



BAUGENOSSENSCHAFT ST. JAKOB, ZÜRICH

STATUTEN

VOM 4. MAI 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1. FIRMA UND SITZ	5
ART. 1 FIRMA	5
ART. 2 SITZ	5
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	5
ART. 3 ZWECK UND MITTEL	5
ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG	5
ART. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE	6
ART. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN	7
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
ART. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT	7
ART. 9 AUSTRITT	7
ART. 10 TOD	8
ART. 11 AUSSCHLUSS	8
ART. 12 EHESCHUTZ, EHESCHIEDUNG, EHETRENNUNG, GILT SINNGEMÄSS AUCH FÜR EINGETRAGENE PARTNERSCHAFTEN	9
ART. 13 VERPFÄNDUNG, BELASTUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN	9
ART. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER	9
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	9
GENOSSENSCHAFTSKAPITAL	9
ART. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE	9
ART. 16 FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
ART. 17 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
ART. 18 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
HAFTUNG	11
ART. 19 HAFTUNG	11
WEITERE FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	11
ART. 20 DEPOSITENKASSE	11
RECHNUNGSWESEN	11
ART. 21 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR	11
ART. 22 RESERVEFONDS	12
ART. 23 WEITERE FONDS	12
ART. 24 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE	12
5. ORGANISATION	13
ORGANE	13
ART. 25 ÜBERBLICK	13
GENERALVERSAMMLUNG	13

ART. 26 BEFUGNISSE	13
ART. 27 EINBERUFUNG UND LEITUNG	14
ART. 28 STIMMRECHT	14
ART. 29 BESCHLÜSSE UND WAHLEN.....	14
VORSTAND	15
ART. 30 WAHL UND WÄHLBARKEIT	15
ART. 31 AUFGABEN.....	15
ART. 32 KOMPETENZDELEGATION	15
ART. 33 VORSTANDSSITZUNGEN	16
REVISIONSSTELLE	16
ART. 34 WAHL	16
ART. 35 AUFGABEN.....	16

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN..... **17**

AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION	17
ART. 36 LIQUIDATION.....	17
ART. 37 VORKAUFSRECHT DER STADT ZÜRICH UND LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS.....	17
ART. 38 FUSION.....	17
BEKANNTMACHUNGEN	17
ART. 39 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN	17
VOLLZUGSBESTIMMUNGEN	18
ART. 40 GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETEN.....	18

<p>1. FIRMA UND SITZ</p>		
<p>Art. 1 FIRMA</p>		
<p>Unter der Firma „Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich,“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.</p>		<p><i>Firma</i></p>
<p>Art. 2 SITZ</p>		
<p>Sitz der Genossenschaft ist Zürich.</p>		<p><i>Sitz</i></p>
<p>2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE</p>		
<p>Art. 3 ZWECK UND MITTEL</p>		
<p>¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, eingetragene Partnerschaften, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.</p> <p>² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erwerb von Bauland und Baurechten. b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten. d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen. e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und der Gewerberäume auf der Basis der Kostenmiete. f) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben. <p>³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.</p> <p>⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz.</p>		<p><i>Zweck</i></p> <p><i>Mittel</i></p> <p><i>Gemeinnützigkeit</i></p> <p><i>Beteiligungen und Mitgliedschaft</i></p>
<p>Art. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG</p>		
<p>¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p> <p>² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft 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.</p> <p>³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinsen nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd-</p>		<p><i>Vermietungsreglement</i></p> <p><i>Mitgliedschaft / Kündigungsschutz</i></p> <p><i>Mietzinse</i></p>

<p>und des Eigenkapitals, 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.</p>		
<p>⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p>		<i>Residenzpflicht</i>
<p>⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften lt. Art. 4 Abs. 6 und 7 umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>		<i>Untervermietung</i>
<p>⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten, dann gilt die Wohnung jedoch als unterbelegt. Eine Wohnung gilt als stark unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung sowie der starken Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und bei starker Unterbelegung in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>		<i>Unterbelegung</i>
<p>⁷ Eine Wohnung gilt als stark überbelegt, wenn die Bewohnerzahl die Zahl der Zimmer um mehr als 2 übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der starken Überbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Überbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl mal Personenzahl) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>		<i>Überbelegung</i>
<p>Art. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE</p>		
<p>¹ Beim Erstellen von Neubauten und Umbauen von bestehenden Gebäuden sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.</p>		<i>Ausrichtung</i>
<p>² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.</p>		<i>Unterhalt</i>
<p>³ Bei grösseren Umbauen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.</p>		<i>Um- und Ersatzneubauten</i>

