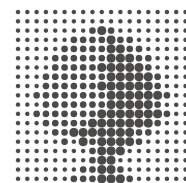


GENOSSENSCHAFT IM SPILHÖFLER UITIKON

Im Spilhöfler 2a, 8142 Uitikon



Genossenschaft
Im Spilhöfler

- Alterswohnungen
- Pflegewohnungen
- Spitex

STATUTEN

1. NAME, DAUER UND SITZ

- 1.1 Unter dem Namen „**Genossenschaft Im Spilhöfler Uitikon**“, nachstehend auch kurz Genossenschaft genannt, besteht auf unbestimmte Zeit eine Genossenschaft im Sinne der Artikel 828 ff. OR.
- 1.2 Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 8142 Uitikon.
- 1.3 Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.
- 1.4 Die Genossenschaft ist nicht erwerbsorientiert, sondern hat gemeinnützigen Charakter.

2. ZWECK UND ZIELSETZUNG

- 2.1 Die Genossenschaft fördert die Interessen der älteren Gemeindeeinwohner, indem sie auf die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe zugeschnittene Wohnungen und ein Pflegezentrum plant, erstellt und vermietet resp. betreibt.

Sie bezweckt im Weiteren die Versorgung der Bevölkerung von Uitikon mit Spitex-Diensten (Krankenpflege, Hauspflege, Haushilfe). Sie trifft die hierfür geeigneten Massnahmen. Sie kann weitere Aufgaben mit ähnlicher Zweckbestimmung übernehmen.

Sie betrachtet sich als ein wichtiges, zeitgemässes Glied der gemeinnützigen Einrichtungen in der Gemeinde Uitikon. Sie arbeitet eng mit den Gemeindebehörden und fördert die Zusammenarbeit mit andern Organisationen im Bereich der spitalexternen, stationären und sozialen Dienste innerhalb und ausserhalb der Gemeinde.

Die Genossenschaft setzt sich zum Ziel, ihre Aktivitäten auf privatwirtschaftlicher Basis, aber ohne Erwerbszweck durchzuführen.

- 2.2 Ziel der Genossenschaft ist es, auf einem Teil der gemeindeeigenen Baulandparzelle "Haufland im Spilhöfler" aufgrund eines langfristigen Baurechts in Etappen Alterswohnungen und Pflegeplätze sowie die notwendigen Infrastrukturräume zu erstellen und sie zu tragbaren Preisen zu vermieten bzw. zu betreiben.
- 2.3 Sie führt im Auftrag der Politischen Gemeinde Uitikon die bedarfsorientierten Spitex-Dienste.

- 2.4 Die Genossenschaft ist Eigentümerin der Bauten. Ein Verkauf an Private ist ausgeschlossen.
- 2.5 Die Vermietung einer Genossenschaftswohnung bzw. die Zuteilung eines Pflegeplatzes erfolgt aufgrund eines Reglementes ausschliesslich an die Genossenschafter. Es wird ein einheitlicher Miet- bzw. Pflegevertrag abgeschlossen, der für das Miet- bzw. Pflegeverhältnis allein massgebend ist.

3. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

3.1 Die **Organe der Genossenschaft** sind

- die Generalversammlung
- der Arbeitsausschuss
- die Kontrollstelle

3.2 **Die Generalversammlung**

Die ordentliche Generalversammlung umfasst die Gesamtheit der Genossenschafter. Sie findet alljährlich vor Ende Mai statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit durch den Arbeitsausschuss einberufen werden.

3.2.1 Eine **ausserordentliche Generalversammlung** muss einberufen werden, wenn ein Zehntel der Genossenschafter dies verlangt. Das Begehren ist dem Arbeitsausschuss schriftlich, unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte und mit der erforderlichen Anzahl Unterschriften einzureichen.

3.2.2 Bei allen **Wahlen und Abstimmungen** entscheidet das einfache Mehr der anwesenden Genossenschafter. Für Statutenänderungen bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschafter. Auf Antrag eines Drittels der anwesenden Genossenschafter ist geheim abzustimmen.

