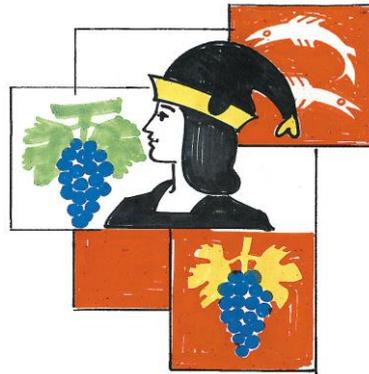


GENOSSENSCHAFT SENIORENZENTRUM "IM SPITZ"



Statuten vom 22. Mai 2013

Statuten

der Genossenschaft Seniorenzentrum "Im Spitz"

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Art. 1 Name, Sitz

Unter dem Namen "Genossenschaft Seniorenzentrum 'Im Spitz'" (im folgenden "Genossenschaft" genannt) besteht auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Niederhasli.

Art. 2 Zweck

Zweck der Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern im Rahmen des Seniorenzentrums "Im Spitz" preisgünstige und auf sie zugeschnittene Seniorenwohnungen sowie Pflegewohnungen zu mieten, kaufen sowie bauen und zu vermieten.

Die Genossenschaft beabsichtigt, keinen Gewinn zu erwirtschaften; sie soll lediglich die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder sichern.

Art. 3 Mitgliedschaft

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein übernimmt.

Zur Aufnahme bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung, in welcher die Anerkennung der Statuten enthalten sein muss und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme von Mitgliedern.

Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 14 dieser Statuten.

Art. 5 Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft **n i c h t** mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner auf **s c h r i f t l i c h e s** Begehren - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 6 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann durch schriftliche Anzeige an den Vorstand unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erfolgen.

Art. 7 Ausschluss

Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Wohnungen oder Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tage nach dem Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

Eine Kündigung, die wegen Nichterfüllung von Pflichten aus dem Mietvertrag erfolgte, erhält durch den Rekurs keine aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

II. Finanzielle Bestimmungen

II.1 Genossenschaftskapital

Art. 8 Anteilscheine, Geschenke, Legate

Das Genossenschaftskapital besteht aus

- Genossenschaftsanteilscheinen, Nominalwert Fr. 2'000.--;
- Geschenke und Legaten.

Art.9 Mindestanteilscheinkapital

Der zur Begründung der Mitgliedschaft zu übernehmende Anteilsschein beträgt mindestens Fr. 2'000.--.

II.II Haftung

Art. 10 Haftung

Die persönliche Haftbarkeit ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

II.III Fonds

Art. 11 Fonds

Ist ein aufgrund der Jahresbilanz berechnet, dient er in erster Linie zur Äufnung eines Reservefonds.

Über die Einlage in den Reservefonds und weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Genossenschaft kann einen Unterhalts- sowie einen Amortisationsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die jährlichen Einlagen werden nach kaufmännischen Grundsätzen durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

II.IV Verzinsung

Art. 12 Verzinsung

Darlehen von Dritten (ausser Darlehen von Banken, Wohnbauförderungen, Wohnbaugenossenschaften wie auch gemeinnützigen Institutionen) werden zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für das Seniorensparkonto verzinst.

Anteilscheine von Nichtmietern werden zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für das Seniorensparkonto, zuzüglich 0.5 %, verzinst, sofern die Bilanz keinen Verlustvortrag aufweist und soweit ein Jahresreinertrag im Sinne von Art. 858 OR vorliegt. Der Maximalzinssatz beträgt 6 %.

Anteilscheine von Mietern werden bis zur obligatorischen Höhe nicht verzinst.

II.V Entschädigung der Organe

Art. 13 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle sowie Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An den Vorstand sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Diese wird von der Kontrollstelle in Absprache mit dem Vorstand festgesetzt.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

II.VI Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 14 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 27 lit. c) dieser Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der Wohnung verbleibenden Ehe- oder Lebenspartner zu übertragen sind.

Ausscheidenden Genossenschäftern werden innert drei Monaten seit ihrem Austritt aus der Genossenschaft die von ihnen erworbenen Anteilscheine zum wirklichen Wert, jedoch höchstens zum Nominalwert, zurückbezahlt.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

II.VII Rechnungswesen

Art. 15 Rechnungswesen

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingesetzt werden. Leistungen der öffentlichen Hand sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind bis spätestens Ende April der Kontrollstelle zu unterbreiten.

Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, der Kontrollstellenbericht sowie der Antrag auf Verwendung des Reingewinns zugestellt.

III. Organisation

III.I Organe

Art. 16 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung;
- der Vorstand;
- die Kontrollstelle.