Art. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN		
<p>¹ Die Häuser und die Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p> <p>² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.</p> <p>³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.</p>		<p><i>Verkaufsverbot</i></p> <p><i>Ausnahme</i></p> <p><i>Besondere Objekte</i></p>
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN		
Art. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT		
<p>¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die in der Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich, wohnt bzw. ihr Geschäftsdomizil hat oder dem Vorstand angehört, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von mindestens CHF 1'500 übernimmt.</p> <p>² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.</p> <p>³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p> <p>⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.</p> <p>⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.</p> <p>⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.</p>		<p><i>Voraussetzungen</i></p> <p><i>Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss</i></p> <p><i>Beginn</i></p> <p><i>Mitgliederregister</i></p>
Art. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT		
<p>¹ Die Mitgliedschaft erlischt</p> <p>a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.</p> <p>b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</p> <p>² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.</p>		<p><i>Gründe</i></p> <p><i>Rückzahlung Anteile</i></p>
Art. 9 AUSTRITT		
<p>¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.</p> <p>² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Die Kündigung des Mietvertrags gilt auch als Kündigung der Mitgliedschaft.</p>		<p><i>Kündigung des Mietvertrages</i></p> <p><i>Kündigungsfrist / Zeitpunkt</i></p>

<p>Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand.</p> <p>³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p>		<p><i>Einschränkung</i></p>
<p>Art. 10 TOD</p>		
<p>¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.</p> <p>² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.</p>		<p><i>Ehe- bzw. Lebenspartner</i></p> <p><i>Andere Personen</i></p>
<p>Art. 11 AUSSCHLUSS</p>		
<p>¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treupflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft. b) Missachtung der Pflicht, selber 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei starker Unterbelegung. e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete. f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau, Renovation oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat. g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist. h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages. i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist. j) Mietrechtliche Kündigungsgründe gemäss OR. <p>² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p> <p>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. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.</p> <p>⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.</p>		<p><i>Gründe</i></p> <p><i>Mahnung</i></p> <p><i>Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung</i></p>

Art. 12 EHESCHUTZ, EHESCHIEDUNG, EHETRENNUNG, GILT SINNGEMÄSS AUCH FÜR EINGETRAGENE PARTNERSCHAFTEN		
<p>¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in, des/der eingetragenen Partners/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/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 Genossenschaftsanteile (Art. 15 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.</p> <p>² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.</p> <p>³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 und Abs. 7 bleiben vorbehalten.</p> <p>⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p>		<p><i>Eheschutz / Ehetrennung</i></p> <p><i>Ehescheidung</i></p> <p><i>Vermögensrechtliche Folgen</i></p>
Art. 13 VERPFÄNDUNG, BELASTUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN		
<p>¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.</p>		<p><i>Verpfändung / Belastung / Übertragung</i></p>
Art. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER		
<p>Die Mitglieder sind verpflichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren. • Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben sowie die Pflichten als Mieter gemäss OR 257ff zu befolgen. • Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. 		<p><i>Treuepflicht</i></p> <p><i>Befolgungspflicht</i></p> <p><i>Teilnahmepflicht</i></p>
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN		
GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		
Art. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE		
<p>¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlungen bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p> <p>² Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Wohn- und Gewerberäumen verbunden kann der</p>		<p><i>Genossenschaftsanteile</i></p>

<p>Vorstand die Übernahme mehrerer Anteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf der Genossenschaft. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.</p> <p>³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.</p> <p>⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.</p>	<p><i>Gemeinsames Mietverhältnis</i></p>
<p>Art. 16 FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE</p>	
<p>¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.</p> <p>² Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.</p>	<p><i>Berufliche Vorsorge</i></p> <p><i>Dritte</i></p>
<p>Art. 17 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE</p>	
<p>¹ Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.</p> <p>² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>³ Die Anteile werden jeweils ab Zahlungseingang bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.</p>	<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Zinssatz</i></p>
<p>Art. 18 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE</p>	
<p>¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.</p> <p>² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied zukünftig eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurück zu erstatten sind.</p> <p>³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht werden.</p> <p>⁴ Die Auszahlung und Verzinsung erfolgen in der Regel innerhalb dreier Monate nach Beendigung des Mietvertrags und Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung von Bilanzwert und Zinssatz durch die nächste ordentliche Generalversammlung. 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.</p> <p>⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied</p>	<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Ausnahmen</i></p> <p><i>Betrag</i></p> <p><i>Fälligkeit Vorzeitige Rückzahlung</i></p> <p><i>Verrechnung</i></p>

zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.		
HAFTUNG		
Art. 19 HAFTUNG		
Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.		<i>Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht</i>
WEITERE FINANZIELLE BESTIMMUNGEN		
Art. 20 DEPOSITENKASSE		
<p>¹ Die Mitglieder, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und der Genossenschaft nahe stehende juristische und natürliche Personen können in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.</p> <p>² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.</p>		<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Reglement</i></p>
RECHNUNGSWESEN		
Art. 21 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR		
<p>¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.</p> <p>² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten. b) je der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt. c) der Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können. d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl. e) Firma, Rechtsform und Sitz der Unternehmen, an denen direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen bestehen, unter Angabe des Kapital- und des Stimmenanteils. f) den Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird. <p>³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.</p> <p>⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p>		<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Anhang</i></p> <p><i>Prüfung</i></p> <p><i>Geschäftsjahr</i></p>

<p>Art. 22 RESERVEFONDS</p>		
<p>¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung des Reservefonds.</p> <p>² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.</p> <p>³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.</p>		<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Höhe der Einlage</i></p> <p><i>Beanspruchung</i></p>
<p>Art. 23 WEITERE FONDS</p>		
<p>¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:</p> <p>a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.</p> <p>b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.</p> <p>c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.</p> <p>d) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Über- oder Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 und Abs. 7 und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäufnet wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für die jährliche Zuweisung für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.</p> <p>e) ein Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten sowie der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.</p> <p>² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.</p> <p>³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.</p>		<p><i>Erneuerungsfonds</i></p> <p><i>Amortisationsfonds</i></p> <p><i>Heimfallfonds</i> <i>Genossenschaftsfonds</i></p> <p><i>Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds</i></p> <p><i>Weitere Fonds</i></p>
<p>Art. 24 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE</p>		
<p>¹ Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Für besondere Aufgaben kann zudem eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat.</p> <p>² Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen aufgrund des Aufwands entschädigt.</p> <p>³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Die Entschädigungen an die Mitglieder der Baukommission sind als Anhang zur Erfolgsrechnung separat auszuweisen.</p> <p>⁴ Die Ausrichtung von Tantièmen ist ausgeschlossen.</p> <p>⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand und weiteren Organen, sind in der Rechnung auszuweisen.</p>		<p><i>Grundsätze</i></p> <p><i>Ausschluss von Tantièmen</i></p>

<p>⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Der Vorstand erlässt dazu ein Spe- senreglement.</p> <p>⁷ Gewählten Mitglieder der Organe ist es untersagt, persönliche Geschenke von Unternehmen und Lieferanten entgegenzunehmen, die jährlich CHF 300 übersteigen.</p>		<p><i>Auslagenersatz</i></p> <p><i>Einschränkung Entgegennahme Geschenke</i></p>
<p>5. ORGANISATION</p>		
<p>ORGANE</p>		
<p>Art. 25 ÜBERBLICK</p>		
<p>Die Organe der Genossenschaft sind:</p> <p>a) Die Generalversammlung. b) Der Vorstand. c) Die Revisionsstelle.</p>		<p><i>Überblick</i></p>
<p>GENERALVERSAMMLUNG</p>		
<p>Art. 26 BEFUGNISSE</p>		
<p>¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:</p> <p>a) Festsetzung und Abänderung der Statuten. b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstands und der Revisionsstelle. c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands. d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns. e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands. f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands. g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten. h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken die CHF 2'000'000 übersteigen i) Beschlussfassung von Bauprojekten, die CHF 2'000'000 übersteigen. j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und Gewerbeliegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten. k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft. l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstands liegen. m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2). n) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.</p> <p>² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.</p>		<p><i>Befugnisse</i></p> <p><i>Anträge auf Trak- tandierung</i></p>

<p>³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>	
<p>Art. 27 EINBERUFUNG UND LEITUNG</p>	
<p>¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.</p> <p>² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des schriftlichen Begehrens an den Vorstand zu erfolgen.</p> <p>³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p> <p>⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstands eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p>	<p><i>Ordentliche Generalversammlung</i></p> <p><i>Ausserordentliche Generalversammlung</i></p> <p><i>Einberufung</i></p> <p><i>Leitung</i></p>
<p>Art. 28 STIMMRECHT</p>	
<p>¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p> <p>² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eine/n handlungsfähige/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p> <p>³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>	<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Vertretung</i></p> <p><i>Ausstand</i></p>
<p>Art. 29 BESCHLÜSSE UND WAHLEN</p>	
<p>¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p> <p>² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p> <p>³ 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. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.</p> <p>⁴ Es gelten die folgenden besonderen Quoren:</p> <p>a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.</p> <p>b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, Art. 29 Abs. 4 und Art. 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch</p>	<p><i>Beschlussfähigkeit</i></p> <p><i>Geheime Durchführung</i></p> <p><i>Beschlussfassung</i></p> <p><i>Quoren</i></p>

