



Statuten der Genossenschaft Zentrum Bären

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Name, Sitz

Unter dem Namen „Genossenschaft Zentrum Bären“ (nachfolgend „Genossenschaft“) besteht eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft auf unbestimmte Dauer im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Nürens Dorf.

Die Genossenschaft ist eine privatrechtliche Körperschaft mit Beteiligung der Gemeinde Nürens Dorf.

Art. 2 Zweck

Zweck der Genossenschaft ist es, eine Altersinfrastruktur in der Gemeinde Nürens Dorf zu erstellen und zu betreiben und insbesondere im Rahmen des Projektes Zentrum Bären, Nürens Dorf preisgünstige Seniorenwohnungen sowie zwei Pflegewohnungen mit Serviceleistungen inkl. Restaurant zu vermieten. Die Genossenschaft nimmt zur Erreichung ihres Zwecks alle direkt oder indirekt erforderlichen Handlungen vor.

Die Genossenschaft kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im Inland errichten und sich an anderen Unternehmen im Inland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Die Genossenschaft kann im Inland Grundeigentum erwerben, belasten, veräußern und verwalten. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie alle Geschäfte tätigen, welche geeignet sind, die Erreichung des Gesellschaftszweckes zu fördern oder zu erleichtern.

B. Mitgliedschaft

Art. 3 Rechte und Pflichten

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren. Sie stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz nicht eine Ausnahme ergibt.

Die Genossenschafter sind verpflichtet:

- Die Statuten und Reglemente der Genossenschaft strikte einzuhalten und die Weisungen und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane auszuführen;
- Ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft pünktlich auszuführen;
- Volle Diskretion in allen die Geschäftsführung der Genossenschaft betreffenden Fragen zu wahren;
- Der Genossenschaft alle von dieser in Ausübung der ihr übertragenen Aufgaben benötigten Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung zu stellen;
- Alle zur Stärkung der Genossenschaft erforderlichen und beschlossenen Massnahmen vollumfänglich zu unterstützen;
- Den Vorstand schriftlich im Voraus über geplante Veränderungen zu informieren.

Art. 4 Aufnahme

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein übernimmt.

Die Aufnahme als Mitglied erfolgt durch den Vorstand aufgrund einer schriftlichen, die Statuten anerkennenden Beitrittserklärung. Die Aufnahme kann an weitere Bedingungen geknüpft oder ohne Grundangabe abgelehnt werden. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme von Mitgliedern.

Art 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss und Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss und Auflösung.

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 9 dieser Statuten.

Art. 6 Nachfolge

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 7 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann durch schriftliche Mitteilung an den Vorstand unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahres erfolgen.

Art. 8 Ausschluss

Ein Mitglied, das die Voraussetzungen von Art. 3 nicht mehr erfüllt oder seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Wohnungen oder Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden. Überdies kann es jederzeit aus wichtigen Gründen ausgeschlossen werden.

Mit dieser Entscheidung ist das unmittelbare Erlöschen seiner Mitgliedschaft verbunden. Gegen den Ausschluss kann der Betroffene innert Monatsfrist seit der Mitteilung Rekurs an die Generalversammlung erheben. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Art. 9 Ansprüche ausscheidender Mitglieder, Rückzahlung von Anteilscheinen

Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 4 dieser Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der Wohnung verbleibenden Ehe- oder Lebenspartner übertragen sind (nur falls Nachfolgeregelung übernommen wird).

Ausscheidenden Gesellschaftern wird innert drei Monaten seit ihrem Austritt der Wert ihrer Anteilscheine nach Massgabe der Bilanz des Geschäftsjahres, in dem sie ausscheiden, jedoch höchstens der Nominalwert, zurückgezahlt. Die Berechnung dieses Wertes erfolgt aufgrund des bilanzmässigen Reinvermögens mit Ausschluss der Reserven.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

C. Finanzielle Bestimmungen

Art. 10 Anteilscheine, Geschenke, Legate

Die Genossenschaft gibt Anteilscheine im Nennwert von CHF 5'000.00 aus, die auf den Namen lauten. Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilsschein zu übernehmen und darf höchstens 20 Anteilscheine erwerben. Diese Beschränkung der Höchstzahl der Anteilscheine gilt jedoch nicht für die Gemeinde Nürensdorf.

Weiter kann das Genossenschaftskapital aus Geschenken und Legaten bestehen.

Die Genossenschaft übernimmt bei der Gründung von der Politischen Gemeinde Nürensdorf das Grundstück Kataster-Nr. 2929 (mit Gasthof Bären Vers. Nr. 426 und Bauland in der Kernzone) im Ausmass von 4'237 m² inkl. Projekt und getätigte Bauleistungen zum Übernahmepreis von CHF 7'568'744.00.

