

STATUTEN

Wohnbaugenossenschaft



T A L G U T



INHALTSVERZEICHNIS

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1	Name und Sitz	5
Art. 2	Zweck	5

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 3	Grundsätze zur Vermietung	6–7
---------------	---------------------------	-----

III. Mitgliedschaft

Art. 4	Anfang	8
Art. 5	Erlöschen	8
Art. 6	Tod	9
Art. 7	Ausschluss	9–10
Art. 8	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	11
Art. 9	Persönliche Pflichten der Mitglieder	11
Art. 10	Eigenstromerzeugung	12

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art. 11	Genossenschaftsanteile	13
Art. 12	Finanzierung der Genossenschaftsanteile	14
Art. 13	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	14
Art. 14	Haftung	14
Art. 15	Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern	15
Art. 16	Rechnungswesen	16–17

V. Organisation

Art. 17	Organe	18
Art. 18	Generalversammlung	18
Art. 19	Einberufung	19

Art. 20	Ausserordentliche Generalversammlung	20
Art. 21	Stimmrecht	20
Art. 22	Wahlen und Beschlüsse	21
Art. 23	Vorstand	22
Art. 24	Unterschriftsberechtigung	23
Art. 25	Organisationsreglement	23
Art. 26	Wählbarkeit und Amtsdauer	23
Art. 27	Beschlussfähigkeit	23
Art. 28	Wahl, Pflichten und Rechte der Revisionsstelle	24
Art. 29	Wahl der Beschwerdekommision	24

VI. Schlussbestimmungen

Art. 30	Auflösung, Liquidation und Fusion	25
Art. 31	Bekanntmachungen	26
Art. 32	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen	26
Art. 33	Inkrafttreten	26

Einfachheitshalber wird in diesen Statuten auf die männliche Form (Mieter, Genossenschaftler etc.) praktisch vollumfänglich verzichtet und stattdessen, wenn immer möglich die weibliche Form (Mieterin, Genossenschaftlerin etc.) als Oberbegriff verwendet.

In Ausnahmefällen ist zur besseren Lesbarkeit die Schreibweise «Partner/in» verwendet worden. Soweit nicht eindeutig abweichend bezeichnet, sind damit die Personen sämtlicher Geschlechtsformen angesprochen.



I. NAME, SITZ UND ZWECK

Art. 1 Name und Sitz

Unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft Talgut» besteht mit Sitz in Winterthur, Kanton Zürich, auf unbestimmte Dauer eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Zweck

1 Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und/oder Gewerberman zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. Die Wohnungen sind bevorzugt für Mitglieder mit Kindern bestimmt.

2 Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen durch:

- a)** Beschaffung von geeignetem Bauland zu Eigentum oder im Baurecht der Genossenschaft.
- b)** Erstellen von Wohnhäusern mit preisgünstigen Wohnungen sowie durch Kauf von bestehenden Wohnbauten.
- 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)** Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- f)** Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

3 Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.



II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

1 Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt.

Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen 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 gedeckt sein.

2 Die Liegenschaften der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

3 Die Vermietung von Räumlichkeiten 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.

4 Wohnraum und Zahl der Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Im Falle einer Unterbelegung sind die Mitglieder verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Die Vermietung von Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieterinnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

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

- 6** Die ganze oder teilweise Untervermietung der Räumlichkeiten oder einzelner Zimmer 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. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- 7** Bei Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- 8** Bei Ersatzneubauten und umfassenden Sanierungen kann der Vorstand die Anfangsmieten verbilligen und in Härtefällen einen reduzierten Mietzins festlegen. Weitere Bestimmungen sind im Reglement für Mietzinsreduktionen geregelt.





III. MITGLIEDSCHAFT

Art. 4 Anfang

1 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die einen Wohn- oder Gewerberaum mietet und die erforderlichen Genossenschaftsanteile erwirbt. Pro Wohnung bzw. Gewerberaum kann nur eine Person Mitglied werden.

2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

3 Die genossenschaftliche Beitrittserklärung ist Bestandteil des Mietvertrags. Mit Unterschrift des Mietvertrages anerkennt die Mietpartei gleichzeitig die Statuten. Für die Aufnahme ist ein Beschluss des Vorstandes notwendig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und er kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern, selbst wenn die Kandidatin bereits Mieterin oder Untermieterin einer Genossenschaftswohnung ist.

4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der Aufnahme durch den Vorstand und der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 1 der Statuten.

5 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 5 Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt:

a) bei natürlichen Personen durch Austritt mittels Kündigung der Wohnung oder des Gewerberaumes, durch Ableben oder Ausschluss. Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf denselben Termin.

b) bei juristischen Personen durch Austritt mittels Kündigung der Wohnung oder des Gewerberaumes, Ausschluss oder Auflösung. Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf denselben Termin.