III.II Generalversammlung

Art. 17 Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle;
- c) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages gemäss Antrag;
- e) Entlastung des Vorstandes und der Kontrollstelle;
- f) Erledigung von Rekursen;
- g) Ankauf und teilweise oder ganze Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen sowie Übernahme von Grundstücken im Baurecht;
- h) Realisierung von Neubauten über CHF 100'000.--;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden;
- l) Festsetzung der Beteiligung am Genossenschaftskapital;
- m) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie nach den Empfehlungen des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds;
- n) Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung;
- o) Genehmigung von Reglementen;

Anträge der Mitglieder zu Händen der Generalversammlung müssen 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 18 Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird 60 Tage vor dem Versammlungstermin im Zürcher Unterländer publiziert und vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler innert spätestens 60 Tagen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

Die persönliche Einladung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.

Art. 19 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung - gestützt auf einen Stimmrechtsausweis - eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 20 Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet das Los.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und Wahlen mit dem Mehr der abgegebenen Stimmen. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

Für die Änderung der Statuten und die Fusion ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Art. 889 und Art. 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

III.III Vorstand

Art. 21 Wahl

Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Mitgliedern und setzt sich aus Genossenschaf tern zusammen. Er konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 17 lit. b dieser Statuten. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Politische Gemeinde Niederhasli hat Anspruch auf einen Sitz im Vorstand.

Art. 22 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und den Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Genossenschafter sein müssen.

Art. 23 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

III.IV Kontrollstelle

Art. 24 Wahl

Die Kontrollstelle besteht aus drei Revisoren, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

Art. 25 Rechte und Pflichten

Die Revisoren prüfen die Geschäftsführung, die Buchhaltung, die Jahresrechnung, die Betriebsrechnung, die Bilanz sowie den Antrag an die Generalversammlung über die Verwendung des Reinertrages. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

Mindestens ein Vertreter der Kontrollstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 26 Unterschriftsberechtigung Vorstand

Die Zeichnungsart wird wie folgt geregelt:

Präsident: Kollektivunterschrift zu zweien mit Vizepräsident oder mit einem Vorstandsmitglied
 Vizepräsident: Kollektivunterschrift zu zweien mit Präsident oder mit einem Vorstandsmitglied

Art. 27 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung der Wohnungen und der übrigen Räumlichkeiten ist Aufgabe des Vorstandes. Der Mieter einer Wohnung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Mitglied der Genossenschaft sein;
- b) das 60. Altersjahr erreicht haben und/oder als behinderte Person Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sein (bei Paaren mindestens der Ehegatte/Lebenspartner oder Familienangehörige);
- c) mindestens über folgendes Anteilsscheinkapital verfügen:

für eine 1 ½ Zimmer-Wohnung	Fr. 4'000.--,
für eine 2 ½ Zimmer-Wohnung	Fr. 6'000.--,
für eine 3 ½ Zimmer-Wohnung	Fr. 8'000.--.

Melden sich mehrere Genossenschaftsmitglieder für dieselbe zur Miete ausgeschriebene Wohnung, so erhält in erster derjenige Genossenschafter den Zuschlag, der seinen Wohnsitz in der Politischen Gemeinde Niederhasli hat. In zweiter Linie entscheidet die Dauer der Mitgliedschaft. Für Genossenschaftsmitglieder, die vor dem 23. Juni 2005 aufgenommen worden sind, gilt für den Zuschlag von Wohnungen weiterhin in erster Linie die Dauer der Mitgliedschaft.

Jede freiwerdende Wohnung muss für die Genossenschaftsmitglieder, die noch keine Genossenschaftswohnung haben, ausgeschrieben werden. Publikationsorgan für die Ausschreibung ist der Zürcher Unterländer. Anmeldungen sind innert 14 Tagen nach erfolgter Publikation schriftlich bei der Verwaltung einzureichen.

Melden sich auf eine Ausschreibung hin keine Genossenschaftsmitglieder, so kann diese Wohnung auch im freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Ein entsprechender Bewerber muss aber die oben erwähnten Bedingungen lit. a) bis c) erfüllen. Melden sich auf dem freien Wohnungsmarkt mehrere Interessenten, so kann der Vorstand frei entscheiden, wem er den Zuschlag geben will. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Vermietung von Wohnungen.

Ungeachtet von den obigen Bestimmungen, kann der Spitex Niederhasli zur Erfüllung von operativen Tätigkeiten Wohnraum vermietet werden. Der Vorstand entscheidet über eine allfällige Vermietung.

Art. 28 Kündigung von Wohnungen

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss eines Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehe- oder Lebenspartner;
- b) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen;
- c) wenn den übrigen Mietern eine Weiterführung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann
- d) wenn der Mieter seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme schwer verletzt i.S. von OR Art. 257 f Abs. 3 und 4 oder wenn der Mieter in Zahlungsrückstand gerät gemäss OR Art. 257 d).

Art. 29 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen und anderen Räumlichkeiten werden vom Vorstand festgelegt.

Dabei hat der Vorstand einerseits die statutarischen Ziele gemäss Art. 2 zu verfolgen und insbesondere seine Pflichten laut Art. 22 Abs. 2 einzuhalten. Die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:

- Zinsen;
- Reparaturen und Unterhalt;
- Abgaben und Versicherungen;
- Steuern;
- Verwaltung;
- Unkosten;

