

# Siedlungsgenossenschaft Freidorf, Muttenz

---



## Statuten und Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft

25.04.2014

# Statuten

## I. Name, Gründung und Zweck

### Art. 1 Name und Sitz

<sup>1</sup> Unter dem Namen Siedlungsgenossenschaft Freidorf besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige, parteipolitisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Muttenz.

### Art. 2 Gründung

<sup>1</sup> Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf wurde 1919 durch die heutige Coop gegründet und gemäss einer besonderen Vereinbarung mit der Eidgenossenschaft mit zweckgebundenen Rückstellungen für die Kriegskasse finanziert.

### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Zielsetzung ist seit der Gründung unverändert geblieben. Die Genossenschaft bezweckt:

- a) in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern und Dritten preisgünstigen Wohnraum sowie Gewerberaum für stilles und zonenkonformes Gewerbe zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnbringend;
- b) die Familie als natürlichen und wichtigsten Kern der gesellschaftlichen Entwicklung zu fördern;
- c) genossenschaftliches Bewusstsein, Selbstbestimmung und Solidarität zu stärken.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft vermietet die Freidorfhäuser an ihre Mitglieder. Das Genossenschaftshaus, andere Wohneinheiten sowie Gewerberäume der Genossenschaft können auch an Dritte vermietet werden. Die Genossenschaft kann zu diesem Zweck:

- a) Grundstücke pachten, erwerben, belasten, verpachten und veräussern;
- b) Liegenschaften mieten, erwerben, erstellen, belasten, vermieten und veräussern.

## **II. Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 4 Verhältnis zu Coop und der Stiftung zur Förderung von Siedlungsgenossenschaften**

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft ist aus der Coop-Bewegung entstanden, ist Teil davon und fühlt sich dieser verpflichtet. Diese historische und organisatorische Bindung zu Coop, sowie die daraus resultierenden Rechte und Pflichten sind vertraglich festgehalten und werden in struktureller und kultureller Hinsicht aktiv gepflegt. Synergien sollen gemeinsam erarbeitet und genutzt werden.
- <sup>2</sup> Gemäss separatem Vertrag zwischen Coop und der Genossenschaft stehen der Coop unter anderem folgende Rechte zu:
  - a) Coop kann gemäss Artikel 32 der Statuten eine(n) Delegierte(n) einsetzen;
  - b) Coop wird ein Mitspracherecht bei Änderungsanträgen der Statuten und den Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft eingeräumt. Vorgängig der Beschlussfassung durch die Generalversammlung der Genossenschaft erhält Coop die Änderungsanträge zur Stellungnahme zugestellt. Ihren Standpunkt kann Coop schriftlich vor oder mündlich direkt an der Generalversammlung der Genossenschaft durch ihre/n Delegierte/n vertreten lassen.
- <sup>3</sup> Die Genossenschaft ist Mitglied bei der Vereinigung Coop Unternehmen (VCU).
- <sup>4</sup> Das Verhältnis der Genossenschaft zur Stiftung zur Förderung von Siedlungsgenossenschaften ist in einem separaten Vertrag geregelt. Darin werden insbesondere der Zweck der Genossenschaft und die Rechte und Pflichten geregelt. Die Genossenschaft hat das Recht, ein Mitglied in den Stiftungsrat zu delegieren, welches durch den Vorstand bestimmt wird.

### **Art. 5 Verkauf von Grundeigentum**

- <sup>1</sup> Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie Vorkaufs-, Rückkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.
- <sup>2</sup> Die zwischen 1919 und 1924 erbauten 151 Häuser des Freidorfs sowie das Grundstück, auf welchem sie stehen, dürfen nicht verkauft werden.

### **Art. 6 Unterhalt der Gebäude**

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.

## **Art. 7 Belegung der Häuser 1 - 150**

<sup>1</sup> Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Mitglieder dürfen jedoch auch nach dem Auszug der Kinder oder nach dem Tod des/der Partners/in in der Wohneinheit bleiben.

