

S T A T U T E N

G E N O S S E N S C H A F T

F U E R A L T E R S -

W O H N U N G E N

I N

W I G O L T I N G E N

V O M 2 4 . J U N I 1 9 9 3

GENOSSENSCHFT FUER ALTERSWOHNUNGEN IN WIGOLTINGEN

Name, Sitz und Zweck

- Art. 1** Unter dem Namen "Genossenschaft für Alterswohnungen in Wigoltingen" besteht mit Sitz in Wigoltingen eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.
- Art. 2** Die Genossenschaft erstrebt die Bereitstellung von günstigen Alters-Wohn-gelegenheiten, insbesondere durch den Erwerb geeigneter Grundstücke oder Liegenschaften, deren Ueberbauung oder Umbau und deren Vermietung oder Verkauf. Die Genossenschaft hat gemeinnützigen Charakter und verzichtet auf materiellen Gewinn. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Mitgliedschaft

- Art. 3** Genossenschafter können werden:

- a) handlungsfähige natürliche Personen
- b) juristische Personen
- c) Körperschaften des öffentlichen Rechtes

Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes haben einen Vertreter zu bestimmen. Sie üben durch diesen die Mitgliedschaftsrechte aus.

Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft

- Art. 4** Die Mitgliedschaft wird erworben durch die Aufnahme in die Genossenschaft durch die Verwaltung. Das Gesuch um Aufnahme erfolgt durch eine schriftliche Beitrittserklärung. Die Verwaltung entscheidet über die Aufnahme endgültig.
- Art. 5** Die Mitgliedschaft erlischt:
- a) durch schriftliche Austrittserklärung
 - b) durch Ausschluss
 - c) durch den Tod
 - d) durch Auflösung der juristischen Person

Austritt

- Art. 6** Der Austritt kann, unter Wahrung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, auf Ende eines Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief an die Verwaltung erfolgen. Während der ersten drei Jahre der Mitgliedschaft ist der Austritt ausgeschlossen. Der austretende Genossenschafter hat nur Anspruch auf die Rückzahlung der einbezahlten Darlehens- und Einlagegelder, sowie der Anteilscheine auf Grund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung der Anteilscheine kann auf Beschluss der Verwaltung bis zu drei Jahren aufgeschoben werden.

Ausschluss

- Art. 7** Ein Mitglied kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwider handelt oder sonstwie die Interessen der Genossenschaft verletzt. Dem Ausgeschlossenen steht innert 30 Tagen seit der Eröffnung des Beschlusses das Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu. Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb dreier Monate die Anrufung des Richters offen (OR Art. 846). Die finanziellen Folgen des Ausschlusses sind dieselben wie beim freiwilligen Austritt gemäss Art. 6.

Tod, Auflösung der juristischen Person

- Art. 8** Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tode des Genossenschafters oder mit der Auflösung der juristischen Person. Auf schriftliches Begehren innerhalb von drei Monaten kann ein Erbe oder einer unter mehreren Erben an der Stelle des verstorbenen Genossenschafters als Mitglied anerkannt werden (OR Art. 847 Abs. 2). Die sinngemässe Regelung gilt für die Übernahme von Aktiven und Passiven einer juristischen Person. Über die Bestellung eines Vertreters gilt Art. 3, Abs. 2 dieser Statuten. Geht die Mitgliedschaft nicht auf die Erben über, so werden diesen die Anteilscheine der verstorbenen Genossenschafter auf Grund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert zurückbezahlt.

Übertragung der Mitgliedschaft

- Art. 9** Die Abtretung von Anteilscheinen begründet für den Erwerber keine Mitgliedschaft. Dieser wird erst durch schriftliches Gesuch und Beschluss der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft (OR Art. 849).

Rechte und Pflichten der Genossenschafter

Anteilscheine

Fälligkeit, Verzinsung

- Art. 10** Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen auf den Namen lautenden Anteilschein von 500 Franken zu übernehmen. Die Übernahme von mehreren Anteilscheinen ist möglich. Ein Genossenschaftsmitglied kann höchstens fünfhundert Anteilsscheine zeichnen.
- Art. 11** Der Betrag für die gewünschten Anteilscheine zuzüglich allfälliger Emmissionsabgaben sind innert 30 Tagen nach Abgabe der Beitrittserklärung bei der Verwaltung einzuzahlen.
- Art. 12** Die Anteilscheine können, sofern es die Jahresrechnung nach Vornahme der notwendigen Rückstellungen und Abschreibungen gestattet, nach Massgabe von OR Art. 859 Abs. 3 verzinst werden. Die Höhe der Verzinsung beschliesst die Generalversammlung. Die Verzinsung der Anteilsscheine erfolgt zu einem deutlich tieferen Zinssatz als marktüblich, in keinem Falle jedoch höher als zum für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäss Bundesgesetz über die Stempelabgaben massgebenden Zinssatz.

