

Statuten

der

Baugenossenschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz 4

Art. 1 Firma 4
Art. 2 Sitz 4

2. Zweck, Mittel und Grundsätze 4

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

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten 6

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft 6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft 7
Art. 9 Austritt 7
Art. 10 Ausschluss 7
Art. 11 Scheidung/Trennung/Auflösung 8
Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen 8
Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder 8

4. Finanzielle Bestimmungen 9

Genossenschaftskapital 9
Art. 14 Genossenschaftsanteile 9
Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile 9
Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile 9

Haftung 10
Art. 17 Haftung 10

Rechnungswesen 10
Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr 10
Art. 19 Reservefonds 10
Art. 20 Weitere Fonds 10
Art. 21 Entschädigung der Organe 10

5. Organisation 11

Organe 11
Art. 22 Überblick 11
Generalversammlung 11
Art. 23 Befugnisse 11
Art. 24 Einberufung und Leitung 12
Art. 25 Stimmrecht 12
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen 12

Vorstand 13
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit.....13
Art. 28 Aufgaben und Pflichten.....13
Art. 29 Kompetenzdelegation 14
Art. 30 Vorstandssitzungen 14

Revisionsstelle 14
Art. 31 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer.....14
Art. 32 Aufgaben 14

Geschäftsprüfungskommission 15
Art. 33 Wahl, Konstituierung und Amtsdauer.....15
Art. 34 Aufgaben 15

Siedlungsorgane..... 15
Art. 35 Siedlungsversammlung 15
Art. 36 Siedlungskommission 16

6. Schlussbestimmungen......16

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion.....16
Art. 37 Liquidation 16
Art. 38 Liquidationsüberschuss 16
Art. 39 Fusion 16

Bekanntmachungen 17
Art. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan.....17
Art. 41 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen.....17

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft SILU“ (nachfolgend abgekürzt SILU) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Kloten.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck

[1]Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für viele Bevölkerungskreise anzubieten, auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die Genossenschaft kann auch Räume zur Verfügung stellen, die weitere genossenschaftliche Bedürfnisse abdecken, oder gewerblichen Zwecken dienen. 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 Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Nutzung, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Bedürfnissen 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) Kostendeckende Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Räume, unter Bildung der notwendigen Reserven.
g) fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
i) sorgfältigen Umgang mit Ressourcen.

Gemeinnützigkeit

[3] Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist politisch und konfessionell neutral.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

[4] Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Verbänden sein, welche ihr für die Zweckerfüllung von Nutzen sind.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Zuständigkeit

[1] Der Vorstand erlässt Vermietungsrichtlinien. Er sorgt auch dafür, dass die Mietende über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mitgliedschaft/ Kündigungs-schutz

[2] Die Miete von Wohnungen 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.

Mietzins

[3] Die Mietzinse für freitragende Wohnungen und für Gewerberäume müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen, notwendige Reservebildung 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 decken. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

Residenzpflicht

[4] Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Untervermietung

[5] Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer, weiterer Räume oder Gewerberäume ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft zulässig.

Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Unter-vermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungs-vorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Unter-vermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

Belegung/ Unterbelegung

[6] Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohnenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander-stehen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement. Für subventionierte Wohnungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Bei Neuvermietungen darf die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden nur um eins überschreiten. Halbe Zimmer werden nicht gezählt. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden um mehr als zwei übersteigt. Ist die Wohnung während zwei Jahren unterbelegt, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, selbst wenn die Genossenschaft keine kleinere Wohnung anbieten konnte.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

[1] Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen und Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Unterhalt

[2] Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Bedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude.

Um- und Ersatzneubauten

[3] Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mietenden zu berücksichtigen, sofern diese die Anforderungen gemäss Statuten und Vermietungsreglement erfüllen.

Eigenstrom-erzeugung

[4] Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitäts-netz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Verkaufsverbot

[1] Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Ausnahmen

[2] Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über eine Veräusserung und deren Modalitäten.

[3] Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraus-setzungen

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Pro Wohnung kann nur eine Person Mitglied sein.

Beitrittsgesuch

[2] Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Vorstands-beschluss

[3] Die Aufnahme erfolgt durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.

Beginn

[4] Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Mitglieder-register

[5] Es wird ein Mitgliederregister geführt.

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 Mietpartei von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigungsfrist/ Zeitpunkt

[2] Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Kündigung der Mitgliedschaft auf den gleichen Termin.

Einschränkung

[3] Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Ausschluss

Gründe

[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, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
d) Bei Unterbelegung.
e) Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete.
f) 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.