## **Art. 8 Externe Beteiligungen und Mitgliedschaften**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

## **III. Mitgliedschaft**

### **Art. 9 Aufnahme und Beginn**

<sup>1</sup> Folgende Personen können Mitglied werden:

- a) juristische Personen und Mitarbeiter/innen von Coop oder einem ihrer Tochterunternehmen, welche zum Zeitpunkt der Einreichung der Beitrittserklärung in ungekündigtem, festem Arbeitsverhältnis stehen, wobei für Bewerber/innen im Teilzeitarbeitsverhältnis eine Festanstellung mit einem Pensum von mindestens 50% notwendig ist;
- b) der/die Partner/in eines Mitglieds beim Abschluss eines gemeinsamen Mietverhältnisses;
- c) Mieter/innen einer anderen Wohneinheit der Genossenschaft, welche diese seit mind. 3 Jahren bewohnt haben und die Bedingungen gem. Art. 4, Abs. 1 der Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser erfüllen.

<sup>2</sup> Die Beteiligung am Genossenschaftskapital beträgt für juristische und natürliche Personen mindestens CHF 1'000. Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Grundangabe verweigern.

<sup>4</sup> Der Vorstand kann auch Mitglieder aufnehmen, welche die Bedingungen von Ziff. 1 nicht erfüllen:

- a) sofern sich auf der Bewerberliste weniger als 10 Familien mit mindestens zwei im gleichen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern befinden;
- b) falls aufgrund der Bewerberliste das Risiko besteht, leerstehende Häuser nicht rechtzeitig vermieten zu können;

c) falls in besonders begründeten Fällen, wie Anstellung von Personal, Besetzung wichtiger Funktionen der Genossenschaft, usw., Bedarf vorliegt.

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 15 Ziff. 1 der Statuten.

## **Art. 10 Erlöschen**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) bei natürlichen Personen durch den Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 20 der Statuten.

## **Art. 11 Austritt**

<sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft für Mitglieder ohne Wohneinheit kann jederzeit schriftlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

<sup>2</sup> War das Mitglied Mieter/in eines Freidorfhauses, kann der Austritt nur gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages erklärt werden, wobei die Kündigung als Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist gilt, ausser, wenn das Mitglied in eine andere Wohneinheit wechselt oder ausdrücklich erklärt, weiterhin Mitglied bleiben zu wollen.

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

## **Art. 11a Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung des Hauses einem/einer Ehepartner/in allein zu, kann diese/dieser den Mietvertrag übernehmen, besonders wenn ihm/ihr auch die Kinder zugeteilt oder diese weiterhin bei ihm/ihr wohnen werden. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme sämtlicher Anteile (Art. 15 Ziff. 2) durch das in der Wohneinheit verbleibende Mitglied voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung des Hauses nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohneinheit zur Verfügung stellen kann oder will, insbesondere wenn es die Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser nicht erfüllt.

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohneinheit und Mietvertrag dem Mitglied zu, dem auch die Kinder zugeteilt oder bei dem sie weiterhin wohnen werden, kann der Vorstand das andere Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen, wenn er diesem keine andere Wohneinheit zur Verfügung stellen kann oder

will, insbesondere, wenn es die Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser nicht erfüllt. Das Mitglied, auf welches der Mietvertrag übertragen wurde, muss sämtliche Anteile übernehmen. Weist das Gericht im Scheidungsurteil das Haus und den Mietvertrag einem Mitglied zu, ohne ihm auch die Kinder zuzuteilen, kann es der Vorstand aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ordentlich auflösen.

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Anteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung vom Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

### **Art. 11b Trennung von Paaren im Konkubinat**

<sup>1</sup> Trennen sich Mitglieder mit gemeinsamem Mietvertrag, stimmt der Vorstand der Übertragung des Mietvertrages auf den/die eine/n Partner/in zu, sofern diese/r sämtliche Anteile (Art. 15 Ziff. 2) übernimmt, die Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser erfüllt und der/die andere Partner/in den Austritt aus der Genossenschaft erklärt. Sofern der Vorstand ihm/ihr eine andere Wohneinheit vermieten kann, insbesondere, wenn bei ihm/ihr die Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser erfüllt sind, kann er/sie Mitglied bleiben.