Übertragung, Verpfändung, Kündigung

- Art. 13** Die Anteilscheine sind nur mit Einwilligung der Verwaltung übertrag- und verpfändbar. Übertragungen und Verpfändungen begründen keine Mitgliedschaftsrechte. Es steht der Verwaltung frei, solche Anteilscheine ohne Kündigung auszulösen.
- Art. 14** Anteilscheine die über die Pflicht gezeichnet worden sind, können auf sechs Monate auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Die Rückzahlung kann von der Verwaltung bis zu drei Jahren nach Fälligkeit aufgeschoben werden. Sie erfolgt zum Bilanzwert der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Eine allfällige Verzinsung erfolgt bis zu deren Rückzahlung.

Genossenschafter, die ihre Anteilscheine als Schenkung an die Genossenschaft zurückgeben, behalten den Genossenschafter-Status auf Lebenszeit respektive bis zur Auflösung der juristischen Person. Eine Übertragung an die Erben oder die übrigen Rechtsnachfolger ist nicht möglich.

Haftung, Nachschusspflicht, Stimmrecht und Treuepflicht

- Art. 15** Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen.
- Art. 16** Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Genossenschafter.
- Art. 17** Jeder Genossenschafter hat nur eine Stimme, ungeachtet der Zahl der Anteilscheine. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes üben das Stimmrecht durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter aus. Jeder Genossenschafter kann sein Stimmrecht mit einer Vollmacht durch einen Vertreter, der ebenfalls Genossenschafter sein muss, oder durch einen Familienangehörigen ausüben lassen. Dieser kann jedoch nebst seiner eigenen, nur noch eine Stimme vertreten.
- Art. 18** Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und alles zu unterlassen was ihr Schaden könnte.

Betriebsmittel

- Art. 19** Die Genossenschaft verschafft sich die Betriebsmittel durch:
- a) die Abgabe von Anteilscheinen
 - b) die Hinterlagen der Mieter
 - c) die Darlehen und Bankkredite mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellung
 - d) allfällige Subventionen von Bund und Kanton
 - e) die Ausgabe von Obligationen
 - f) Vermächnisse, Geschenke und andere freiwillige Zuwendungen

Vermietung, Mietzinsen und Mietverträge

- Art. 20** Die Vermietung erfolgt vorwiegend an im AHV-Alter stehende Ehepaare und Einzelpersonen. Bei ungenügendem Interesse durch diese kann auch eine Vermietung an andere solvente Mieter erfolgen.
- Art. 21** Vom Mieter kann ein seinen Verhältnissen angemessener Betrag als Sicherheit an die Genossenschaft verlangt werden. Dieser wird zum Zinsfuss der Thurgauer Kantonalbank für Spareinlagen verzinst. Die Höhe der Einlage und der Einzahlungsmodus werden durch die Verwaltung von Fall zu Fall festgelegt. Die Einlage darf nicht mehr als drei Monatsmieten betragen.

Art. 22 Die Mietzinsen sind nach den Selbstkosten festzusetzen, müssen jedoch ausreichen für:

- a) Verzinsung des investierten Kapitals und Leistungen der ordentlichen Tilgungsraten
- b) Bestreitung der Steuern, Abgaben, Gebühren, Nebenkosten und Verwaltungskosten
- c) angemessenen Unterhalt der Gebäude und der Umgebung
- e) zur Aeufnung des Amortisationsfonds, des Reservefonds und zur Deckung allfälliger Risiken

Art. 23 Die Verwaltung besorgt den Abschluss der Mietverträge auf offiziellen Formularen und nach den gesetzlichen Grundlagen.

Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken

Art. 24 Einen allfälligen Verkauf von Häusern, Stockwerken und unbebauten Grundstücken kann nur die Generalversammlung beschliessen. Diese legt die Verkaufsbedingungen nach Ermessen fest. Grenzregulierungen, Landabtausch und Abtretungen im Expropriationsverfahren fallen in die Kompetenz der Verwaltung.

Organisation

Organe, Generalversammlung und Einberufung

Art. 25 Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung und deren Ausschüsse
- c) die Kontrollstelle

Art. 26 Die Generalversammlung der Genossenschafter ist oberstes Organ der Genossenschaft. Ihr stehen folgende, unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl des Verwaltungsrates, deren Präsidenten sowie der Kontrollstelle
- c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Kontrollstelle und Entlastung der Verwaltung
- d) Rekursentscheide über den Ausschluss von Mitgliedern
- e) Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
- f) Beschlussfassung über Erwerb, Überbauung und Veräusserung von Liegenschaften, selbständigen und dauernden Rechten, Miteigentumsanteilen an Grundstücken oder sonstigen Beteiligungen an Grundeigentum

- g) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- h) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

Art. 27 Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Kontrollstelle, einberufen. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt, in der Regel im ersten Kalender-Halbjahr. Eine ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens innert vier Wochen nach Einreichung des Begehrens durchzuführen. Die Generalversammlung muss einberufen werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter dies verlangen.

