

## Genossenschaft Alterssiedlung Pfyn und Umgebung

# Statuten

### 1. NAME, SITZ UND ZWECK

#### Art. 1

Unter dem Namen „Genossenschaft Alterssiedlung Pfyn und Umgebung“ besteht mit Sitz in Pfyn eine Genossenschaft mit unbeschränkter Dauer gemäss den gesetzlichen Vorschriften von Titel 29 des Schweizerischen Obligationenrechtes.

#### Art.2

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie hat gemeinnützigen Charakter und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt in Pfyn die Erstellung und den Betrieb von preisgünstigen Kleinwohnungen auf gemeinnütziger Grundlage gemäss WEG für betagte und invalide Einwohner. Sie kann ähnliche Aufgaben übernehmen oder sich daran beteiligen.

#### Art. 3

Die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und der übrigen Räume erfolgt nach besonderem Reglement, das von der Generalversammlung erlassen wird:

Die Erträge sind so festgesetzt, dass sie ausreichen:

- a) für die Bezahlung von Hypothekar- und Darlehenszinsen
- b) zur Deckung sämtlicher Ausgaben der Genossenschaft sowie aller Kosten, die zum Betrieb und für einen guten Unterhalt der Anlagen erforderlich sind
- c) zur Äufnung der Reserven- und Erneuerungsfonds sowie allfälliger weiterer Fonds

#### **Allfällige Überschüsse werden verwendet:**

- a) für die Verzinsung der Anteilscheine gemäss Art. 10 Abs. 3
- b) für die Zuwendung an das Genossenschaftskapital

## 2. MITGLIEDSCHAFT

### Art.4

Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts werden. Der Eintritt in die Genossenschaft kann jederzeit durch schriftliche Beitrittserklärung mit Anerkennung der Statuten und Erwerb von mindestens einem Anteilschein erfolgen. Die Aufnahme wird durch Beschluss der Betriebskommission vollzogen.

### Art.5

#### **Die Mitgliedschaft erlischt:**

- a) durch Austritt, der jedoch frühestens nach zweijähriger Mitgliedschaft durch schriftliche Anzeige an das Präsidium und unter Beachtung einer einjährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen kann.
- b) durch Ausschluss aus wichtigen Gründen durch die Betriebskommission, wogegen der Ausgeschlossene innert 30 Tagen an die nächste Generalversammlung rekurrieren kann.  
Der Rekurs gegen den Ausschluss hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.
- c) durch Auflösung bei juristischen Personen und öffentlich rechtlichen Körperschaften oder durch Tod bei natürlichen Personen. Beim Ableben eines Genossenschafters gehen die Rechte an dessen Erben über. Können sich Erben über die Zuteilung der Anteilscheine nicht verständigen, so haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bezeichnen.

## Art. 6

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidender Genossenschafter erfolgt auf Ende des Geschäftsjahres, wenn dieselben nach dem Ableben nicht der Genossenschaft verschrieben wurden. Die Betriebskommission kann jedoch in besonderen Fällen eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Den ausscheidenden Genossenschaf tern werden die Anteilscheine zum bilanzmässigen Wert des Auszahlungsjahres unter Ausschluss der offenen stillen Reserven, höchstens aber zum Nennwert ausbezahlt.

### **3. FINANZ-UND RECHNUNGSWESEN**

## Art.7

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen und auf den Namen lautenden Anteilscheine von je Fr. 100.— Nennwert. Die Verwaltung kann Zertifikate über einen oder mehrere Anteile ausgeben. Neue Genossenschafter zeichnen mindestens fünf Anteilscheine.

## Art.8

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich ihr Vermögen. Jede persönliche Haftbarkeit und Nachschusspflicht der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

## Art.9

### **Die Genossenschaft beschafft sich ihre Mittel durch:**

- a) Ausgabe von Anteilscheinen
- b) Annahme von privaten und öffentlichen Geldern, Subventionen und Baubeiträgen
- c) Aufnahme von Darlehen mit und ohne Grundpfandverschreibung
- d) Entgegennahme von Betriebszuschüssen und –beiträgen
- e) Annahme von Geschenken und Legaten

## Art.10

Als Geschäfts- und Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Das Verwaltungs- und Rechnungswesen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über die kaufmännische Buchführung und nach anerkannten kaufmännischen Grundsätzen.

Verbleibt nach Vornahme der notwendigen Abschreibungen und Rückstellung ein Reinertrag aus dem Betrieb, so ist vor Ausschüttung einer Zuwendung an das Genossenschaftskapital jährlich ein Zwanzigstel davon einem Reservefonds zuzuweisen, bis dieser ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.

Da der Geschäftszweck der Genossenschaft ein gemeinnütziger ist, werden die Anteilscheine – wenn der Betriebsüberschuss dies zulässt – höchstens zu 2,5% verzinst. Ein allfälliger, darüber hinausgehender Reinertrag fällt in seinem ganzen Umfang an das Genossenschaftsvermögen.

#### **4.ORGANE**

Art.11

**Die Organe der Genossenschaft sind:**

- a) die Generalversammlung der Genossenschafter
- b) die Betriebskommission
- c) die Revisions- resp. Prüfstelle

#### **A Generalversammlung**

Art.12

Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres abgehalten. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit einberufen werden durch die Betriebskommission oder wenn mindestens ein Zehntel der Genossenschafter unter Angabe der Verhandlungsgegenstände es schriftlich verlangt.