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/

keine aufschiebende Wirkung

[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 Person 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 Person das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selbst 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, sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

Art. 11 Scheidung/Trennung/Auflösung

Zuteilung

[1] Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid-, Trennungs- oder Auflösungsurteil die Nutzung der Wohnung einer Person der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft zu, überträgt der Vorstand den Mietvertrag auf die in der Wohnung verbleibenden Person. Diese Person muss auch Mitglied der Genossenschaft sein oder die Mitgliedschaft durch Übernahme der Anteilscheine erwerben.
Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

[2] Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Ausschluss

Verpfändung, sonstige Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen sind ausgeschlossen.

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Treuepflicht Befolgungs-pflicht

Die Mitglieder sind verpflichtet:
a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
b) den Statuten, den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane sowie der Hausordnung nachzuleben;
c) ein gutes Zusammenleben anzustreben,

Teilnahmepflicht

d) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Solarstrom-abnahmepflicht

e) der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten und den durch die Genossenschaft oder Dritten produzierten Solarstrom, gemäss den für die Eigenverbrauchs-gemeinschaft geltenden Bedingungen, zu beziehen.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile

[1] Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Er kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Bei Miete

[2] Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen weitere Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei der zu übernehmende Betrag nach Zimmerzahl oder Fläche abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Anteilscheine

[3] Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

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.

Betrag

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

Fälligkeit

[3] Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Scheidung/ Trennung

[4] Wird ein gemeinsamer Mietvertrag einvernehmlich oder durch Urteil des Richters von einem der beiden Mitglieder übernommen, richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem richterlichen Entscheid bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital durch die Genossenschaft erst erfolgt, nachdem die verbleibende Person einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Verrechnung

[5] Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehen-den Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Haftung

Art. 17 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nach-schusspflicht

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

Rechnungswesen

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz

[1] Massgebend sind die Art. 957 ff OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Geschäftsjahr

[2] Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 19 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. 20 Weitere Fonds

Fonds

[1] Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
a) ein Erneuerungsfonds
b) ein Amortisationsfonds
c) ein Heimfallfonds
d) ein Solidaritätsfonds

Weitere Fonds

[2] Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet. Es können weitere Fonds beschlossen und geäufnet werden.

Art. 21 Entschädigung der Organe

Grundsätze

[1] Die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche der Gemeinnützigkeit, dem Umfang der Verantwortung und der zeitlichen Belastung Rechnung trägt und vom Vorstand selbst festgelegt wird.
[2] Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
[3] Mitglieder von Ausschüssen und Kommissionen haben Anspruch auf ein angemessenes 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, Ausschüssen und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Verbot der Annahme von Geschenken

[7] Den Mitgliedern von Organen und Kommissionen ist es untersagt, von Parteien, mit denen Geschäftsbeziehungen gepflegt werden, Geschenke anzunehmen, soweit diese über blosse Aufmerksamkeiten hinaus gehen.

5. Organisation

Organe

Überblick

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

a) Die Generalversammlung.
b) Der Vorstand.
c) Die Revisionsstelle.
d) Die Geschäftsprüfungskommission.
e) Die Siedlungsorgane.

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

Befugnisse

[1] Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
b) Wahl und Abberufung des Präsidiums, der übrigen Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle.
c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
g) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken oder Bauten sowie die Erstellung von Neu- bzw. Ersatzneubauten, deren Land- und Baukosten im Einzelfall CHF 25 Mio. überschreiten.
h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken oder Bauten.
i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
j) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 22 Abs. 2)
k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge auf Traktandierung

[2] Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. j) müssen bis Ende Februar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand in schriftlicher oder elektronischer Form 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.

Art. 24 Einberufung und Leitung

Ordentliche General-versammlung

[1] Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Hybride und virtuelle Durchführung

[2] Die Generalversammlung kann mit physischer Präsenz aller teilnehmenden Mitglieder oder hybrid durchgeführt werden. Bei der hybriden Durchführung sind nebst den physisch teilnehmenden Mitgliedern auch Mitglieder dabei, die auf elektronischem Weg an der Generalversammlung teilnehmen und nicht physisch anwesend sind. Des Weiteren kann die Generalversammlung mit rein elektronischer Teilnahme, also virtuell und ohne physischen Tagungsort durchgeführt werden.

Ausser-ordentliche General-versammlung

[3] Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle, die Geschäftsprüfungskommission bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung

[4] Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in schriftlicher oder elektronischer Form 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

[5] Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes ein Tagespräsidium wählen.

Art. 25 Stimmrecht

Grundsatz

[1] Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung

[2] Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Ausstand

[3] Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

Beschluss-fähigkeit

[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 schriftliche Durchführung verlangt.

Beschluss-fassung

[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 Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Protokoll

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

[6] Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das von dem Präsidium, von der protokollführenden Person und von den Stimmenzählenden zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz

[1] Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine protokollführende Person, die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

[2] Jedes Vorstandsmitglied erhält für die Dauer seiner Tätigkeit einen Anteilschein mit Nennwert CHF 100.- und ist somit Genossenschafter.