Dieser Vermögenswert wird gemäss Sacheinlagevertrag vom 2. Dezember 2009 zum Buchwert von CHF 7'568'744.00 eingelegt. Der Preis der Sacheinlage wird wie folgt getilgt:

- a) durch Zuerkennung von 1040 Anteilscheinen der Genossenschaft im Nominalwert von je CHF 5'000.00 an die Sacheinlegerin
- b) durch Beanspruchung des von der Politischen Gemeinde Nürensdorf der Genossenschaft gewährte zinslose Darlehen von CHF 2'000'000.00
- c) durch Zahlung von CHF 368'744.00 an die Sacheinlegerin.

Ein schriftlicher Gründerbericht im Sinne von Art. 834 Abs. 2 OR liegt vor.

Art. 11 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 12 Fonds

Ist ein Reinertrag aufgrund der Jahresbilanz berechnet, dient er in erster Linie zur Äufnung eines Reservefonds.

Über die Einlage in den Reservefonds und weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Genossenschaft kann einen Unterhalts- sowie einen Amortisationsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die jährlichen Einlagen werden nach kaufmännischen Grundsätzen durch die Generalversammlung festgelegt. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Art. 13 Verzinsung

Darlehen von Dritten (ausser Bankdarlehen) werden zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für das Seniorensparkonto verzinst.

Anteilscheine aller Genossenschafter werden verzinst, ausser es handelt sich um an eine Wohnung gekoppelte Pflichtanteilscheine. Die Anteilscheine werden zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für das Seniorensparkonto verzinst, sofern die Bilanz keinen Verlustvortrag aufweist und soweit ein Jahresreinertrag im Sinne von Art. 858 OR vorliegt. Bei guter Ertragslage der Genossenschaft kann der Zinssatz angemessen erhöht werden. Der Maximalzinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen. Er beträgt höchstens 6% p.a.

Art. 14 Entschädigung der Organe

Die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle sowie Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen. An den Vorstand sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden. Diese wird von der Kontrollstelle in Absprache mit dem Vorstand festgesetzt.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder von Vorstand und Kontrollstelle ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

D. Organisation

Art. 15 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung;
- Der Vorstand;
- Die Revisionsstelle.

1. Generalversammlung

Art. 16 Leitung

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung der Genossenschaftler, die vom Vorstand einzuberufen ist, sobald dies als erforderlich erscheint bzw. vom Gesetz verlangt wird.

Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres abgehalten.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.

Der Vorsitzende ernennt den Protokollführer und den Stimmenzähler.

Über die gestellten Anträge und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen und in der nächsten Gesellschafterversammlung zu genehmigen ist.

Das Protokoll ist innert 10 Tagen seit der Generalversammlung auszufertigen und zu unterzeichnen und den Genossenschaftlern zuzustellen.

Anträge der Mitglieder zu Handen der ordentlichen Generalversammlung müssen jeweils bis Ende Januar des betreffenden Jahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge zu Handen ausserordentlicher Generalversammlungen sind innert 14 Tagen nach Ankündigung des Versammlungstermins schriftlich dem Vorstand einzureichen. Solche Anträge sind zu traktandieren. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 17 Einberufung

Die Einladung zu den Generalversammlungen erfolgt mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstag mit Angabe der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Einberufung kann auch von der Kontrollstelle oder einem oder mehreren Genossenschaffern, die zusammen mindestens einen Zehntel des Stammkapitals vertreten, schriftlich beim Vorstand unter genauer Angabe der Verhandlungsgegenstände verlangt werden. Die Einberufung durch den Vorstand hat in diesem Falle innert 60 Tagen nach gestelltem Begehren zu erfolgen.

Die Generalversammlungen finden in der Regel am Sitz der Genossenschaft statt, können aber auch ausserhalb des Gesellschaftssitzes abgehalten werden, sofern dadurch kein Genossenschafter an der Wahrnehmung seiner Rechte verhindert wird.

Art. 18 Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung - gestützt auf seinen Stimmausweis – eine Stimme. Mittels schriftlicher Vollmacht kann sich ein Genossenschafter durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Ein Genossenschafter darf sein Stimmrecht nicht ausüben, wenn über seine Entlastung oder über seinen Ausschluss abgestimmt wird.

Art. 19 Beschlussfassung

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet das Los.

Unter Vorbehalt eines gesetzlichen Quorums kommen Beschlüsse durch Zustimmung der Mehrheit sämtlicher Stimmen zustande.

Für die Auflösung der Genossenschaft sowie die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von drei Viertel aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Für die Änderung der Statuten bezüglich Art. 21 Abs. 3 (Mehrheitsanspruch der Politischen Gemeinde im Vorstand) und Art. 22 Abs. 1 (Kompetenz des Vorstandes zum Ankauf oder zur Veräusserung

von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen) bedarf es der Einstimmigkeit aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder.

Art. 20 Unübertragbare Befugnisse

Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Die Festsetzung und die Änderung der Statuten;
2. Die Wahl des Vorstandes und der Kontrollstelle;
3. Die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
4. Die Entlastung des Vorstandes und der Kontrollstelle;
5. Die Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, für die nach Gesetz oder Statuten die Generalversammlung zuständig ist, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2. Vorstand

Art. 21 Wahl

Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Mitgliedern und setzt sich aus einer Mehrheit von Genossenschaffern zusammen. Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten konstituiert er sich selbst und bestimmt seine eigene Geschäftsordnung. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Politische Gemeinde Nürens Dorf hat Anspruch auf eine Mehrheit im Vorstand.