Art.13

Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind Ort, Termin und Traktanden, der Jahresbericht, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, das Budget und die Anträge der Betriebskommission an die Genossenschafter zu versenden.

Anträge der Genossenschafter auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich an die Betriebskommission eingereicht werden.

## Art. 14

### **Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:**

- a)** Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin der Betriebskommission, der weiteren Mitglieder der Betriebskommission und der Revisions- resp. Prüfstelle
- b)** Genehmigung des Jahresberichtes der Betriebskommission
- c)** Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz inklusive der Fondsrechnung
- d)** Beschlussfassung über die Verwendung des Geschäftsergebnisses und die Verzinsung der Anteilscheine
- e)** Entlastung der Betriebskommission
- f)** Beschlussfassung über das Budget
- g)** Festsetzung und Abänderung der Statuten
- h)** Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- i)** Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- j)** Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen
- k)** Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Genossenschaffern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist
- l)** Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- m)** Genehmigung von Reglementen, sofern diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Betriebskommission liegen
- n)** Allfälliger Erlass eines Reglementes für Tierhaltung
- o)** Beschlussfassung über auf Antrag von Genossenschaffern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 13)
- p)** Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder von der Betriebskommission der Generalversammlung unterbreitet werden.

## Art. 15

An der Generalversammlung hat jeder Genossenschaffter eine Stimme. Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschaffter mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschaffter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschaffter vertreten.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder diese Statuten es nicht anders bestimmen.

## **B Betriebskommission**

### Art.16

Die Betriebskommission besteht mindestens aus 5 Mitgliedern, wovon höchstens 2 Sitze für die an der Genossenschaft beteiligte Politische Gemeinde reserviert sind. Der/die Präsident/in der Betriebskommission und deren Mitglieder werden nach einer Amtsdauer von vier Jahren von der Generalversammlung neu bestätigt, bzw. neu gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Betriebskommission selber.

### Art. 17

#### **Die Betriebskommission hat folgende Befugnisse:**

- a) Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
- b) Vorbereitung und Einberufung von Generalversammlungen
- c) Einstellung und Entlassung von Angestellten
- d) Ernennung von Zeichnungsberechtigten und Festlegen der Art ihrer Zeichnungsbefugnis
- e) Bildung von Ausschüssen oder Kommissionen für die Ausführung spezifischer Aufgaben. Mitglieder solcher Teams müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein
- f) die Ausgaben im Rahmen des gesamten Budgets vorzunehmen.
- g) Zusätzlich zum Budget verfügt die Betriebskommission über eine zusätzliche Ausgabenkompetenz von jährlich maximal Fr. 20'000.—

### Art. 18

Die Betriebskommission ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind. Bei gleicher Anzahl Stimmen, hat das Präsidium den Stichentscheid.

Sie fasst ihre Beschlüsse mit absoluter Stimmenmehrheit der anwesenden Genossenschafter.

Die Betriebskommission kann Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, wozu die absolute Mehrheit aller Betriebskommissionsmitglieder notwendig ist.

## **C Revisions- resp. Prüfstelle**

### Art. 19

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, 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.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen den SVW als Prüfstelle für eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## **5. BEKANNTMACHUNG**

### Art. 20

Publikationsorgane der Genossenschaft sind die Thurgauer-Zeitung und soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen in den Publikationsorganen und/oder durch Zirkular.

## **6. STATUTENÄNDERUNGEN, AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION**

### Art. 21

Eine Änderung der Statuten bedarf – unter Vorbehalt von Art. 889 OR der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen sowie der Genehmigung der kantonalen Steuerbefreiungsbehörde. Die Änderung der Statuten ist vorgängig dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO/WEG) zur Stellungnahme einzureichen.

Zur Fusion und zur Auflösung der Genossenschaft bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Genossenschafter.

### Art.22

Wird die Auflösung beschlossen, so besorgt die Betriebskommission die Liquidation, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen damit beauftragt.

### Art.23

Das Vermögen der Genossenschaft wird durch Tilgung ihrer Schulden zur Rückzahlung der Anteilscheine – Maximum im Umfang ihres Nennwertes – verwendet. Ein allfälliger Überschuss ist einem Bauträger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu überbinden, der ebenfalls Steuerfreiheit genießt. Die Zustimmung der kantonalen Steuerbefreiungsbehörde bleibt vorbehalten.

## **7 WEITERE BESTIMMUNGEN**

### Art.24

Sämtliche Mitglieder der Betriebskommission sind ehrenamtlich tätig. Ausser effektivem Spesenersatz werden diesen Organen keine Entschädigungen oder Tantiemen ausbezahlt.

### Art.25

Die Betriebskommission ist ermächtigt, von sich aus an den vorliegenden Statuten diejenigen Änderungen rein formeller Natur vorzunehmen, die allenfalls von der Register- oder Steuerbehörde verlangt werden.

Vorstehende in 25 Artikeln niedergelegte Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 12. Dezember 1994 beschlossen und an der Generalversammlung vom 31. Oktober 1995, auf Veranlassung der Kantonalen Steuerbehörde angepasst worden. Aufgrund des neuen Revisionsrechts per 1. Januar 2009 wurden die Statuten erneut angepasst.



Pfyn, 12. Dezember 1994

Geändert: 31. Oktober 1995

Geändert: 5. Juni 2009