

Statuten

Baugenossenschaft WIA Münchwilen

I. Name, Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

1. Name und Sitz

§ 1

Unter dem Namen Baugenossenschaft WIA Münchwilen besteht mit Sitz in Münchwilen, Weinfelderstrasse 6, eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

§ 2

¹Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

²Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben. Wohnungen dürfen nur an Senioren oder Behinderte vermietet oder verkauft werden.

³Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig

3. Spekulationsverbot

§ 3

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderung, sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

4. Mitgliedschaft

§ 4

¹Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr 1'000.— übernimmt.

²Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Vorstandsbeschlusses. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung.

§ 5

¹Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation.

²Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 15 hiernach.

§ 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen.

§ 7

Ein Genossenschaffer, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht währen 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

§ 8

¹Stirbt ein Genossenschaffer, so können Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Vorstandes in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Vorstand diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach § 15. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

²Auf Verlangen des Vorstandes haben die Erben eines Mitgliedes einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann der Vorstand aus dem Kreis der Erben den Vertreter bezeichnen.

§ 9

¹Die Mitgliedschaft und der liberierte Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Genossenschaffer in der Form von Anteilscheinen bestätigt. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

²Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschaffer wird er nur durch Aufnahme gemäss § 4. Er hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss § 13, sofern er die Genossenschaft rechtzeitig vom Erwerb seiner Anteilscheine benachrichtigt.

II. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

§ 10

¹Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine,

Lautend auf den Kapitalbetrag von Fr. 1'000

ausgegeben.

²Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss des Vorstandes zu liberieren. Der Vorstand ist berechtigt, die Liberierungspflicht aufzuschieben. Nicht liberierte Beträge werden nicht verzinst.

³Der Vorstand kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.

⁴Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

2. Haftung

§ 11

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafers ist ausgeschlossen.

3. Fonds

§ 12

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

4. Verzinsung der Anteilscheine

§ 13

¹Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

²Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt

a) durch Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse.

b) durch Anforderungen, welche der Sitzkanton oder die Sitzgemeinde an gemeinnützige Organisationen stellen. Es gilt: Die Verzinsung des Kapitals darf höchstens die Hälfte des Jahresdurchschnitts des variablen Hypothekenzinssatzes für erste Hypotheken für Wohnbauten der Thurgauer Kantonalbank betragen.

³Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

5. Entschädigung der Organe

§ 14

¹Die Mitglieder der Organe und Kommissionen sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleiben der Ersatz von Barauslagen und allfälligen Transportkosten sowie moderate Sitzungsgelder. Ein massvolles Entgelt an Mitglieder der Organe und Kommissionen kann ausgerichtet werden, wenn Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinausgehen.

²Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind ausgeschlossen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

§ 15

¹Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Vorbehalten sind Kündigungen von Anteilscheinen, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum liberiert wurden (vgl. § 29). Solche Anteilscheine sind nicht rückzahlbar. Hingegen können Pflichtbeteiligungen von Wohnungseigentümern im Rahmen eines Kaufvertrages auf den künftigen Eigentümer übertragen werden.

²Die Rückzahlung von Anteilscheinen, die nicht zum Pflichtanteilkapital von Eigentumsförderungsgenossenschaften gehören, erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

³Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

⁴Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

⁵Hat das Mitglied von der Genossenschaft Räumlichkeiten gemietet oder erworben, und befindet es sich weiterhin im Besitz der entsprechenden Wohnung, setzt der Austritt den Auszug aus diesen Räumlichkeiten voraus.

Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

7. Rechnungswesen

§ 16

¹Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Artikel 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

²Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2014 ab.

³Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Kontrollstelle vorzulegen und 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Kontrollstellenbericht im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies werden den Genossen-schaftern Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

III. Organisation

§ 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung,
2. der Vorstand,
3. die Kontrollstelle.

