

STATUTEN

1. NAME, DAUER UND SITZ

- 1.1 Unter dem Namen „**Genossenschaft Im Spilhöfler Uitikon**“, nachstehend „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 hat gemeinnützigen Charakter.

2. ZWECK UND ZIELSETZUNG

- 2.1 Die Genossenschaft fördert die Interessen der älteren Einwohner der Gemeinde Uitikon, indem sie auf die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe zugeschnittene Alterswohnungen und ein Pflegezentrum betreibt und bedürfnisgerecht weiterentwickelt und weiter ausbaut. Sie kann einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Restaurationsbetrieb führen.

Sie bezweckt im Weiteren die Versorgung der Bevölkerung von Uitikon mit Spitex-Dienstleistungen (Hilfe und Pflege zu Hause) und sorgt für die hierfür nötigen Strukturen.

Sie kann weitere Aufgaben mit ähnlicher Zweckbestimmung übernehmen.

- 2.2 Sie betrachtet sich als ein wichtiges, zeitgemässes Glied der sozialen Einrichtungen in der Gemeinde Uitikon. Sie arbeitet eng mit den Gemeindebehörden zusammen und fördert die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen, die im Bereich von spitalexternen, stationären und sozialen Diensten innerhalb und ausserhalb der Gemeinde Aufgaben mit vergleichbarer Zielsetzung ausüben.
- 2.3 Die Genossenschaft setzt sich zum Ziel, ihre Aktivitäten auf unternehmerischer Basis, aber ohne Erwerbszweck durchzuführen. Wesentliche Grundlagen dafür bilden ein langfristiges Baurecht der Politischen Gemeinde Uitikon sowie die Leistungsvereinbarungen mit der Gemeinde Uitikon für das Pflegeangebot und die Spitexdienste.
- 2.4 Die Genossenschaft ist Eigentümerin der durch sie erstellten Bauten. Ein Verkauf an Private ist ausgeschlossen.

3. GENOSSENSCHAFTSORGANE

3.1 Die **Organe der Genossenschaft** sind

- die Generalversammlung
- der Arbeitsausschuss (Verwaltung)
- die Revisionsstelle.

3.2 **Generalversammlung**

Die **ordentliche Generalversammlung** umfasst die Gesamtheit der Genossenschafter. Sie findet alljährlich im ersten Halbjahr statt.

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. Im Übrigen kann der Arbeitsausschuss oder ggf. die Revisionsstelle jederzeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen.

3.2.2 Bei **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**:

- Festsetzung und Änderung der Statuten
- Wahl des Präsidenten, der übrigen Mitglieder des Arbeitsausschusses, allfälliger Kommissionen und der Revisionsstelle
- Abnahme der Jahresrechnung und des Kontrollberichtes
- Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
- Festlegung des Zinssatzes für die Verzinsung von Genossenschaftsanteilen
- Abnahme des Jahresberichtes und allfälliger Berichte von Kommissionen, die von der Generalversammlung eingesetzt wurden
- Décharge-Erteilung an den Arbeitsausschuss
- Abnahme des Protokolls der letzten Generalversammlung
- Genehmigung von Leistungsvereinbarungen mit der Politischen Gemeinde Uitikon, einschliesslich nachträglicher Änderungen
- Anträge des Arbeitsausschusses, die der Generalversammlung aufgrund der besonderen Tragweite für die Genossenschaft vorgelegt werden
- Anträge von Genossenschaf tern, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen
- Rekurse gegen den Ausschluss von Genossenschaf tern
- Ernennung von Ehrenmitgliedern.

3.3 **Arbeitsausschuss**

3.3.1 Der Arbeitsausschuss besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Er setzt sich aus Genossenschaf tern und einer Vertretung des Gemeinderates zusammen.

3.3.2 Der Arbeitsausschuss und der Präsident werden durch die Generalversammlung für eine zweijährige Amtsdauer gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Arbeitsausschuss selbst.

3.3.3 Dem Arbeitsausschuss obliegt die Erledigung aller Geschäfte, welche nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten bleiben.

Er tritt mindestens vier Mal pro Jahr zusammen, auf Einladung des Präsidenten oder wenn mindestens zwei Mitglieder dies verlangen.

