | |
|--|---|
| VORAUSSETZUNGEN | <p>¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche fünf Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) mit einem Nennwert von Fr. 100.– übernimmt. Pro Mietobjekt können maximal zwei Personen Mitglied werden.</p> <p>² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p> |
| BEITRITTSGESUCH/
VORSTANDSBESCHLUSS | <p>³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.</p> |
| BEGINN | <p>⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile).</p> |
| MITGLIEDERREGISTER | <p>⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.</p> |

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- GRÜNDE ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
 - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- RÜCKZAHLUNG ANTEILE ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 15 der Statuten.

Art. 9 Austritt

- KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGS ¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- KÜNDIGUNGSFRIST / ZEITPUNKT ² Die Auflösung des Mietvertrages bedeutet automatisch den Austritt aus der Genossenschaft. Soll die Mitgliedschaft weiter bestehen, hat das Mitglied ein entsprechendes Gesuch zu stellen, das vom Vorstand ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden kann. Der Austritt von Mitgliedern ohne Wohnung kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erfolgen.
- EINSCHRÄNKUNG ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- EHE-, EINGETRAGENE BZW. LEBENSPARTNER ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter eines Mietobjektes der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, oder der eingetragene bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.
- ANDERE PERSONEN ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 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 der Statuten und 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.
- c) Untermiete ohne vorgängige Zustimmung der Genossenschaft.
- d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung sowie bei Um- und Ersatzneubauten.
- f) Scheidung oder Trennung gemäss Art. 12.
- 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.

MAHNUNG ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

MITTEILUNG / BERUFUNG 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. Dem Ausgeschlossen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen.

AUSSCHLUSS DER
AUFSCHEIBENDEN WIRKUNG 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. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

EHESCHUTZ / EHETRENNUNG ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.

EHESCHIEDUNG ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner respek-

tive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

BELEGUNG ³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

VERMÖGENSRECHTLICHE FOLGEN 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 verbleibende Ehepartner respektive eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- TREUEPFLICHT
RÜCKSICHT UND TOLERANZ
BEFOLGUNGSPFLICHT
- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
 - b) Einander mit Rücksicht und Anstand zu begegnen sowie durch tolerantes Verhalten zu einem guten Wohnklima beizutragen.
 - c) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 14 Finanzierung

FINANZIERUNG Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

- a) Genossenschaftskapital
- b) Solidaritätsbeiträgen
- c) Rechnungsüberschüssen
- d) Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
- e) Depositen
- f) Geschenken und Legaten

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

GENOSSENSCHAFTSANTEILE ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 100.– und müssen voll einbezahlt werden.

WOHNUNGSANTEILE ² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der Vorstand bestimmt dabei nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital, den Betrag, für den die neuen bzw. bisherigen Mieter einer Genossenschaftswohnung erstmalig bzw. zusätzlich Wohnungsanteile

übernehmen müssen. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der Genossenschafter wird die Anzahl Wohnungsanteile im Verhältnis zur Nettomiete so berechnet, dass maximal das Sechsfache der monatlichen Nettomiete erreicht wird.

SOLIDARHAFTUNG	³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, so haften sie für diese Wohnungsanteile solidarisch.
RATENZAHLUNG	⁴ Ausnahmsweise kann der Geschäftsführer für die Wohnungsanteile eine Ratenzahlung bewilligen.
BESTÄTIGUNG	⁵ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.
VERZINSUNG / VERPFÄNDUNG / BELASTUNG / ÜBERTRAGUNG	⁶ Die Genossenschaftsanteile (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile) werden nicht verzinst. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Art. 10 und 12.

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

GRUNDSATZ	¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
AUSNAHMEN	² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von dem Partner übernommen werden.
BETRAG	³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
FÄLLIGKEIT	⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung.
VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG	⁵ Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.
VERRECHNUNG	⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Solidaritätsbeiträge

Art. 17 Solidaritätsbeiträge

SOLIDARITÄTSBEITRÄGE

- ¹ Zusammen mit dem Mietzins wird ein Solidaritätsbeitrag erhoben. Mit diesen Beiträgen, Beiträgen der Genossenschaft sowie Zuwendungen Dritter wird ein Solidaritätsfonds geäufnet, aus welchem objekt- und personenbezogene Vergünstigungen gewährt werden können.
- ² Einzelheiten regelt ein von der Generalversammlung zu genehmigendes Reglement.

Depositen

Art. 18 Depositenkasse

GRUNDSATZ

- ¹ Die Mitglieder können in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.
- ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Haftung

Art. 19 Haftung

HAFTUNG

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

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

GRUNDSATZ

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 gesetzlichen Bestimmungen sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

PRÜFUNG

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

GESCHÄFTSJAHR

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

GRUNDSATZ	¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
HÖHE DER EINLAGE	² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
BEANSPRUCHUNG	³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

WEITERE FONDS	¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet: a) Erneuerungsfonds b) Amortisationsfonds c) Solidaritätsfonds
VERWALTUNG	² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck geäufnet, verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.
ENTSCHÄDIGUNG	³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 23 Entschädigung der Organe

