

Organisationsreglement gemäss Art. 32 Abs. 2 der Statuten vom 4. Mai 2013 für den

Vorstand (nachfolgend VS)

der Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich (nachfolgend BGSJ)

Vorbemerkung

Die verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils für beide Geschlechter.

1. Gesetzliche Pflichten lt. Art. 828 ff. OR

¹ Der VS hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe mit besten Kräften zu fördern.

² Der VS ist insbesondere verpflichtet:

1. Die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse durchzuführen;
2. die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, der Statuten und allfälliger Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen.

³ Der VS ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten vom 4. Mai 2013 (Statuten) verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines Internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen, falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der VS für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vorname angemessener Schätzungen verantwortlich.

⁴ Der VS ist dafür verantwortlich, dass die Protokolle der Vorstandssitzungen und der Kommissionen, dasjenige der Generalversammlung sowie die notwendigen Geschäftsbücher regelmässig geführt und dem Gesetz entsprechend archiviert werden.

⁵ Der VS ist dafür verantwortlich, dass bei Gesetzesänderungen die Statuten sowie die verschiedenen Reglemente den neuen gesetzgeberischen Vorschriften angepasst werden. Die Änderungen lässt der VS anschliessend von der zuständigen Behörde bewilligen.

⁶ Der VS kann die von ihm bestellten Kommissionen, Geschäftsführer und anderen Bevollmächtigten und Beauftragten jederzeit abberufen.

2. Entscheide

2.1. Erwerb der Mitgliedschaft und Ausschluss

¹ Der VS entscheidet endgültig über die Ablehnung eines Beitrittsgesuchs ohne diese begründen zu müssen lt. Art. 7 Abs. 4 der Statuten.

² Der VS entscheidet endgültig über den Ausschluss eines Mitglieds gemäss Art. 10, Art. 11 und Art. 12 der Statuten.

2.2 Strategie

Der VS legt die Strategie über die weitere Entwicklung der BGSJ fest. Diese dokumentiert er in einem Strategiepapier.

2.3 Recht

Der VS entscheidet auf Antrag der Bau- oder Finanzkommission (BK oder FK) ob der Rechtsweg zu beschreiten sei bei speziellen Problemen beim Bauen, bei von Fremden verursachten Schäd-

den an den Liegenschaften (Vandalismus usw.), bei Baueinsparungen, bei Haftungsansprüchen gegenüber Mitarbeitern und BGSJ sowie bei festgestellten finanziellen Vergehen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

2.4 Jahresabschluss

Der VS entscheidet auf Antrag der FK und nach den gesetzlichen Vorschriften die Höhe der Beträge für die Abschreibungen, die Dotierung der einzelnen Erneuerungs- und Genossenschaftsfonds, der Heimfallkonti sowie die Rückstellungen.

2.5 Generalversammlung

¹ Der VS nimmt laut Statuten Traktandierungsbegehren von Mitgliedern entgegen und setzt sie auf die Traktandenliste.

² Der VS beruft ausserordentliche Generalversammlungen lt. Art. 27 Abs. 2 der Statuten.

2.6 Risiken

Der VS entscheidet über die Risikogewichtung der verschiedenen relevanten Risiken zu Handen der Revisionsgesellschaft.

2.7 Bauten

¹ Der VS bewilligt auf Antrag der BK, dass bei älteren Liegenschaften Vorprojektstudien erstellt werden. Diese sollen darüber Auskunft geben, ob sich eine Renovation bzw. ein Umbau gemäss dem Leitbild der BGSJ rechtfertigt oder sich ein Rück- und Neubau aufdrängt.

² Der VS entscheidet auf Antrag der BK oder der Verwaltung über Auftragsvergaben an General- oder Totalunternehmungen, Architekten sowie an andere Unternehmungen.

³ Der VS entscheidet, ob bei Neu- und oder Umbauten ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden soll.

2.8 Vermietungsreglement

Der VS erlässt ein Vermietungsreglement laut Art. 4 Abs. 1 der Statuten.

2.9 Genossenschaftsanteile

¹ Der VS legt die Genossenschaftsanteile fest, welche pro Zimmer und Wohnung vom Mitglied übernommen werden müssen. Der VS regelt die Einzelheiten dazu in einem Reglement.

² Der VS ist berechtigt, die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen – sofern es die finanzielle Lage der BGSJ erfordert - bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

2.10 Personelles

¹ Der VS entscheidet endgültig über die Anstellung des Geschäftsführers.

² Der VS hält die Aufgaben und Kompetenzen für den Geschäftsführer in einer Stellenbeschreibung fest.

2.11 Entschädigung der Organe lt. Art. 24 der Statuten

¹ Der VS legt die Entschädigung der einzelnen Vorstandsmitglieder fest, welche sich aufgrund der Aufgaben und der Arbeitsbelastung richtet. Der Gesamtbetrag muss im Rahmen der Vorschriften der Stadt Zürich liegen.

² Der VS entscheidet zudem ob für besondere Aufgaben und deren entsprechende Arbeitsbelastung eine zusätzliche massvolle Entschädigung vergütet wird.

³ Der VS erlässt ein Spesenreglement für aufgewendete Auslagen im Zusammenhang mit delegierten Aufgaben.

2.12 Depositenkasse

Der VS regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

2.13 Genossenschaftsfonds bei Unter- bzw. Überbelegung

Der VS regelt die Verwendung solcher Fondsguthaben in einem separaten Reglement.

2.14 Kreditaufnahmen

Der VS entscheidet auf Antrag der FK bei welchem Finanzinstitut eine Finanzierung aufgenommen werden soll.

3. Aktive Informationen

¹ Der VS informiert die Genossenschafter auf geeignete Weise über den geschäftlichen Verlauf, bei grossen Neu- und Umbauten über den Baufortschritt und ob das Kostenbudget gemäss Bewilligung der Generalversammlung eingehalten werden kann.

² Der VS informiert die Verwaltung über die geplante strategische Entwicklung der BGSJ.

4. Passive Informationen

¹ Die Verwaltung informiert den Vorstand anlässlich der nächsten Sitzung über eingegangene Wohnungskündigungen.

² Die Verwaltung informiert und stellt Antrag an den Vorstand über den Ausschluss von Genossenschaffern aus der BGSJ.

³ Die Verwaltung informiert den Vorstand über die Ein- und Auszahlungen betreffend die Depositenkasse.

⁴ Die Verwaltung informiert den Vorstand über Personaleinstellungen sowie bei Problemen mit Mitarbeitenden und stellt dazu entsprechende Anträge.

⁵ Die Verwaltung informiert den Vorstand der BGSJ anlässlich der Sitzungen über Probleme mit Mietern.

⁶ Die FK informiert den Vorstand über aufgenommene Kredite mit Betrag, Zinssatz und Laufzeit, welche innerhalb von gesprochenen Limiten beansprucht wurden.

5. Vorstandssitzungen

¹ Diese werden vom Präsidenten einberufen.

² Ferner können zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

³ Der VS ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

⁴ Über die Vorstandssitzungen ist ein Protokoll zu erstellen und vom Präsidenten sowie dem Protokollführer zu unterzeichnen.

6. Inkrafttreten

Dieses Reglement für den Vorstand wurde an der Sitzung des Vorstands vom 30.06.2014 bewilligt und tritt sofort in Kraft.

Zürich, 30. Juni 2014