3.3.4 Der Arbeitsausschuss kann eine Betriebsleitung einsetzen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein braucht. Die Betriebsleitung nimmt an den Arbeitsausschuss-Sitzungen mit beratender Stimme teil.

3.3.5 Der Arbeitsausschuss erlässt ein Geschäftsreglement. Dieses äussert sich namentlich zu Verantwortlichkeiten und Kompetenzen betreffend:

- Prozess zum Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft
- Festlegung von Angebot, Strategie und Jahreszielen
- Betriebskonzept
- Pflichtenheft der Betriebsleitung
- Anstellungen und Personalführung
- Erstellung und Abnahme von Budget und Jahresabschluss
- Mandatierung von Mitgliedern des Arbeitsausschusses und Dritten
- Zeichnungsberechtigungen

3.3.6 Der Präsident vertritt die Genossenschaft. Er verfasst den Jahresbericht und leitet die Generalversammlung und die Arbeitsausschusssitzungen.

3.3.7 Die Mitglieder des Arbeitsausschusses üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Spesen und Barauslagen werden vergütet. Für besonders aufwändige Aufgaben kann von Fall zu Fall eine angemessene Entschädigung ausgerichtet werden.

3.4 Revisionsstelle

3.4.1 Es wird eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durchgeführt. Die Durchführung einer ordentlichen Revision auf Verlangen im Sinne von Art. 907 Abs. 2 bleibt vorbehalten.

3.4.2 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Wiederwahl ist möglich.

4. MITGLIEDSCHAFT, MIET- UND PFLEGEVERHÄLTNIS

4.1 Erwerb

4.1.1 Die Mitgliedschaft kann jede handlungsfähige natürliche Person mit Wohnsitz in der Gemeinde Uitikon oder juristische Person des öffentlichen und des privaten Rechts mit Sitz in der Gemeinde Uitikon erwerben, die einen Genossenschaftsanteilschein von mindestens Fr. 2'000 übernimmt.

4.1.2 Bei Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft bewirkt ein Anteilschein auf Wunsch die Mitgliedschaft beider Partner (Gesamteigentum). Sie haben an der Generalversammlung gemeinsam eine Stimme.

4.1.3 Die Anteilscheine sind nicht übertragbar, mit Ausnahme einer Übertragung von Eltern auf Kinder und zwischen Wohnpartnern im AHV-Alter. Eine Übertragung ist zudem möglich zwischen Ehegatten und Personen in eingetragener Partnerschaft, die mehr als einen Anteilschein besitzen.

4.1.4 Die Anzahl der Genossenschafter ist nicht beschränkt.

4.1.5 Die Vermietung einer Genossenschaftswohnung erfolgt ausschliesslich an natürliche Personen, die Genossenschafter sind. Bei mehreren Interessenten geben die Position auf der Warteliste, Alter und individuelle Situation, die Dauer der Mitgliedschaft und des Wohnsitzes in der Gemeinde Uitikon den Ausschlag. Es wird ein einheitlicher Mietvertrag abgeschlossen.

Die Aufnahme in das Pflegezentrum erfolgt an Genossenschafter und Einwohner von Uitikon entsprechend der Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde Uitikon.

Den Mietern von Genossenschaftswohnungen ist Untermiete nicht gestattet. Der Arbeitsausschuss kann bei Vorliegen aussergewöhnlicher Umstände Ausnahmen bewilligen.

4.1.6 Die Begründung eines Mietverhältnisses setzt die Übernahme weiterer Anteilscheine voraus. Der Arbeitsausschuss kann Ausnahmen vorsehen, sofern der Mietinteressent nicht in der Lage ist, die geforderten Anteilscheine zu erwerben.

4.1.7 Der Arbeitsausschuss erlässt ein Mietreglement.

4.2 Erlöschen

4.2.1 Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) freiwilligen Austritt,
- b) durch Tod, bei juristischen Personen durch Liquidation oder Auflösung,
- c) durch Ausschluss.