GRUNDSÄTZE	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 selber festgelegt wird. Sie richtet sich nach den Richtlinien des SVW.
	² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
	³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
AUSSCHLUSS VON TANTIEMEN	⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
	⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
AUSLAGENERSATZ	⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Art. 24 Organe

- ORGANE Die Organe der Genossenschaft sind:
- a) Die Generalversammlung.
 - b) Der Vorstand.
 - c) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

- BEFUGNISSE
- ¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
 - c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
 - d) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
 - e) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Beschwerdekommision.
 - f) Genehmigung des Reglements für den Solidaritätsfonds.
 - g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
 - h) Beschlussfassung über den Verkauf von Häusern und Wohnungen.
 - i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - j) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
 - k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

 - ² Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate im Voraus bekannt zu geben. Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

 - ³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.
- ANTRÄGE AUF TRAKTANDIERUNG

Art. 26 Einberufung und Leitung

- | | |
|---|--|
| ORDENTLICHE
GENERALVERSAMMLUNG | ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. |
| AUSSERORDENTLICHE
GENERALVERSAMMLUNG | ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder ein Zehntel der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. |
| EINBERUFUNG | ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung 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 auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. |
| LEITUNG | ⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. |

Art. 27 Stimmrecht

- | | |
|------------|---|
| GRUNDSATZ | ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. |
| VERTRETUNG | ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann jedoch mehr als ein anderes Mitglied vertreten. |
| AUSSTAND | ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. |

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

- | | |
|----------------------|--|
| BESCHLUSSFÄHIGKEIT | ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. |
| GEHEIME DURCHFÜHRUNG | ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. |
| BESCHLUSSFASSUNG | ³ 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. |

QUALIFIZIERTES MEHR ⁴ Für den Verkauf von Häusern und Wohnungen, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

PROTOKOLL ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

GRUNDSATZ ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern der Genossenschaft. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

AMTSDAUER ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 Aufgaben

KOMPETENZVERMUTUNG ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

GESCHÄFTSBERICHT ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 31 Kompetenzdelegation

GRUNDSATZ ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

ORGANISATIONS-REGLEMENT ² Der Vorstand erlässt ein Organisations-Reglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und der Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

VERWALTUNGSÜBERNAHME ³ Der Vorstand ist ermächtigt, die Verwaltung anderer Genossenschaften zu übernehmen. Die Zusammenarbeit muss in einem Verwaltungsvertrag geregelt werden.

Art. 32 Vorstandssitzungen

EINBERUFUNG ¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn drei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

BESCHLUSSFASSUNG ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken und Häusern sowie über den Abbruch von Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Vorstandsmitglieder.

ZIRKULATIONSBESCHLUSS ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

PROTOKOLL ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl

BEFÄHIGUNG ¹ Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes (RAG).

WÄHLBARKEIT ² Diese muss unabhängig sein, weshalb Vorstandsmitglieder, Mitglieder und Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind.

AMTSDAUER ³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 34 Aufgaben

AUFGABEN NACH GESETZ	¹ Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
PRÜFUNGSBERICHT	² Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen, zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der Generalversammlung teilzunehmen.
EINSICHTSRECHT	³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
MELDEPFLICHT	⁴ Stellt die Revisionsstelle Verstöße gegen das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement fest, so meldet sie dies schriftlich dem Vorstand.

Inspektorat

Art. 35 Wahl

AMTSDAUER	¹ Der Vorstand kann für eine Amtsdauer von zwei Jahren ein internes Inspektorat wählen, das aus drei Inspektoren und einer Ersatzperson besteht.
-----------	---

Art. 36 Aufgaben

AUFGABEN	¹ Das Inspektorat überprüft die Einhaltung von Gesetzen, Statuten und Reglementen. Es führt im Auftrag des Vorstandes Revisionsarbeiten durch.
IKS	² Das Inspektorat unterstützt den Aufbau eines internen Kontroll-Systems und dessen Aktualisierung.
KOORDINATION	³ Das Inspektorat koordiniert seine Aktivitäten mit der Revisionsstelle.
	⁴ Das Inspektorat erstattet dem Vorstand mindestens einmal jährlich Bericht über seine Tätigkeit und Feststellungen.

Beschwerdekommision

Art. 37 Beschwerdekommision

MITGLIEDER / AMTSDAUER	¹ Die Beschwerdekommision besteht aus drei bis fünf Mitgliedern und wird von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt, mit Wiederwählbarkeit. Deren Präsident wird durch den Vorstand bestimmt.
TÄTIGKEIT	² Die Beschwerdekommision schlichtet Streitigkeiten unter den Mietern.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 38 Liquidation

BESCHLUSS ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

DURCHFÜHRUNG ² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

Art. 39 Liquidationsüberschuss

LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

WOHNBAUFÖRDERUNG ² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 40 Fusion

BESCHLUSS ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

DURCHFÜHRUNG ² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan

INTERNE MITTEILUNGEN ¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

INTERNE MITTEILUNGEN ² Das Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2008 angenommen. Sie ersetzen diejenigen vom 8. April 1978 (inkl. Änderung vom 26. April 1996) und treten sofort in Kraft.

HGW

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Hegistrasse 25

8404 Winterthur

Telefon +41 (0) 52 242 68 22

Fax +41 (0) 52 242 95 94

www.hgw-wohnen.ch

info@hgw-wohnen.ch