3.2.3 Die Generalversammlung ist **für folgende Geschäfte zuständig:**

- Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung
- Abnahme des Jahresberichtes und allfälliger Berichte von Kommissionen, die von der Generalversammlung eingesetzt wurden
- Abnahme der Jahresrechnung und des Kontrollberichtes
- Genehmigung der Leistungsvereinbarung mit der Politischen Gemeinde oder nachfolgende Änderungen
- Verwendung des Jahresergebnisses
- Décharge-Erteilung an den Arbeitsausschuss
- Statutenänderung
- Anträge des Arbeitsausschusses
- Anträge von Genossenschaftern, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen
- Rekurs gegen den Ausschluss von Genossenschaftern
- Ernennung von Ehrenmitgliedern
- Wahl des Präsidenten und der Mitglieder des Arbeitsausschusses und der Kontrollstelle

3.3 Der Arbeitsausschuss

- 3.3.1 Der Arbeitsausschuss besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, nämlich aus Genossenschaffern und einer Vertretung des Gemeinderates. Die Betriebsleitung nimmt an den Arbeitsausschuss-Sitzungen mit beratender Stimme teil.
- 3.3.2 Dem Arbeitsausschuss obliegt die Erledigung aller Geschäfte, welche nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten bleiben. Der Arbeitsausschuss wählt die Betriebsleitung und ist vorgesetzte Instanz. Der Arbeitsausschuss tritt mindestens sechs Mal pro Jahr zusammen, auf Einladung des Präsidenten oder wenn mindestens zwei Mitglieder dies verlangen.
- 3.3.3 Der Arbeitsausschuss und der Präsident werden durch die Generalversammlung für eine zweijährige Amtsdauer gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Arbeitsausschuss selbst.
- 3.3.4 Der Arbeitsausschuss erstellt eine Kompetenzordnung, die durch die Generalversammlung zu genehmigen ist. Er regelt die Anstellungsverhältnisse mit den Mitarbeitern.
- 3.3.5 Der Arbeitsausschuss genehmigt das von der Betriebsleitung erstellte Jahresbudget. Die Jahresrechnung wird vom Arbeitsausschuss jeweils per Ende des Kalenderjahres zuhanden der Generalversammlung abgeschlossen.
- 3.3.6 Der Arbeitsausschuss bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnung.
- 3.3.7 Der Präsident vertritt die Genossenschaft. Er verfasst den Jahresbericht, leitet die Verhandlungen der Generalversammlung und die Arbeitsausschusssitzungen, besorgt die laufenden Geschäfte und erledigt Beschwerden und Reklamationen.
- 3.3.8 Die Mitglieder des Arbeitsausschusses üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Es werden nur Spesen und Barauslagen vergütet. Für besonders aufwändige Aufgaben kann von Fall zu Fall eine angemessene bescheidene Entschädigung ausgerichtet werden. Der Arbeitsausschuss erlässt ein entsprechendes Reglement.

3.4 Die Kontrollstelle

- 3.4.1 Die Kontrollstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Sie besteht aus höchstens drei Mitgliedern, die wiederwählbar sind.
- 3.4.2 Als Kontrollstelle können aussenstehende Revisionsorgane bezeichnet werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.
- 3.4.3 Die Kontrollstelle nimmt ihre Pflichten gemäss Art. 907 ff. OR wahr. Sie kann jederzeit Zwischenrevisionen vornehmen.

4. MITGLIEDSCHAFT

- 4.1 Mitgliedschaft der Genossenschaft können erwerben:
Natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts.
- 4.2 Die Anzahl der Mitglieder ist nicht beschränkt.
- 4.3 Wer Mitglied werden will, reicht dem Arbeitsausschuss eine schriftliche Beitrittserklärung ein, in welcher er die statutarischen Voraussetzungen und Verpflichtungen als verbindlich anerkennt.
- 4.4 Jedes Mitglied hat mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 2'000.- zu erwerben.
Bei Annahme des Mietantrages sind der Antragsteller oder sein Ehepartner oder Lebenspartner zur Übernahme und Bezahlung weiterer Genossenschaftsanteile verpflichtet. Die Anzahl der zu übernehmenden Anteile ist im Aufnahme- und Mietreglement festgehalten.

