

STATUTEN

der

Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach

mit Sitz

in

Freienbach

*Die Schaffung familiengerechter Wohnungen
in genügender Zahl ist keine Angelegenheit,
die einfach dem freien Spiel der Kräfte
überlassen werden kann. Sie wird, wenn
der Mangel bestimmte Grenzen überschreitet,
zu einer sittlichen Pflicht, welcher sich
niemand entziehen darf, der einen Beitrag
zu leisten vermag.*

Bettagsmandat 1961

I. NAME, SITZ UND ZWECK

Art. 1 Name und Sitz

Unter der Namen

Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach

besteht mit Sitz in Freienbach eine Genossenschaft gemäss Titel 29 des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 2 Begriffe und Gleichstellung

Begriffe wie Genossenschaftler, Präsident, Aktuar, Kassier, Vertreter, Revisor beziehen sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen.

Art. 3 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt für Mitglieder und Mieter familiengerechte, gesunde, moderne und preisgünstige Wohnungen zu erstellen und zu vermieten.

Sie sucht dies zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten zur Erstellung von Ein- und Mehrfamilienhäuser.
- Erwerb bereits bestehender Wohnhäuser.
- Beteiligung an Unternehmungen gleicher oder ähnlicher Art.

Die Genossenschaft kann auch Einfamilienhäuser oder Stockwerkeigentum zur Förderung von günstigem Eigentum erstellen und veräussern, wobei beim Erwerber durch vertragliche Bestimmungen jeder spekulative Gewinn auszuschliessen ist.

II. MITGLIEDSCHAFT

Art. 4 Mitglieder

Natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts können jederzeit Mitglieder der Genossenschaft werden.

Art. 5 Beitritt

Wer der Genossenschaft beitreten will, muss an die Verwaltung eine schriftliche Anmeldung einreichen und mindestens zwei Anteilscheine zu je Fr. 1'000.-- übernehmen.

Art. 6 Aufnahme

Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt durch die Verwaltung.

Art. 7 Verpflichtungen

Die Mitgliedschaft schliesst die Anerkennung der Statuten mit allen darin enthaltenen Rechten und Pflichten in sich. Insbesondere sind die Genossenschaftler verpflichtet, die materiellen und Ideellen Interessen der Genossenschaft zu wahren und die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu beachten.

Art. 8 Uebertragung

Die Mitgliedschaft, samt den damit verbundenen Rechten und Pflichten, kann mit Einwilligung der Verwaltung auf einen Dritten übertragen werden.

Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt aus der Genossenschaft. Der Austritt muss, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist und auf Ende eines Kalenderjahres, schriftlich der Verwaltung mitgeteilt werden. Der Austritt kann frühestens nach drei Jahren Mitgliedschaft erfolgen;
- b) durch Ableben des Genossenschafters. Die Erben oder einer unter mehreren Erben können innert 3 Monaten der Verwaltung die Fortsetzung der Mitgliedschaft beantragen. Die Erbgemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen;
- c) bei juristischen Personen und Personengemeinschaften durch deren Auflösung;
- d) durch Ausschluss gemäss Artikel 10 der Statuten.

Art. 10 Ausschluss

Ein Mitglied kann ausgeschlossen werden:

- a) wenn ein Mitglied den Statuten, Reglementen oder den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder die Interessen der Genossenschaft schädigt;
- b) wenn ein Mitglied, das zugleich Mieter ist, mit der Bezahlung der Mietzinse trotz Mahnung und ohne triftigen Grund mehr als drei Monate im Rückstand ist;
- c) aus anderen wichtigen Gründen;

Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung und ist dem Mitglied durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Der Ausgeschlossene kann innert 30 Tagen, vom Datum der Zustellung dieser Mitteilung an gerechnet, zuhanden der nächsten Generalversammlung Rekurs einlegen. Diese entscheidet unter Vorbehalt der Anrufung des Richters endgültig.