Art. 6 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene oder Lebenspartner/in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Der/die Lebenspartner/ in muss nachweisen, dass er/sie Erbe/in den Verstorbenen ist. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitgliedes dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 7 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 statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b)** Missachtung der Pflicht, selbst in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c)** Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d)** Missachtung einer Bestimmung von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e)** Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, Ablauf der gewährten Übergangsfrist bei Unterbelegung oder Falschangaben im Zusammenhang mit der Belegung.
- f)** Wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.



g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 8 vorgesehen ist sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).

h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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

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 Ausgeschlossenem 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 Ausgeschlossenem 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. 8 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 11 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitgliedes zu, kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 7 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/r Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

3 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital nur erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 9 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a)** die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b)** den Statuten sowie den Beschlüssen der Generalversammlung nachzuleben;
- c)** nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.



Art. 10 Eigenstromerzeugung

Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen. Die Mitglieder verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.



IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art. 11 Genossenschaftsanteile

1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise können für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligt werden. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

2 Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach der Grösse, dem Standard und der Lage der gemieteten Räumlichkeiten. Der Mindestanteil beträgt 25 Anteile (CHF 2500.00). Maximal sind insgesamt Pflichtanteilscheine in der Höhe von 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten zu übernehmen.

Wohnungsgrösse in Zimmer	Genossenschaftsanteile	Nennwert in CHF
2 – 2.5	35 – 50	3'500 – 5'000
3 – 3.5	35 – 60	3'500 – 6'000
4 – 4.5	40 – 70	4'000 – 7'000
5 – 5.5	45 – 80	4'500 – 8'000
6 – 6.5	50 – 90	5'000 – 9'000

Der Vorstand hat die Kompetenz, die Höhe der zu übernehmenden Genossenschaftsanteile gestützt auf die Anzahl Zimmer, die Wohnfläche sowie pro Siedlung festzulegen.

3 Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Anteilscheine auf eine/n Ehepartner/in auszustellen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für andere Wohngemeinschaften.

4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

5 Der Anteilschein ist nicht übertrag- oder verpfändbar.



Art. 12 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Mit Einverständnis der Genossenschaft können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 13 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

1 Wenn, im Sinne von Art. 16 Abs. 3 nachfolgend, angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie angemessene Abschreibungen vorgenommen wurden und die gesetzlichen Einlagen in die Gewinnreserven erfolgt sind, kann eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile zulasten des der Versammlung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns erfolgen.

2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich die Höhe der Verzinsung, wobei dieser maximal 1,5% über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen darf, und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz (bei Beschlussfassung 6%) sowie allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene weitere Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag der Einzahlung bis zum Tag der Auszahlung verzinst.

Art. 14 Haftung

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

Art. 15 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- 1** Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 8 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf die allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibende Ehepartnerin zu übertragen sind.

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

- 3** Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

- 4** In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.

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



Art. 16 Rechnungswesen

1 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- a)** Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- b)** Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- c)** Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2 Gewinnreserven

- a)** Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
- b)** Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
- c)** Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

3 Rücklagen und Wertberichtigungen

- a)** Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- b)** Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

- c)** Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.
- d)** Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.
- e)** Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

4 Entschädigung der Organe

- a)** 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 selbst festgelegt wird.
- b)** Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- c)** Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- d)** Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- e)** Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.



V. ORGANISATION

Art. 17 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Art. 18 Generalversammlung

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung, der Bilanz und die Entlastung des Vorstandes.
- b) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses.
- c) Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, des Präsidiums bzw. Co-Präsidiums und der Revisionsstelle.
- d) Beschlussfassung über Anträge der Genossenschaftsorgane und der Genossenschaftsmitglieder, soweit diese Anträge der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
- e) Beschlussfassung über den Abbruch von Liegenschaften und die Erstellung von Ersatzneubauten sowie den ausnahmsweisen Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften.
- f) Erledigung von Berufungen gegen die Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über Abänderungen und Ergänzungen der Statuten.
- h) Beschlussfassung über Auflösung, Fusion und Liquidation der Genossenschaft.
- i) Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Art. 19 Einberufung

1 Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen und findet im ersten halben Jahr statt. Sie ist den Mitgliedern mindestens 20 Tage vorher, unter Bekanntgabe der Traktanden, mittels Zirkular, bekanntzugeben.

2 Der Vorstand kann vorsehen, dass Mitglieder, welche nicht am physischen Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können oder dass die Generalversammlung ausschliesslich mit elektronischen Mitteln und ohne physischen Tagungsort durchgeführt wird.

3 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresberichte, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

4 Anträge von Genossenschafterinnen, die bis Ende Februar dem Vorstand schriftlich zugestellt werden, sind – sofern sie in die Kompetenz der Generalversammlung fallen – auf die Traktandenliste der ordentlichen Generalversammlung zu setzen. Über Geschäfte, die nicht auf der Traktandenliste aufgeführt sind, darf nicht Beschluss gefasst werden. Eine Ausnahme macht der Beschluss über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

5 Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin wählen.