### **Art. 12 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohneinheit gewesen ist, wird der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebens-Partner/in, der/die bereits Mitglied und Mieter/in ist, alleiniges Mitglied und alleinige/r Mieter/in, muss aber sämtliche Anteile (Art. 15 Ziff. 2) übernehmen.

<sup>2</sup> Andere im gleichen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können, sofern die Kriterien für die Vermietung der Freidorfhäuser erfüllt sind, Antrag auf die Übernahme des Mietvertrages und auf Mitgliedschaft stellen. Der Vorstand kann ein entsprechendes Gesuch ohne Begründung ablehnen.

### **Art. 13 Ausschluss**

<sup>1</sup> 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) wenn der/die Erstplatzierte auf der Bewerberliste zum zweiten Mal auf ein Freidorfhaus verzichtet (Art. 5 der Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft);

- c) Zweckentfremdung der Wohneinheit, namentlich, wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei unzulässiger Untermiete oder wenn die Mieterin oder der Mieter die Wohneinheit nicht dauernd selbst bewohnt;
- e) bei Scheidung oder Trennung gemäss Art. 11a und 11b;
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie andere Verletzungen des Mietvertrages.

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

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht des Rekurses an die Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, an der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 14 Erwerb von Anteilen**

<sup>1</sup> Der/Die Erwerber/in von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 9 der Statuten.

<sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf ein anderes, ausgenommen bei der Übertragung unter Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, ist nur mit Zustimmung des Vorstandes möglich.

<sup>3</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Anteilen ist ausgeschlossen.

## **Art. 14a Persönliche Pflichten der Mitglieder**

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

- <sup>2</sup> Mitglieder, die eine Wohneinheit gemietet haben, sind zusätzlich verpflichtet:
- a) das Reglement der Wohlfahrtskasse und des Wohlfahrtsfonds einzuhalten;
  - b) sich für die Genossenschaft zeitlich zu engagieren oder bei zweimaliger unbegründeter Absage einen Betrag von CHF 100 zu Gunsten der Wohlfahrtskasse zu bezahlen;
  - c) an sämtlichen Generalversammlungen teilzunehmen und beim wiederholten Fernbleiben mit schriftlicher Entschuldigung, aber ohne sich vertreten zu lassen, zu Gunsten der Wohlfahrtskasse CHF 50, bei Fernbleiben ohne schriftliche Entschuldigung den Betrag von CHF 100 zu bezahlen. Bei Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag genügt es, dass eines der Mitglieder an der Generalversammlung teilnimmt oder sich vertreten lässt.

## **IV. Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 15 Anteilkapital**

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Die Anteile lauten auf den Kapitalbetrag von CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben.
- <sup>2</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Wohneinheiten der Genossenschaft verbunden, kann die Generalversammlung die Übernahme mehrerer Anteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Anteile für die Freidorfhäuser ist nach dem jeweiligen Haustyp abgestuft und wird durch die Generalversammlung in den Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser festgelegt. Beim Wechsel in eine andere Wohneinheit der Genossenschaft gilt weiterhin die Anzahl gemäss bisherigem Haustyp.
- <sup>3</sup> Mitglieder mit gemeinsamem Mietvertrag können die für die betreffende Wohneinheit zu übernehmenden Anteile in einem von ihnen gewählten Verhältnis aufteilen, wobei jedes Mitglied mindestens CHF 1'000 übernehmen muss.
- <sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das einbezahlte Anteilkapital wird schriftlich bestätigt.
- <sup>5</sup> Die Anteile werden nicht verzinst.

### **Art. 15a Finanzierung von Anteilen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge aufgehoben**

## **Art. 16 Haftung**

<sup>1</sup> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

## **Art. 17 Reservefonds**

<sup>1</sup> Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

## **Art. 18 Weitere Fonds**

<sup>1</sup> Die Äufnung und Ausgestaltung weiterer Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## **Art. 19 Entschädigung der geschäftsführenden Organe und Kommissionen**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit entschädigt werden. Die Spesen werden vergütet.

<sup>2</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen der geschäftsführenden Organe und der Kommissionen ist in der Jahresrechnung gesondert auszuweisen. Die Höhe der Entschädigungen wird von der Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes genehmigt.

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **Art. 20 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile.