<p>nicht substantiell verändert werden.</p> <p>c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.</p> <p>⁵ Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.</p> <p>⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist, welche/r nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p>		<p><i>Protokoll</i></p>
<p>VORSTAND</p>		
<p>Art. 30 WAHL UND WÄHLBARKEIT</p>		
<p>¹ Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung gewählt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p> <p>² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter als dreiundsiebzig Jahre ist.</p> <p>³ Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p> <p>⁴ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.</p>		<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Wählbarkeit</i></p> <p><i>Amtsdauer</i></p> <p><i>Stadt Zürich</i></p>
<p>Art. 31 AUFGABEN</p>		
<p>¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.</p> <p>² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wider.</p> <p>³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p>		<p><i>Kompetenzvermutung</i></p> <p><i>Geschäftsbericht</i></p> <p><i>Zeichnungsberechtigung</i></p>
<p>Art. 32 KOMPETENZDELEGATION</p>		
<p>¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.</p> <p>² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.</p>		<p><i>Grundsatz</i></p> <p><i>Organisationsreglement</i></p>

<p>Art. 33 VORSTANDSSITZUNGEN</p>	
<p>¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p> <p>² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.</p> <p>³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.</p> <p>⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen, welche/r nicht Mitglied des Vorstands sein muss.</p>	<p><i>Einberufung</i></p> <p><i>Beschlussfassung</i></p> <p><i>Zirkulationsbeschluss</i></p> <p><i>Protokoll</i></p>
<p>REVISIONSSTELLE</p>	
<p>Art. 34 WAHL</p>	
<p>¹ Die Revisionsstelle ist eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.</p> <p>² Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Eine Wiederwahl ist möglich.</p> <p>³ Bei der ordentlichen Revision darf die Person, die die Revision leitet, das Mandat längstens während sieben Jahren ausführen. Sie darf das gleiche Mandat erst nach einem Unterbruch von drei Jahren wieder aufnehmen.</p>	<p><i>Mitglieder</i></p> <p><i>Amtsdauer</i></p> <p><i>Beschränkte Mandatsführung</i></p>
<p>Art. 35 AUFGABEN</p>	
<p>¹ Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR zu prüfen, insbesondere ob</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen. b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist. c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind. d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind. <p>² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.</p> <p>³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.</p> <p>⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.</p>	<p><i>Prüfung</i></p> <p><i>Prüfungsbericht</i></p> <p><i>Einsichtsrecht</i></p> <p><i>Meldepflicht</i></p>

<p>⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.</p>		<p><i>Pflicht zur Verschwiegenheit</i></p>
<p>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p>		
<p>AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION</p>		
<p>Art. 36 LIQUIDATION</p>		
<p>¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.</p>		<p><i>Beschluss</i></p>
<p>² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt.</p>		<p><i>Durchführung</i></p>
<p>Art. 37 VORKAUFSRECHT DER STADT ZÜRICH UND LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS</p>		
<p>¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.</p>		<p><i>Vorkaufsrecht</i></p>
<p>² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.</p>		<p><i>Liquidationsüberschuss</i></p>
<p>Art. 38 FUSION</p>		
<p>¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.</p>		<p><i>Beschluss</i></p>
<p>² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.</p>		<p><i>Durchführung</i></p>
<p>BEKANNTMACHUNGEN</p>		
<p>Art. 39 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN</p>		
<p>¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.</p>		<p><i>Interne Mitteilungen</i></p>
<p>² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.</p>		<p><i>Publikationen</i></p>

VOLLZUGSBESTIMMUNGEN		
Art. 40 GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETEN		
Die vorstehenden Statuten treten mit Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 4. Mai 2013 sofort in Kraft.		<i>Genehmigung / Inkrafttreten</i>
Sie ersetzen die bisherigen Statuten vom 4. Mai 2002 sowie die Nachträge der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2004, welche an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. Februar 2005 bestätigt wurden.		<i>Ersetzen alter Statuten</i>

Zürich, 4. Mai 2013 / Änderungen vom 30.4.2016

Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich

Arthur Egli
Präsident

André Rossier
Vorstand