III. ORGANE

Art. 11 Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- A. DIE GENERALVERSAMMLUNG
- B. DIE VERWALTUNG
- C. DIE KONTROLLSTELLE

A. DIE GENERALVERSAMMLUNG

Art. 12 Einberufung der Generalversammlung

Die Generalversammlung der Mitglieder wird durch die Verwaltung einberufen und zwar:

- a) die ordentliche Generalversammlung jährlich einmal innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres;
- b) die ausserordentliche Generalversammlung auf Beschluss der Verwaltung oder der Kontrollstelle oder wenn ein Zehntel (mindestens jedoch drei) der Mitglieder es verlangen

Die Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag durch schriftliche Einladung oder Publikation zu erfolgen. In der Einladung sind die Verhandlungsgegenstände, bei Abänderung der Statuten der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es der vorgängigen Ankündigung nicht.

Art. 13 Befugnisse

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Ihr stehen die folgenden unübertragbaren Befugnisse zu:

1. Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Abnahme des Berichtes der Kontrollstelle;
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzserfolges,
3. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung sowie aller weiteren mit der Geschäftsführung befassten Personen und der Kontrollstelle;
4. Festsetzung der Zahl der Mitglieder der Verwaltung, Wahl und Abberufung des Präsidenten, des Kassiers, des Aktuars und der übrigen Mitglieder;
5. Wahl und Abberufung der Kontrollstelle;
6. Beschlussfassung über den Erwerb oder die Veräusserung von Wohneigentum, Grundstücken, Baurechten, Beteiligungen und die Erstellung von Wohnbauten;
7. Festsetzung und Aenderung der Statuten;
8. Beschlussfassung über Auflösung und Liquidation oder Fusion der Genossenschaft;
9. Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

Art. 14 Vorsitz, Protokollführer, Stimmzähler

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident der Verwaltung, bei dessen Verhinderung der Vizepräsident und bei Verhinderung aller Genannten ein von der Generalversammlung aus der Verwaltung zu wählendes Mitglied. Der Aktuar führt das Protokoll, bei dessen Verhinderung ein anderes von der Verwaltung bestimmtes Mitglied. Die Versammlung bezeichnet die Stimmzähler.

Art. 15 Stimmrecht

An der Generalversammlung hat jeder Genossenschafter, ohne Rücksicht auf die Zahl der gezeichneten Anteilscheine, eine Stimme. Am Erscheinen verhinderte Mitglieder können sich mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Genossenschafter vertreten lassen, doch darf kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten. Personengemeinschaften und juristische Personen bestimmen ihren Vertreter, der sich auf Verlangen mit schriftlicher Vollmacht auszuweisen hat.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Art. 16 Beschlussfassung, Wahlen

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit zählt die Stimme des Vorsitzenden doppelt.

Zur Beschlussfassung der Statutenänderungen und Auflösung der Genossenschaft gelten die Bestimmungen von Art. 32 und 33 dieser Statuten.

Die Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht der Vorsitzende die geheime Stimmabgabe anordnet oder die Generalversammlung diese beschliesst.

B. DIE VERWALTUNG

Art. 17 Mitglieder und Konstituierung der Verwaltung

Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mitglieder der Verwaltung werden auf eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächstfolgenden als ein Jahr gilt.

Die Wiederwahl ist zulässig. Die während einer Amtsperiode neu gewählten Mitglieder sind für den Rest der laufenden Amtsdauer gewählt.

In die Verwaltung können nur Mitglieder der Genossenschaft gewählt werden.

Der Präsident, Kassier und Aktuar der Verwaltung werden durch die Generalversammlung bestimmt. Im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Amtsdauer der Mitglieder fällt mit ihrer Amtsdauer als Mitglied der Verwaltung zusammen. Die Wiederwahl ist zulässig.