Wählbarkeit

[3] Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind:

a. Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis:
b. in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen,
c. nicht in der Region wohnhaft sind, in der die Genossenschaft tätig ist,
d. Personen, die älter als 70 Jahre sind.

Amtsdauer

[4] Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

Art. 28 Aufgaben und Pflichten

Allgemeine Zuständigkeit

[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.

Compliance

[2] Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Geschäftsbericht

[3] Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 17) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle und den Bericht der Geschäftsprüfungskommission wieder.

Zeichnungsberechtigung

[4] Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 29 Kompetenzdelegation

Grundsatz

[1] Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Dritte zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Organisationsreglement

[2] Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 30 Vorstandssitzungen

Einberufung

[1] Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung

[2] Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

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 von der vorsitzenden Person und von der protokollführenden Person zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 31 Wahl, Unabhängigkeit und Amtsdauer

Wählbarkeit

[1] Als Revisionsstelle ist ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde zu wählen.

Unabhängigkeit

[2] Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle richtet sich nach Art. 729 Abs. 2 OR.

Amtsdauer

[3] Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

Art. 32 Aufgaben

Prüfung

[1] Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfungsbericht
[2] Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich Bericht über das Ergebnis der Revision. Ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen 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] Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Pflicht zu Verschwiegenheit
[5] Die Revisionsstelle bzw. deren Mitarbeitende unterstehen dem Revisionsgeheimnis.

Geschäftsprüfungskommission

Art. 33 Wahl, Konstituierung und Amtsdauer

Mitglieder
[1] Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus zwei oder drei fachkundigen Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst.

Wählbarkeit
[2] Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Mitglieder anderer Organe, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Amtsdauer
[3] Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

Art. 34 Aufgaben

Geschäftsprüfung
[1] Die Geschäftsprüfungskommission überwacht und prüft den Vollzug von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstands. Weitere Aufgaben kann ihr der Vorstand in einem Reglement zuweisen.

Einsichtsrecht
[2] Die Geschäftsprüfungskommission hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte.

Bericht
[3] Die Erfüllung der Aufgaben erfolgt grundsätzlich einmal jährlich oder nach Bedarf. Die Geschäftsprüfungskommission informiert die Revisionsstelle über die Ergebnisse ihrer Prüfung. Über ihre Feststellungen legt die Geschäftsprüfungskommission der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Meldepflicht / Verschwiegenheit
[4] Für die Meldepflicht und die Pflicht zur Verschwiegenheit gelten die Art. 31 Abs. 4 und 5 der Statuten.

Siedlungsorgane

Art. 35 Siedlungsversammlung

Grundsatz
[1] Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder.

Befugnisse
[2] In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen:
a) Wahl der Siedlungskommission und dessen Vorsitz.
b) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden.
c) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.

Einberufung/ Stimmrecht/ Beschlussfassung
[3] Sie wird von der Siedlungskommission, bei deren Fehlen vom Vorstand, mindestens alle zwei Jahre einberufen. Im Übrigen gelten die Art. 23 – 25 der Statuten über die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung sinngemäss.

Art. 36 Siedlungskommission

Mitglieder/ Wählbarkeit

[1] Die Siedlungskommission besteht aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft.

Amtsdauer

[2] Die Mitglieder der Siedlungskommission sowie deren Vorsitz werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt; im Übrigen konstituiert sich die Siedlungskommission selbst.

Aufgaben

[3] Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Genossenschaftern, Geschäftsstelle und Vorstand. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens und Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung.
b) Förderung des guten Einvernehmens zwischen der Siedlung, ihren Bewohnenden einerseits und Vorstand bzw. Geschäftsstelle andererseits.
c) Beschlussfassung über Vorschläge und Wünsche der Siedlung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Siedlungskasse; Weiterleitung an den Vorstand von darüber hinaus gehenden Anliegen.
d) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Siedlungsversammlung.
e) Verwaltung eines allfälligen Siedlungslokals.
f) Verwaltung der Siedlungskasse.
g) Jährliche Berichterstattung an den Vorstand
h) Mitbestimmung in der Endrunde bei der Auswahl von Neumietenden.

[4] Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 37 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. 38 Liquidationsüberschuss

Liquidations-überschuss

[1] Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

Wohnbau-förderung

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

Art. 39 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. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan

Interne Mitteilungen

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

Publikationen

[2] Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 41 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Genehmigung

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.

Die vorstehenden Statuten ersetzen die von der Generalversammlung vom 3. November 1960 angenommenen und mehrfach revidierten Statuten.

Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Generalversammlung am 9. Mai 2025 in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 8. April 2016.

Baugenossenschaft SILU

Die Präsidentin:	Der Vizepräsident:
	
Susanne Grau Schär	Ralph Nägeli