Art. 20 Ausserordentliche Generalversammlung

1 Ausserordentliche Generalversammlungen können durch den Vorstand jederzeit einberufen werden. Eine ausserordentliche Generalversammlung muss einberufen werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafterinnen die Einberufung schriftlich verlangt, unter Bekanntgabe der zu behandelnden Anträge. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

2 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

3 Der Revisionsstelle steht das Recht zu, eine ausserordentliche Generalversammlung nötigenfalls selbst einzuberufen.

Art. 21 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder durch ein anderes Mitglied mit Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und bei der Erledigung von Berufungen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 22 Wahlen und Beschlüsse

- 1** Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden die geheime Durchführung verlangt.

- 2** 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. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das von der Vorsitzenden und der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

- 3** Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitgliedern notwendig.

- 4** Die Art. 889 OR und Art 18 Abs. 1 lit d) Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.





Art. 23 Vorstand

1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafferinnen bestehen. Das (Co-)Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ist die verantwortliche, geschäftsführende Behörde der Genossenschaft und vertritt sie nach aussen. Ihm stehen alle Rechte und Pflichten zu, so insbesondere nach Massgabe der Art. 894 bis 905 des OR, sofern sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

2 Für besondere Tätigkeiten kann der Vorstand Kommissionen bilden, wozu er auch andere Mitglieder und nach Bedarf Fachleute beziehen kann. Er kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben an eine oder mehrere Personen übertragen, die nicht Mitglieder des Vorstandes sind.

3 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.

Art. 24 Unterschriftsberechtigung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 25 Organisationsreglement

Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung. Es hält die grundsätzlichen Aufgaben und Kompetenzen der Führungsorgane fest und enthält organisatorische Richtlinien für die Arbeit derselben. Der Vorstand überprüft regelmässig das Organisationsreglement und passt dies den aktuellen Gegebenheiten an.

Art. 26 Wählbarkeit und Amtsdauer

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sie sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Für den Vorstand und das Präsidium ist wählbar, wer nicht älter als siebenzig Jahre alt ist.

Art. 27 Beschlussfähigkeit

1 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Zur Beschlussfassung genügt das einfache Mehr der abgegebenen Stimmen.

2 Beschlüsse über Kauf von Land, Liegenschaften und über die Erstellung von Neubauten, Umbauten und Modernisierungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

3 Über seine Sitzungen führt der Vorstand ein Protokoll.

4 Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.



Art. 28 Wahl, Pflichten und Rechte der Revisionsstelle

1 Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR jährlich von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

2 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

3 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

4 Bei der Ausübung ihrer Funktion darf die Revisionsstelle in keiner Weise behindert werden und es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

Art. 29 Wahl der Beschwerdekommision

Zur Regelung von Streitigkeiten unter den Mieterinnen wählt der Vorstand eine Beschwerdekommision von drei Mitgliedern. Die Präsidentin wird vom Vorstand gewählt. Über jede Sitzung wird ein Protokoll geführt.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 30 Auflösung, Liquidation und Fusion

1 Die Auflösung der Genossenschaft kann durch eine Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes oder eines Zehntels sämtlicher Mitglieder beschlossen werden. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel sämtlicher Mitglieder anwesend sind.

2 Für die Auflösung ist die Zustimmung von einer 2/3 Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten erforderlich. Wird die Auflösung beschlossen, so ist für die Durchführung der Liquidation von der Generalversammlung eine Kommission zu ernennen; allfällig kann damit der dazumal amtierende Vorstand betraut werden. Die Liquidation ist unter möglicher Wahrung der Grundsätze der Wohnbaugenossenschaft Talgut durchzuführen. Die Liegenschaften sind in erster Linie der Stadt Winterthur, in zweiter Linie anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern anzubieten.

3 Ein nach Deckung des Nennwertes sämtlicher Genossenschaftsanteile verbleibendes Vermögen fällt der Stadt Winterthur für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder einer Nachfolgeorganisation zu.

4 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Erforderlich ist die Zustimmung gemäss Art. 22 Abs. 3 und 4 vorstehend. Das Anwesenheitsquorum von Abs. 1 vorstehend ist dafür nicht erforderlich.

5 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung anfragen.



Art. 31 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen erfolgen im «Schweizerischen Handelsamtsblatt», die Mitteilungen an die Genossenschafterinnen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anders bestimmt, schriftlich, durch Zirkular, E-Mail oder Aushang.

Art. 32 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

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.

Art. 33 Inkrafttreten

Diese Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom **16. Juni 2023** angenommen worden. Sie ersetzen diejenigen vom 24. Mai 2013 und treten sofort in Kraft.