Art. 18 Befugnisse, Pflichten

Der Verwaltung steht die Oberleitung der Genossenschaft zu. Sie hat die Geschäfte der Genossenschaft mit alier Sorgfalt zu leiten und den sozialen, genossenschaftlichen Zweck mit besten Kräften zu fördern. Insbesondere hat sie von Gesetzes wegen die folgenden unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben

1. Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und Ausführung der Beschlüsse;
2. Organisation und Aufsicht über die gesamte Geschäftsführung und Erlass der hierzu erforderlichen Reglemente;
3. Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern;
4. Unterhalt und Verwaltung von Liegenschaften und Grundstücken;
5. Antrag über den Erwerb oder die Veräußerung von Liegenschaften, Grundstücken, Baurechten, Beteiligungen und über die Erstellung von Wohnbauten;
6. Bestimmung von Ausschüssen und Kompetenzerteilung an diese;
7. Beschlussfassung über Anhebung und Abstand von Prozessen und Abschluss von Vergleichen;
8. Beschlussfassung über alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz, Statuten oder Reglement der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind.

Art. 19 Einberufung

Die Verwaltung versammelt sich auf Einladung des Präsidenten oder bei dessen Verhinderung des Vizepräsidenten, so oft die Geschäfte es erfordern.

Die Einberufung der Verwaltung hat mindestens fünf Werktage vor dem Sitzungstage zu erfolgen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Tage, Zeit und Ort der Sitzung und die Traktandenliste sind bei der Einberufung bekanntzugeben. Über Gegenstände, die in der Traktandenliste nicht aufgeführt sind, können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Mitglieder der Verwaltung anwesend sind.

Art. 20 Vorsitz

Den Vorsitz der Verwaltung führt der Präsident, bei Verhinderung der Vizepräsident und bei Verhinderung der Genannten ein von der Verwaltung aus ihrer Mitte zu wählendes Mitglied.

Art. 21 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung

Die Verwaltung ist beschlussfähig, sofern die absolute Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des Vorsitzenden doppelt.

Auf Anordnung des Präsidenten, bei dessen Verhinderung des Vizepräsidenten, können Beschlüsse der Verwaltung auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied Beratung in einer Sitzung verlangt. Zirkularbeschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit aller Mitglieder der Verwaltung.

Art. 22 Zeichnungsberechtigung

Der Präsident oder der Vizepräsident führen kollektiv mit dem Kassier oder Aktuar die rechtsverbindliche Unterschrift. Die Verwaltung kann weitere Personen bezeichnen, welche kollektiv die rechtsverbindliche Unterschrift der Genossenschaft führen.

C. DIE KONTROLLSTELLE

Art. 23 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer

Die Generalversammlung wählt zwei oder mehrere Revisoren als Kontrollstelle.

Mindestens ein Revisor muss Mitglied der Genossenschaft sein. Die Revisoren dürfen nicht der Verwaltung angehören.

Die Kontrollstelle wird für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Die Wiederwahl ist zulässig. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, welcher der letzte Bericht zu erstatten ist. Die Pflichten im Zusammenhang mit der Kontrolle der Jahresrechnung enden mit dem Abschluss der Prüfung des letzten Geschäftsjahres.

Art. 24 Aufgaben

Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob die Buchhaltung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges Gesetz und Statuten entsprechen. Zur Beurteilung von speziellen Fragen kann die Kontrollstelle Fachkräfte zuziehen. Die Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen.

IV. FINANZ- UND RECHNUNGSWESEN

Art. 25 Genossenschaftsvermögen

Das Vermögen der Genossenschaft besteht aus

- a) dem Genossenschaftskapital
- b) den Reserven sowie den erarbeiteten Mitteln.

Art. 26 Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital ist in Anteile zu Fr. 1'000 nominal aufgeteilt, die auf den Namen des Mitgliedes lauten. Die Anzahl der Anteile je Mitglied kann durch die Verwaltung begrenzt werden.