4.2.2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Arbeitsausschuss zu richten. Dieser kann in begründeten Fällen den Austritt auch mit einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

4.2.3 Für Mieter bedeutet der Austritt automatisch die Auflösung des Mietvertrages.

Die Genossenschaft ist berechtigt, allfällige Forderungen gegenüber dem austretenden Mitglied mit Anteilscheinen zu verrechnen.

4.2.4 Ein Mitglied kann vom Arbeitsausschuss ausgeschlossen werden, wenn es

- in schwerer Weise den Statuten oder den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt,
- den genossenschaftlichen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, insbesondere mit der Einzahlung der gezeichneten Anteilscheine in Verzug ist,
- gegen die Interessen der Genossenschaft verstösst, namentlich indem es mit Mietzahlungen im Rückstand ist oder durch ein ungebührliches Verhalten eine Weiterführung des Mietverhältnisses verunmöglicht.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht das Recht zu, sich innert dreissig Tagen nach Zustellung des Beschlusses mittels eines schriftlichen Rekurses an die nächste Generalversammlung zu wenden. Es kann dort seinen Rekurs persönlich vertreten oder durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Ausserdem steht ihm innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen.

4.2.5 Ist ein ausgeschlossenes Mitglied Mieter einer Genossenschaftswohnung, wird der Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf das nächste Quartalsende gekündigt.

- 4.2.6 Ausscheidende Genossenschafter und deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Anteilscheine zu einem Ansatz, der nach den Bestimmungen von Art. 864 Abs.1 OR jährlich von der Revisionsstelle ermittelt wird, höchstens jedoch zum Nominalwert. Mit der Rückzahlung kann bis drei Jahre nach dem Ausscheiden zugewartet werden.

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL, RECHNUNGSFÜHRUNG, HAFTBARKEIT

- 5.1 Das **Genossenschaftskapital** besteht aus
- der Summe der gezeichneten Anteilscheine
 - Schenkungen und Legaten.
- 5.2 Der Arbeitsausschuss ist berechtigt, Kredite mit oder ohne Grundpfanddeckung aufzunehmen.
- 5.3 Im Weiteren wird ein separater gemeinnütziger Fonds eingerichtet, der u.a. zum Zwecke hat, in begründeten Fällen das für die Miete von Wohnungen verlangte Genossenschaftskapital für bedürftige Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Uitikon zur Verfügung zu stellen.
- 5.4 Soweit der jährliche Reinertrag nicht für die Äufnung 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 die Generalversammlung. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- 5.5 Für die Kalkulation der Mietzinse sind folgende Kosten zu berücksichtigen:
- Baurechts- und Hypothekarzinsen
 - Abbau von Fremdkapital
 - Äufnung von Reserven
 - Amortisationen der Gebäude
 - Verzinsung des Genossenschaftskapitals
 - Leerstände
 - Führung und Betrieb der Genossenschaft.

Die Wohnungen sollten auf Vollkostenbasis selbsttragend sein.

- 5.6 Die Rechnungsführung erfolgt nach den Bestimmungen der Art.957 ff. OR und nach den kaufmännischen Regeln und Usanzen. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.
- 5.7 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle bis spätestens Ende März vorzulegen. Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Revisionsstelle müssen während mindestens zehn Tagen vor der ordentlichen Generalversammlung allen Genossenschaftern zur Einsicht offenstehen.
- 5.8 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

6. STATUTENÄNDERUNGEN

- 6.1 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.

- 6.2 Für Beschlüsse, welche die persönliche Haftung oder eine Nachschusspflicht der Genossenschafter einführen oder vermehren, sowie für eine Fusion gelten die besonderen Mehrheitsbestimmungen von OR und FusG.

7. AUFLÖSUNG

- 7.1 Für die Auflösung der Genossenschaft bedarf es eines Beschlusses der Generalversammlung. Dieser erfordert eine Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitglieder.
- 7.2 Es ist anzustreben, die Aufgaben der Genossenschaft und, mit Zustimmung der Politischen Gemeinde Uitikon 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.
- 7.3 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 Revisionsstelle 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.

8. BEKANNTMACHUNG

- 8.1 Offizielles Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 8.2 Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen mit Zirkular an die letzte gemeldete Adresse.

Diese Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 30.05.2024 angenommen worden und treten mit diesem Tage in Kraft. Sie ersetzen die Version vom 05.06.2018.