Einladung, Leitung, Beschlussfassung und Wahlen

Art. 28 Die Mitglieder sind wenigstens 10 Tage vor der Generalversammlung durch die Verwaltung oder Kontrollstelle schriftlich, unter Bekanntgabe der Traktanden, einzuladen. Anträge von Mitgliedern, über die an einer Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind bis Ende Februar schriftlich der Verwaltung einzureichen.

Art. 29 Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten, bei dessen Verhinderung durch den Vizepräsidenten, geleitet.

Art. 30 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit Gesetz oder Statuten nichts anderes vorsehen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid. Die Beschlüsse werden, wenn nicht geheime Abstimmung verlangt wird, mit offenem Handmehr gefasst.

Art. 31 Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Verwaltung und Ausschüsse

Art. 32 Der Verwaltung obliegen sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind, insbesondere die gesamte Geschäftsführung und die Vertretung der Genossenschaft. Sie besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Die Verwaltung konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Die Wiederwahl ist möglich.

Art. 33 Die Verwaltung kann Aufgaben einem oder mehreren Ausschüssen übertragen. Den Ausschüssen hat mindestens ein Mitglied der Verwaltung anzugehören. Diesen steht das Antragsrecht an die Verwaltung zu. In die Ausschüsse können auch Personen gewählt werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.

Unterschriften, Beschlussfähigkeit

- Art. 34** Zeichnungsberechtigt sind Präsident, Vicepräsident, Aktuar und der Kassier. Sie zeichnen kollektiv zu zweien.
- Art. 35** Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Protokoll, Buchführung und Kreditkompetenz

- Art. 36** Die Verwaltung und Ausschüsse führen über ihre Sitzungen ein Protokoll. Dieses ist den Mitgliedern jeweils vor der nächsten Sitzung zuzustellen.
- Art. 37** Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Verwaltung und Buchführung haben sich nach kaufmännischen Grundsätzen zu richten. Die gesetzlichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten.
- Art. 38** Die Verwaltung hat das Recht zur Bestreitung aller ordentlichen Ausgaben in eigener Kompetenz. Für wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen ist die Kreditkompetenz auf CH 50'000.- jährlich beschränkt.

Entschädigungen an Verwaltung und Ausschüsse

- Art. 39** Die Mitglieder des Verwaltungsrates arbeiten ehrenamtlich. Es besteht jedoch ein Anspruch auf Ersatz der tatsächlichen Barauslagen. Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Kontrollstelle und deren Aufgaben

- Art. 40** Die Kontrollstelle besteht aus mindestens zwei Revisoren und einem Ersatz-Revisor. Diese werden von der Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt. Wiederwahl ist möglich. Die Aufgaben der Kontrollstelle können auch einem externen Treuhand- und Revisionsbüro übertragen werden.
- Art. 41** Die Kontrollstelle prüft das Rechnungswesen und die Geschäftsführung gemäss den gesetzlichen und statuarischen Vorschriften. Sie stellt der Generalversammlung alljährlich über ihren Befund Bericht und Antrag. Sie hat das Recht, zur Einsichtnahme in sämtliche Akten der Genossenschaft. Die Kontrollstelle ist gehalten an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

Schlussbestimmungen

Auflösung und Statutenänderungen

Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von 2/3 aller an der Generalversammlung abgegebenen und gültigen Stimmen erforderlich. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ist wiederum auf jeden Fall einer steuerbefreiten Institution des gemeinnützigen Wohnungsbaues zuzuführen.

- Art. 43** Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von zwei Dritteln der abgegebenen und gültigen Stimmen beschliessen. Vorbehalten bleibt OR Art. 889 Abs. 1. Vorgeschlagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekanntgegeben werden. Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Mitteilungen, Bekanntmachungen und Bestimmungen OR

- Art. 44** Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen zur Generalversammlung erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.
- Art. 45** Soweit diese Statuten keine anderslautende Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Vorstehende Statuten wurden anlässlich der Gründungsversammlung vom 24. Juni 1993 in Wigoltingen genehmigt und treten sofort in Kraft.

Die Änderung von Artikel 10 wurde an der Generalversammlung vom 20. Januar 1995 genehmigt.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. November 1995 wurde der Änderung der Artikel 12, 39, 43 und 44 einstimmig zugestimmt.