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilen, die nach Art. 11a und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Der auszuzahlende Betrag wird beim Ausscheiden fällig. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft. Falls die Finanzlage der Genos-

senschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Den Betrag eines Monatszinses kann sie bis zur Bezahlung aller Ansprüche zurückbehalten.

<sup>4</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Anteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

## **Art. 21 Buchführung und Rechnungslegung**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungslegung erfolgen nach den Bestimmungen des Obligationenrechts über die kaufmännische Buchführung.

<sup>2</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sind mindestens 6 Wochen vor der Generalversammlung der Revisionsstelle zu unterbreiten. Den Mitgliedern wird der Geschäftsbericht (mit Jahresbericht des Vorstandes, Jahresrechnung und Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes) mindestens 2 Wochen vor der Generalversammlung zugestellt.

## **V. Organisation**

### **Art. 22 Organe**

<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft sind:

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

### **Art. 23 Verantwortung und Kompetenzen der Generalversammlung**

<sup>1</sup> In den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) die Annahme und Abänderung der Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft;
- c) die Annahme und Abänderung des Reglements der Wohlfahrtskasse und des Wohlfahrtsfonds;
- d) die Wahl und Abberufung von Vorstand und Präsident/-in sowie die Wahl von Tagespräsident/-in und Revisionsstelle;
- e) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;

- f) die Abnahme der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- g) die Entlastung des Vorstandes;
- h) die Beschlussfassung der Entschädigungen von Organen und Kommissionen;
- i) die Beschlussfassung über Ausgaben, deren Gegenstand den Betrag von CHF 250'000 übersteigt;
- j) die teilweise oder vollständige Veräusserung oder der Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften;
- k) die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- l) die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung;
- m) die Beschlussfassung über die Verträge mit Coop;
- n) die Beschlussfassung über die Auflösung der Wohlfahrtskasse und des Wohlfahrtsfonds;
- o) die Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- p) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Aufnahme eines Traktandums in die Traktandenliste müssen mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Für Anträge auf Änderung der Statuten gilt eine Frist von drei Monaten. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

## **Art. 24 Einberufung und Leitung der Generalversammlung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich bis Ende April statt und wird vom Vorstand einberufen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaft einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 2 Wochen vor der Versammlung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der alte und neue Wortlaut bekannt zu geben. Die Einberufung erfolgt mindestens 4 Wochen vor der Versammlung.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten, der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Treten Vorstand oder Präsident/in in den Ausstand, wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

## **Art. 25 Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen.

Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessung haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden oder der/die Vorsitzende dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang das Einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt.

<sup>3</sup> Für die Änderungen der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

## **Art. 27 Wahl des Vorstandes**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus sieben oder mehr Mitgliedern. Der Präsident oder die Präsidentin wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Die Vorstandsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

<sup>2</sup> Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen während einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

## **Art. 28 Verantwortung und Kompetenzen des Vorstandes**

<sup>1</sup> 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 Revisionsstelle vorbehalten sind. Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung und Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

<sup>2</sup> Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

## **Art. 29 Beschlussfähigkeit des Vorstandes**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

## **Art. 30 Wahl der Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wird ein nach den Bestimmungen des Revisionsaufsichtsgesetzes (RAG) zugelassener Revisionsexperte oder Revisor gewählt. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre.

## **Art. 31 Verantwortung und Kompetenz der Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen über die eingeschränkte Revision.

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Revision. Der Revisionsstelle ist Einsicht in alle Unterlagen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung sowie in die Buchführung und Rechnungslegung zu gewähren. Die Revisionsstelle ist berechtigt, Zwischenrevisionen durchzuführen.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle nimmt an der Generalversammlung teil.

## **Art. 32 Vertretungen/Delegierte/-r**

<sup>1</sup> Coop hat das Recht, eine/n Delegierte/n zu bezeichnen, welche/r eine offene Kommunikation zwischen der Gründerin und der Genossenschaft unterstützt sowie die Interessen der Coop vertritt. Die/Der Delegierte wird zu jeder Sitzung des Vorstandes und zur Generalversammlung eingeladen.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft hat gemäss Vertrag mit der Coop ihrerseits das Recht, ein Mitglied in den Stiftungsrat der Stiftung zur Förderung von Siedlungsgenossenschaften in Muttenz zu delegieren, welches vom Vorstand bestimmt wird und die Interessen der Genossenschaft vertritt.

