

STATUTEN

der Sozialen Wohnbaugenossenschaft Martinsrain, mit Sitz in Sempach

I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

Art. 1 Name, Sitz und Dauer

Unter der Firma Soziale Wohnbaugenossenschaft Martinsrain besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Sempach.

Art. 2 Zweck

- ¹ Die Genossenschaft bezweckt preisgünstige Wohnungen zur Vermietung und zum Verkauf zu beschaffen und zu erstellen. Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie ist nicht gewinnstrebig und schliesst jede spekulative Absicht aus. Sie verfolgt im besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
- ² Die Genossenschaft kann im Sinne des WFG Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an anderen Unternehmungen mit gleichem oder ähnlichem Zweck beteiligen.
- ³ Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerberin/der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WFG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.
- ⁴ Die Genossenschaft richtet sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.

II. Mitgliedschaft

Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine

- ¹ Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen oder juristischen Person oder öffentlich-rechtlichen Körperschaft erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- ² Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von Fr. 1'000.-- zu zeichnen und dessen Nennwert einzuzahlen.
- ³ Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- ¹ Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch den Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Es besteht ein Rekursrecht an die Generalversammlung.
- ² Das gezeichnete Anteilkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

Art. 5 Verpflichtung zum Erwerb der Mitgliedschaft

Der Vorstand ist befugt, Mieterinnen/Mieter oder Käuferinnen/Käufer von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmerinnen/Unternehmer zum Erwerb der Mitgliedschaft zu verpflichten.

Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

- ¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod eines Genossenschafters/einer Genossenschafterin oder durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation einer juristischen Person.
- ² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 10 dieser Statuten.

Art. 7 Austritt

- ¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.
- ² Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- ³ In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

Art. 8 Ausschluss

Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche ihre finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen oder die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist die betroffene Person in der Ausübung ihrer Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

Art. 9 Tod eines Genossenschafters/einer Genossenschafterin

- ¹ Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters / der Genossenschafterin.
- ² Die Erben oder einer unter mehreren Erben können beantragen, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds einzutreten.
- ³ Das Gesuch ist schriftlich und innert eines Jahres seit dem Tod des Mitglieds an den Vorstand zu richten, welcher über die Aufnahme entscheidet.
- ⁴ Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Art. 10 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- ¹ Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger/innen haben Anspruch auf ihren Teil am Genossenschaftskapital. Die einbezahlten Genossenschaftsanteile werden ihnen zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.

- ² Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert. Anteilscheine von austretenden Mieterinnen/Mietern werden bis zum Betrag von Fr. 5'000.-- sofort ausbezahlt.
- ³ Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so ist Art. 10 Absatz 1 und 2 sinngemäss anwendbar.

III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen

Art. 11 Genossenschaftskapital

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe derselben ist unbeschränkt.
- ² Ein Mitglied kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die eine Genossenschafterin/ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Art. 12 Anteilscheine

- ¹ Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 1'000.-- ausgestellt. Jede Genossenschafterin/jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über die Beteiligung einen auf seinen/ihren Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- ² Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte.

Art. 13 Verzinsung

- ¹ Die Anteilscheine der Genossenschaft sind verzinslich.
- ² Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe). Der Höchstzinssatz beträgt zur Zeit 6 %.

- ³ Die Generalversammlung setzt den Zinsfuss im Rahmen der vorgenannten Grundsätze unter Berücksichtigung der Bilanz und Erfolgsrechnung fest. Die Kapitaleinzahlungen sind ab dem der Einzahlung folgenden Monat zinsberechtigt.

Art. 14 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht und die persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 15 Verwendung des Reinertrages

- ¹ Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR auf Antrag des Vorstandes.
- ² Eine Gewinnbeteiligung der Genossenschafter und der Mitglieder des Vorstandes ist ausgeschlossen.