Art. 22 Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung und der Kontrollstelle vorbehalten sind. Insbesondere stehen ihm die Kompetenzen zum Ankauf oder zur Veräußerung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen sowie zur Realisierung von Bauprojekten zu.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Vorschriften zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und den Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Genossenschafter sein müssen.

Art. 23 Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

3. Revisionsstelle

Art. 24 Wahl

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Art. 25 Anforderungen an die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Genossenschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.

Ist die Genossenschaft gemäss:

1. Art. 727 Abs. 1 Ziff. 2 oder Ziff. 3 i. V. m. Art. 818 Abs. 1 OR;
2. Art. 727 Abs. 2 OR i. V. m. Art. 818 Abs. 1 OR;
3. Art. 818 Abs. 2 OR, oder
4. Art. 825a Abs. 4 OR

zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Genossenschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

E. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 26 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung von Wohnungen und der übrigen Räumlichkeiten ist Aufgabe des Vorstandes. Der Mieter einer Wohnung (exkl. Wohnungen im Gasthof Bären, für welche der Vorstand eigene Regeln erlässt) muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Mitglied der Genossenschaft sein;
- b) das 60. Altersjahr erreicht haben und/oder als behinderte Person Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sein (bei Paaren mindestens der Ehegatte/Lebenspartner oder Familienangehörige);
- c) mindestens über einen Anteilsschein im Wert von CHF 5'000.- verfügen.

Melden sich mehrere Genossenschaftsmitglieder für dieselbe zur Miete ausgeschriebene Wohnung, so erhält in erster Linie derjenige Genossenschafter den Zuschlag, der seinen Wohnsitz seit wenigstens zwei Jahren in der Politischen Gemeinde Nürensdorf hat. In zweiter Linie entscheidet die Dauer der Mitgliedschaft.

Der Vorstand führt eine Warteliste der Genossenschafter, welche sich für eine frei werdende Wohnung anmelden. Die Meldung einer frei werdenden Wohnung erfolgt unverzüglich an die Genossenschafter auf der Warteliste. Wird aus diesen Interessenten kein Mieter gefunden, werden die übrigen Genossenschafter angeschrieben.

Melden sich auf eine Ausschreibung hin keine Genossenschaftsmitglieder, so kann diese Wohnung auch im freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Ein entsprechender Bewerber muss die oben erwähnten Bedingungen erfüllen. Melden sich auf dem freien Wohnungsmarkt mehrere Interessenten, so kann der Vorstand frei entscheiden, wem er den Zuschlag geben will. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Vermietung von Wohnungen.

Art. 27 Kündigung von Wohnungen

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft für Wohnungen darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss eines Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages an dessen Ehe- oder Lebenspartner;
- b) wenn der Mieter oder mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen;
- c) wenn den übrigen Mietern eine Weiterführung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann;
- d) wenn der Mieter seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme schwer verletzt i.S. von Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR oder wenn der Mieter in Zahlungsrückstand gerät gemäss Art. 257d OR.

Art. 28 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen und anderen Räumlichkeiten werden vom Vorstand festgelegt.

Dabei hat der Vorstand die statutarischen Ziele und Pflichten einzuhalten. Die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:

- Zinsen;
- Reparaturen und Unterhalt;
- Abgaben und Versicherungen;
- Steuern;
- Verwaltung;
- Unkosten;

- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen so- wie von der Generalversammlung nach den Empfehlungen des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beschlossenen Fonds.

F. Schlussbestimmungen

Art. 29 Auflösung und Liquidation

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt, wenn drei Viertel der Mitglieder diese unterschriftlich verlangen und zu diesem Zweck die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung fordern. An der betreffenden Generalversammlung müssen drei Viertel der Anwesenden dafür stimmen. Die Durchführung der Liquidation ist Sache des Vorstandes, sofern die Generalversammlung nicht die Einsetzung besonderer Liquidatoren beschliesst.

Das Genossenschaftsvermögen wird nach Tilgung aller Schulden zur Rückzahlung der Anteilsscheine verwendet, und zwar höchstens zum Nominalbetrag. Ein allfällig verbleibender Rest wird der Gemeinde Nürens Dorf zur Förderung von altersspezifischem Wohnungsbau zugewiesen.

Art. 30 Bekanntmachungen

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 31 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten über Angelegenheiten der Genossenschaft im weitesten Sinne, zwischen der Genossenschaft und ihren Organen oder ihren Genossenschaf tern oder zwischen den Organen selbst oder zwischen den Organen und den Genossenschaf tern ist das Bezirksgericht Bülach zuständig.

Art. 32 Inkrafttreten

Diese Statuten werden von der Gründerversammlung genehmigt und treten sofort in Kraft.