## **VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeiten**

### **Art. 33 Unterschriftsberechtigung**

<sup>1</sup> Der Vorstand bezeichnet die Vorstandsmitglieder, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft zu zweien führen. Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

### **Art. 34 Geschäftsführung**

<sup>1</sup> Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 23 Ziff. 1 lit. I der Statuten. Im Falle einer Delegation stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches über die Abgrenzung von Aufgaben, Verantwortung und Kompetenz sowie insbesondere über die Berichterstattung Auskunft gibt.

### **Art. 35 Vermietung von Wohneinheiten**

<sup>1</sup> Die Vermietung von Wohneinheiten an Mitglieder erfolgt gemäss den Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft.

### **Art. 35a Untervermietung von Wohneinheiten**

<sup>1</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohneinheit oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile gelten insbesondere die mehr als einjährige Dauer der Untervermietung, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Bedingungen von Art. 9 nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohneinheit nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

### **Art. 36 Kündigung des Mietvertrages durch die Genossenschaft**

aufgehoben

### **Art. 37 Trennung und Scheidung**

aufgehoben

## **Art. 38 Mietzinsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Mietzinse der Freidorfhäuser werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, eine allfällige Amortisation von Hypotheken, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz 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.

<sup>2</sup> Die übrigen Mietzinse können sich im Rahmen von Art. 3 am Markt orientieren. Es erfolgen keine Quersubventionierungen durch die Freidorfhäuser zu Gunsten der anderen Wohneinheiten der Genossenschaft. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

<sup>3</sup> Bei einem Wechsel in eine andere Wohneinheit bleibt der Anspruch auf Kostenmiete bestehen.

## **Art. 39 Solidaritätsbeiträge**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen und zu diesem Zweck von den Mitgliedern nach sozialen Gesichtspunkten bemessene und von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge zu erheben. Die dazu erforderlichen Zahlungen werden zusammen mit dem Mietzins fällig; sie sind gesondert aufzuführen.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 40 Auflösungs- und Fusionsbeschluss**

<sup>1</sup> Die Auflösung bzw. die Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen und erfordert die Dreiviertelsmehrheit der abgegebenen Stimmen.

### **Art. 41 Liquidation**

<sup>1</sup> Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

## **Art. 42 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stiftung zur Förderung von Siedelungsgenossenschaften in Muttenz überwiesen.

## **Art. 43 Bekanntmachungen**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Bekanntmachung an Dritte erfolgt durch Publikation im Schweizerischen Handelsblatt.

## **Art. 44 Statuten**

<sup>1</sup> Die Statuten wurden durch die Generalversammlung vom 23. April 1999 erlassen, am 27. April 2001, am 28. Oktober 2005 und am 25. April 2008, sowie Art. 15a, 19, 20, 21, 23 f), 30, 31, 44 am 25. April 2014 revidiert und treten sofort in Kraft.

Muttenz, 25. April 2014

  
Adrian Johner  
Präsident

  
Reto Steib  
Mitglied des Vorstands

# Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser und anderer Wohneinheiten der Genossenschaft

## Einleitung

Die Vorschriften über die Vermietung der Freidorfhäuser 1-150 sind Ausführungsbestimmungen zu den Statuten und regeln die Zuteilung an die Mitglieder.

## Art. 1 Berechtigung

Allen Mitgliedern der Genossenschaft, die natürliche Personen sind, steht das Recht zu, eines der Freidorfhäuser zu mieten. Sie werden mit dem Erwerb der Mitgliedschaft in die Bewerberliste für die Zuteilung der Freidorfhäuser aufgenommen. Juristischen Personen steht ebenfalls das Recht zu, Freidorfhäuser zu mieten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 4 sowie die Zustimmung durch die Generalversammlung.

## Art. 2 Zuteilung

Die Zuteilung wird durch den Vorstand aufgrund der Bewerberliste vorgenommen.

## Art. 3 Bekanntmachung

Mutationen bei Wechseln von Freidorfhäusern werden in den Freidorf-Mitteilungen publiziert.