Art. 16 Rechnungswesen

- ¹ Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Art. 957 – 960e OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen oder Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- ² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 1997.
- ³ Die Bilanz und Erfolgsrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz und Erfolgsrechnung werden den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

IV. Organisation

Art. 17 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

Art. 18 Befugnisse der Generalversammlung

- ¹ In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
 - a. Wahl und Abberufung des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle
 - b. Entgegennahme des Jahresberichts des Vorstandes
 - c. Genehmigung der Bilanz und der Erfolgsrechnung
 - d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
 - e. Entlastung des Vorstandes
 - f. Beschlussfassung über das Budget
 - g. Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes
 - h. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
 - i. Festsetzung und Änderung der Statuten
 - k. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
 - l. Genehmigung von Richtlinien
 - m. Beschlussfassung über die Finanzierung von Neubauprojekten
 - n. Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind
- ² Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis 31. Januar schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

Art. 19 Einberufung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftsmitglieder oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
- ² Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens zehn Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

Art. 20 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Keine bevollmächtigte Person kann jedoch mehr als ein Mitglied vertreten.
- ² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben dessen Mitglieder sowie Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Weiter sind die Mitglieder des Vorstandes bei Beschlüssen über die Erledigung von Rekursen vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Art. 21 Beschlussfähigkeit

- ¹ Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR sowie Art. 18 Abs. 1 lit. c FusG.
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt.

Art. 22 Richtlinien

Die Generalversammlung genehmigt auf Antrag des Vorstandes Richtlinien über:

- den Erwerb und Verkauf von Grundstücken
- die Vermietung von Wohnungen

Art. 23 Vorstand

- ¹ Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt und sind wiederwählbar.
- ² Mit Ausnahme der Präsidentin/des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet eine Vizepräsidentin/einen Vizepräsidenten, eine Rechnungsführerin/einen Rechnungsführer und eine Aktuarin/einen Aktuar.
- ³ Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.

- 4 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 24 Befugnisse

- 1 Der Vorstand kann im Namen der Genossenschaft alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2 Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Ziele nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.
- 3 Der Vorstand kann Reglemente erlassen über:
 - Auftragsvergabe an Handwerker
 - Hausordnung
 - Pflicht zum Bezug von Anteilscheinen
- 4 Die Handlungskompetenz bewegt sich im Rahmen des genehmigten Budgets und der Richtlinien und Reglemente.
- 5 In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 200'000.- nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.

Art. 25 Zeichnungsberechtigung / Entschädigung

- 1 Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigten.
- 2 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 26 Wahl und Aufgaben der Revisions- bzw. Prüfstelle

- ¹ Als Revisionsstelle sind mindestens zwei zugelassene Revisoren oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen.
- ² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 - a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
 - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- ³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, es sei dieser eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen.
- ⁴ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- ⁵ Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich deren Aufgaben und Verantwortung nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).
- ⁶ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- und Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Art. 27 Mitteilungen, Bekanntmachungen

- ¹ Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen durch gewöhnlichen Brief.
- ² Die Bekanntmachungen der Genossenschaft an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

V. Auflösung, Liquidation und Fusion

Art. 28 Auflösung

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- ¹ in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen
- ² durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zwecke einberufen worden ist.

Art. 29 Liquidation

- ¹ Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff OR.
- ² Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird vollumfänglich einer Organisation mit gleichem oder ähnlichem Zwecke übereignet.

Art. 30 Fusion

Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einer Trägerin/einem Träger, welche/r gleiche oder ähnliche Ziele verfolgt, zulässig.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 31 Genehmigungspflicht

Die Genehmigung oder eine Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Art. 32 Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 3. März 1997 beschlossen worden. An der Generalversammlung vom 1. Juni 2017 wurden diese revidiert. Sie treten mit dem heutigen Datum in Kraft.

Für die Richtigkeit:

Sempach Stadt, 1. Juni 2017

Der Präsident:

Die Protokollführerin:

Hubert Lieb

Rita Benz