Bereits im Besitz des Antragstellers oder seines Ehe- oder Lebenspartners befindliche Anteilscheine werden angerechnet.

Der Arbeitsausschuss kann Ausnahmen bewilligen, falls der Antragsteller nicht in der Lage ist, die festgelegte Anzahl Anteilscheine zu erwerben.

Nach Ablauf von drei Jahren seit der Genossenschaftsgründung kann beim Erwerb von Anteilscheinen ein Eintrittsgeld erhoben werden. Es wird jährlich von der Kontrollstelle festgelegt und entspricht der Differenz zwischen dem Nominalwert und dem auf einem Anteilschein entfallenden rechnerischen Anteil am bilanzmässigen Reinvermögen ohne Reserven.

Mit dem Erwerb von Anteilscheinen können keine Sonderrechte begründet werden.

- 4.5 Die Anteilscheine sind nicht übertragbar, mit Ausnahme einer Übertragung zwischen Ehegatten und zwischen bestehenden Wohnpartnern im AHV-Alter.
- 4.6 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Für Mieter und für Patienten des Pflegezentrums bedeutet der Austritt auch die Kündigung des Miet- und Pflegevertrages. Der Arbeitsausschuss kann in begründeten Fällen den Austritt auch mit einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen andern Zeitpunkt bewilligen.
Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Arbeitsausschuss zu richten.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied allenfalls zustehenden Forderungen mit Anteilscheinen zu verrechnen.

- 4.7 Ein Mitglied kann vom Arbeitsausschuss ausgeschlossen werden, wenn es
- in schwerer Weise den Statuten oder den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt,
 - die eingegangenen Pflichten trotz Mahnung nicht erfüllt,

- in schwerwiegender Weise gegen die Interessen der Genossenschaft verstösst.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht innert dreissig Tagen nach Zustellung des Beschlusses die schriftliche Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Es kann dort seinen Rekurs persönlich vertreten oder durch ein anderes Mitglied begründen lassen. Ausserdem steht ihm innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen.

Ist ein ausgeschlossenes Mitglied Mieter einer Genossenschaftswohnung, muss ihm der Mietvertrag auf den nächsten Termin gekündigt werden.

- 4.8 Soweit der jährliche Reinertrag nicht für die Häufung von Reserven benötigt wird, sind damit die Anteilscheine gleichmässig zu verzinsen. Über die Höhe der jährlichen Verzinsung, die jedoch 6% p.a. nicht überschreiten darf, beschliesst auf Antrag des Arbeitsausschusses die Generalversammlung.
- 4.9 Ausscheidende Genossenschafter haben Anspruch auf Rückzahlung ihrer Anteilscheine zu einem Ansatz, der nach den Bestimmungen von Art. 864 Abs.1 OR jährlich von der Kontrollstelle ermittelt wird, höchstens jedoch zum Nominalwert. Die Rückzahlungen sind spätestens drei Jahre nach dem Ausscheiden fällig.

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL, RECHNUNGSFÜHRUNG, HAFTBARKEIT

- 5.1 Das **Genossenschaftskapital** besteht aus

- dem Totalbetrag der ausgegebenen Anteilscheine
- Schenkungen und Legaten.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Kredite mit oder ohne Grundpfanddeckung aufzunehmen.

Im Weiteren wird ein separater gemeinnütziger Fonds eingerichtet, der u.a. zum Zwecke hat, in begründeten Fällen das für die Miete von Wohnungen und/oder Pflegeplätzen verlangte Genossenschaftskapital anstelle von bedürftigen Gemeindeeinwohnern zur Verfügung zu stellen.

- 5.2 Die Genossenschaft erwirbt nach der Gründung durch einen der Urnenabstimmung unterstehenden Gemeindebeschluss ein Baurecht zur Überbauung eines Teils des gemeindeeigenen Grundstücks in der Gemeinde Uitikon. Das Baurecht bezieht sich auf Kat.-Nr. 3177, BR 02 mit 1279 m² und BR 03 mit 3492 m² Wiese und Acker "Haufland im Spilhöfler", wie im Plan bei den Baurechtsakten grün und blau markiert. Das Baurecht besteht für eine Dauer von 70 Jahren und kann in gegenseitiger Absprache verlängert werden.

Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1994 und den Änderungen vom 16. September 1996 und 27. Oktober 1997.

- 5.3 Die Rechnungsführung erfolgt nach den Bestimmungen der Art.957 ff. OR und nach den kaufmännischen Regeln und Usanzen. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

- 5.4 Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle bis spätestens Ende März vorzulegen. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Kontrollstelle müssen während mindestens zehn Tagen vor der ordentlichen Generalversammlung allen Genossenschaftlern zur Einsicht offen stehen.
- 5.5 Bei der Berechnung der Mietzinsen für die Wohnungen und der Ansätze für die Pflegeplätze sind neben dem direkten Aufwand die notwendigen Mittel für die Dotierung der gesetzlichen Reserven und weiterer angemessener Fonds für Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen sowie für die Kompensation von Leerwohnungen und nicht voll belegten Pflegeplätzen zu berücksichtigen. Dazu sind Mittel für die Baurechtszinsen, für die Verzinsung und Tilgung von Fremdkapital und für die bescheidene Verzinsung der Anteilscheine zu erwirtschaften.
- 5.6 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

6. REGLEMENTE

- 6.1 In Reglementen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind, ordnet der Arbeitsausschuss u.a.
- Voraussetzungen, Prioritäten und Vorgehen bei der Erst- und Weitervermietung von Wohnungen und bei der Zuteilung von Pflegeplätzen
 - die Hausordnung für Mieter und Pflegepatienten
 - die Entschädigungen an die Mitglieder des Arbeitsausschusses für besonders aufwändige Aufgaben gemäss Ziff. 3.3.8 vorne

7. STATUTENÄNDERUNGEN

- 7.1 Statutenänderungen fallen in die Zuständigkeit der Generalversammlung. Es bedarf dazu der Anwesenheit von mindestens einem Fünftel der Mitglieder und einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschafter.
- 7.2 Für Beschlüsse, welche die persönliche Haftung oder eine Nachschusspflicht der Genossenschafter einführen oder vermehren, sowie für eine Fusion gelten die besonderen Mehrheitsbestimmungen der Art.889 Abs.1, 888 Abs.2 und 914 Ziff.II OR.

8. AUFLÖSUNG

- 8.1 Die Auflösung der Genossenschaft kann nur durch die Generalversammlung erfolgen und erfordert eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder.
- 8.2 Es ist anzustreben, die Aufgaben der Genossenschaft und, mit Zustimmung der Gemeinde als Baurechtsgeberin, das Baurecht und die Liegenschaften auf eine geeignete Institution zu übertragen. Ist dies nicht möglich, ist nach den Bestimmungen über den (vorzeitigen) Heimfall im Baurechtsvertrag zu verfahren.

- 8.3 Das nach Tilgung allfälliger Schulden verbleibende Vermögen wird in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine verwendet, und zwar zu einem Ansatz, der nach den Bestimmungen von Art.864 Abs.1 OR jährlich von der Kontrollstelle ermittelt wird, höchstens jedoch zum Nominalwert. Wird die Aufgabe nicht durch eine andere Organisation weitergeführt, ist der verbleibende Überschuss des Genossenschaftsvermögens von der Gemeinde Uitikon zweckgebunden für die gemeinnützige Altersvorsorge zu verwenden.

9. BEKANNTMACHUNG

- 9.1 Die Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt, Mitteilungen an die Genossenschafter mit Zirkular an die letzte gemeldete Adresse und, wo erforderlich, durch eingeschriebenen Brief.

Genehmigt an der ausserordentlichen Generalversammlung 26. November 2001.

Die Präsidentin des Arbeitsausschusses

Dr. Esther Siegenthaler

Der Vizepräsident des Arbeitsausschusses sowie Protokollführer

RA Walter Schumacher

Uitikon, 26. November 2001