## Art. 4 Rangfolge

Grundsätzlich werden natürliche Personen mit minderjährigen und im selben Haushalt lebenden Kindern den übrigen Bewerbern vorgezogen. Sofern es sich um natürliche Personen handelt, sind für die Hauszuteilung zwei Erwachsene und mindestens ein minderjähriges Kind, welche alle im gleichen Haushalt leben, notwendig. Dabei gelten für den Haustyp 1 mindestens ein Kind, für die Zuteilung eines Haustyps 2 mindestens zwei Kinder und für den Haustyp 3 mindestens drei Kinder als Voraussetzung.

Für die Zuteilung wird nach objektiven Kriterien gemäss der Bewerberliste folgende Rangordnung erstellt:

1. Bewerber/-innen, welche zum Zeitpunkt der Zuteilung mit der Coop oder einem Tochterunternehmen, in festem, ungekündigtem Arbeitsverhältnis stehen (bei einem Teilzeitarbeitsverhältnis ist eine Festanstellung mit einem Pensum von mind. 50 % erforderlich.)
2. Bewerber/-innen, welche seit mind. 3 Jahren eine andere Wohneinheit der Genossenschaft gemietet haben.
3. Bewerber/-innen, welche länger Mitglied sind, werden den übrigen Bewerbern vorgezogen.
4. Bei Bewerber/-innen mit gleichem Aufnahmedatum werden jene vorgezogen, die sich schon länger um die Mitgliedschaft beworben haben.
5. Juristische Personen gemäss Art. 1.

### **Art. 5 Verzicht**

Verzichtet ein erstplatziertes Mitglied auf ein freiwerdendes Haus, wird es auf der Bewerberliste an den Schluss gesetzt. Beim Verzicht des erstplatzierten Mitglieds wird die oder der Nächstfolgende der Bewerberliste benachrichtigt, und so fort. Verzichtet ein Mitglied zum zweiten Mal, kann es aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

### **Art. 6 Geschäftliche Abhängigkeiten**

Steht einer der künftigen Nachbarn eines Bewerbers (direkt links oder rechts des betreffenden Hauses) in direktem geschäftlichen Kontakt und arbeitet in der gleichen Organisationseinheit, so klärt der Vorstand vor Zuteilung der Wohneinheit die arbeitsplatzbezogenen Abhängigkeiten ab.

### **Art. 7 Wechsel**

Mitglieder, welche bereits ein Haus gemietet haben, können sich für ein kleineres oder grösseres Haus bewerben. Sie werden mit dem Datum der Anmeldung in die Bewerberliste aufgenommen. Der Vorstand entscheidet unter Berücksichtigung sozialer und wirtschaftlicher Aspekte sowie der in Artikel 4 festgelegten Rangordnungskriterien über die Zuteilung eines kleineren oder grösseren Hauses.

### **Art. 8 Wohnzuteilung ausserhalb der Rangordnung**

Der Vorstand kann in begründeten Fällen ein Haus ausserhalb der Rangordnung zuteilen.

## **Art. 9 Übernahme der Anteile**

Mit der Miete einer Wohneinheit sind unter Anrechnung der bereits einbezahlten Anteile, gemäss Art. 9 der Statuten, folgende Anteile zu übernehmen.

Haustyp 1	CHF 3'000.—
Haustyp 2	CHF 4'000.—
Haustyp 3	CHF 5'000.—

In Härtefällen kann der Vorstand spezielle Regelungen treffen.

## **Art. 10 Vorschriften über die Vermietung der anderen Wohneinheiten der Genossenschaft**

Für die Zuteilung der anderen Wohneinheiten werden die Mitglieder der Genossenschaft den übrigen Bewerbern/-innen vorgezogen.

Die vorstehenden Ausführungsbestimmungen zu den Statuten wurden durch die Generalversammlung vom 23. April 1999 erlassen und am 27. April 2001, sowie am 28. Oktober 2005, 27. April 2007 und am 25. April 2014 revidiert und treten sofort in Kraft.

Muttenz, 25. April 2014



Adrian Johner  
Präsident



Reto Steib  
Mitglied des Vorstand