Art. 27 Finanzierung

Die zur Finanzierung des Genossenschaftszweckes nötigen Mittel werden insbesondere beschafft durch:

- a) Ausgabe von Anteilscheinen;
- b) Aufnahme und Inanspruchnahme von Bankkrediten;

- c) Aufnahme von Darlehen oder Obligationen;
- d) Schenkungen sowie erbrechtliche und übrige Vergabungen.
- e) andere geeignete Mittel

Art. 28 Rückzahlung

Während der Dauer der Mitgliedschaft ist die Kündigung der minimalen Genossenschaftsanteile ausgeschlossen. Ausscheidende oder ausgeschlossene Mitglieder haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, doch werden ihnen die volleinbezahlten Anteilscheine zum wirklichen Wert, höchstens aber zum Nominalwert zurückbezahlt. Die Auszahlung hat in der Regel drei Monate nach Genehmigung der Jahresrechnung stattzufinden. Die Verwaltung kann diese Frist bis auf drei Jahre verlängern. Andererseits kann in dringenden Fällen die Auszahlung auch sofort erfolgen. Hierüber entscheidet die Verwaltung endgültig.

Ist der Genossenschaft durch das Verhalten eines ausgeschiedenen Mitgliedes Schaden entstanden, so ist dieser vom Guthaben des scheidenden Mitgliedes in Abzug zu bringen.

Art. 29 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit dem Kalenderjahr ab. Die Veröffentlichung der Jahresrechnung erfolgt durch Auflage am Sitz des Kassiers und ist jedem Genossenschafter zuzustellen.

Die Erfolgsrechnung und die Bilanz sind gemäss den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen aufzustellen.

Art. 30 Verwendung des Jahresgewinnes

Das nach Deckung der Ausgaben, Vornahme der Abschreibungen und Bildung der Erneuerungsfonds verbleibende Jahresgewinn wird wie folgt verwendet:

- a) Zuweisung eines jährlichen Betrages von 5 % in die gesetzliche Reserve, bis diese 20 % des einbezahlten Genossenschaftskapitals erreicht hat
- b) Verzinsung des Anteilscheinkapitals, wobei der Zins höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz erreichen darf. Für neu einbezahltes Anteilscheinkapital beginnt die Verzinsung mit Anfang des nächsten Kalenderquartals
- c) Bildung von freiwilligen Reserven zur Förderung des Genossenschaftszweckes

Eine Ausrichtung von Tantiemen an die Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.

Art. 31 Haftbarkeit

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

V. STATUTENREVISION, AUFLÖSUNG, LIQUIDATION

Art. 32 Statutenänderungen

Die Statuten können jederzeit von der Generalversammlung ganz oder teilweise abgeändert werden, wenn zwei Drittel der anwesenden Mitglieder der Revision zustimmen. Vorbehalten bleibt Art. 889 OR.

Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 33 Auflösung

Die Genossenschaft kann ausser in den durch das Gesetz vorgesehenen Fällen nur aufgelöst werden, wenn in einer Urabstimmung zwei Drittel aller Genossenschafter für die Auflösung stimmen. Die folgende Generalversammlung bestimmt dann die Liquidatoren.

Über die Verwendung eines allfälligen, nach Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten und nach Rückzahlung der Anteilscheine noch verbleibenden Ueberschusses entscheidet die Generalversammlung. Ein Liquidationsüberschuss muss dem Zweck erhalten bleiben.

Art. 34 Liquidation

Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach von OR 739 ff.

Die Befugnisse der Generalversammlung bleiben auch während der Liquidation mit der Einschränkung gemäss OR 739 bestehen. Insbesondere unterliegt die Liquidationsrechnung der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Verwaltung besorgt die Liquidation, sofern diese nicht durch Beschluss der Generalversammlung Dritten übertragen wird.

Die Liquidatoren sind berechtigt, die Aktiven der Gesellschaft, soweit Statuten oder Verträge nichts anderes bestimmen, freihändig zu veräussern.

VI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 35 Publikationsorgan, Mitteilungen

Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch Brief. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 36 Grundlagen

Soweit die vorliegenden Statuten nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 37 Inkraftsetzung

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung vom 28. Mai 1999 beraten und beschlossen worden. Sie treten mit der Eintragung im Handelsregister in Kraft und ersetzen die an der Gründungsversammlung vom 10. September 1962 beschlossenen Statuten sowie die revidierten Statuten vom 7. März 1964.

Freienbach, 28. Mai 1999

Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach

Der Präsident:

Die Aktuarin

Sig. Alex Kuprecht

Sig. Margrit Weber