1. Generalversammlung

a) Befugnisse

§ 18

¹In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle,
- b) die Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes,
- c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung,
- d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages,
- e) die Entlastung des Vorstandes,
- f) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (§ 4, 7 und 8),
- g) die Abberufung des Vorstandes und der Kontrollstelle oder einzelner Mitglieder hiervon,
- h) die Veräusserung von Grundstücken (bei Eigentumsförderung Grundsatzbeschluss),
- i) die Zustimmung zur Aufnahme von Bau- und Renovationskrediten mit einer Summe von über Fr. 1'000'000.
- j) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet,
- k) die Annahme und Abänderung der Statuten,
- l) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind (vergleiche § 25, Absatz 4 und 29, Absatz 3).

²Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.

§ 19

¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt, erstmals im Jahre 2015.

²Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschafftern.

³Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

⁴Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift von Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

b) Stimmrecht

§ 20

¹Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.

²Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

³Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüssen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

c) Beschlussfähigkeit

§ 21

¹Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte. Überdies ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder anwesend sind, widerspruchlos über Geschäfte beraten und Beschlüsse fassen (Universalversammlung gemäss OR Art. 884).

²Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.

³Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter. Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Im Übrigen bleiben Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR vorbehalten.

d) Wahlen und Abstimmungen

§ 22

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

2. Vorstand

a) Wahl

§ 23

¹Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.

²Die Vorstandsmitglieder werden auf 4 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

³Der Vorstand konstituiert sich vorbehältlich § 18 lit. a selbst.

b) Beschlussfähigkeit

§ 24

¹Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

²Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Vorstandsmitgliedern unterzeichnet sind.

c) Befugnisse

§ 25

¹Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

²Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

³Der Vorstand ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

⁴Der Vorstand kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann sich ein Geschäftsreglement geben, das der Zustimmung der Generalversammlung bedarf.

⁵Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.

⁶Der Vorstand wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

3. Revision

§ 26

¹Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung mindestens eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

²Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Ar. 729 ff. OR durch.

³Die Revisionsstelle prüft die Buchhaltung, Jahresabrechnung und Bilanz. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen Einsicht in die gesamte Geschäftsführung und Rechnungsführung zu gewähren.

⁴Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor, der mit der Jahresrechnung 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufliegt.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

1. Unterschriftsberechtigung

§ 27

¹Soweit der Vorstand nichts anderes beschliesst, haben alle seine Mitglieder Kollektivunterschrift zu zweien.

²Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

2. Geschäftsführung

§ 28

¹Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.

²Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

3. Pflichtanteilkapital

§ 29

¹Der Vorstand ist befugt und bei Inanspruchnahme von Bundeshilfe gehalten, Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Wohnungen zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten. Neben der Zeichnung von Anteilscheinen kann auch zusätzlich eine Kautionsverlangung werden. Die Einzelheiten sind in einem Reglement zu regeln.

²Mitglieder, welche ihr Pflichtanteilkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge liberieren, sind den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Verordnung hierzu unterstellt. Der Vorstand sorgt für die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen. Rückzahlungen der entsprechenden Anteilscheine dürfen nur an die Vorsorgeeinrichtung erfolgen.

³Auf Verlangen von 1/10 der Mitglieder, sofern die Genossenschaft aus mindestens dreissig Mitgliedern besteht, und sonst auf Verlangen von mindestens drei Mitgliedern, ist das Reglement über das Pflichtanteilkapital der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

V. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

§ 30

¹Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

²Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen von OR Art. 914 zu beachten.

§ 31

Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird wie folgt verwendet:
Überweisung an die Politische Gemeinde Münchwilen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

§ 32

Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

2. Bekanntmachungen

§ 33

¹Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

²Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Statutenänderungen

§ 34

¹Statutenänderungen bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss § 21 Abs. 3 der Statuten.

²Die Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Die vorliegenden Statuten wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft WIA Münchwilen, vom 13. Dezember 2017, genehmigt und ersetzen die Statuten vom 28. Juni 2016

Münchwilen, 13. Dezember 2017

Der Präsident:



Bruno Wick

Die Aktuarin:



Ruth Stettler