GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

KALKBREITESTRASSE 2
8003 ZÜRICH
T +41 43 317 17 22
MAIL@KALKBREITE.NET
WWW.KALKBREITE.NET

Änderungsanträge an die Generalversammlung vom 26. Juni 2019

~~Durchgestrichener Text~~ = wird gelöscht
Kursiver Text (gelb hervorgehoben) = neu

Statuten der Genossenschaft Kalkbreite

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.

Name und Sitz

1 Unter dem Namen «Genossenschaft Kalkbreite» besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Zürich eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Zweck

2 Die Genossenschaft Kalkbreite bezweckt den Erwerb von Grundstücken (Liegenschaften, Baurechte) sowie deren Bebauung und Betrieb nach folgenden Grundsätzen:

- Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum
- Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur
- Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen
- Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft

3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Allgemeine Grundsätze

4 Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

5 Die Genossenschaft baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude nachhaltig.

6 *Die Genossenschaft regelt ihre Vermietungsgrundsätze in einem Reglement. In der Regel erfolgt die Vermietung nur an Mitglieder.* Mietraum und Zahl der Mieterinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mieterinnen sind verpflichtet, bei einer Unterbelegung monatliche Unterbelegungsbeiträge *in der Höhe von max. 20% der Nettomiete* in den Solidaritätsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. *Die Details werden im Vermietungsreglement geregelt, ebenso das Vorgehen bei einer Verletzung der Belegungsvorschriften von länger als einem Jahr.* ~~Die Genossenschaft regelt ihre Vermietungsgrundsätze in einem Reglement. In der Regel erfolgt die Vermietung nur an Mitglieder.~~

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist möglich und der Geschäftsstelle vorgängig zu melden. Diese kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 OR Abs 2 genannten Gründen verweigern.

7 Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen müssen eingerechnet werden. Die Wohnungsmietzinsen berechnen sich nach den städtischen Wohnbauförderungsvorschriften, soweit diese anwendbar sind.
Beiträge zugunsten eines Solidaritätsfonds und/oder eines Mobilitätsfonds können erhoben werden. Diese Beiträge sind mit dem Mietzins fällig und sind gesondert aufzuführen.

8 Die Genossenschaft organisiert sich nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung und der Mieterinnenmitsprache und schafft entsprechende Gremien. Deren Vollzug wird in einem Organisationsreglement festgehalten.

9 In allen Organen ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.

10 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

11 Die Abänderung von Art. 2, 3, 4 und 11 dieser Statuten erfordert die Dreiviertelsmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen.

12 Für die Abänderung oder Aufhebung der Regelungen von Art. 5, 53, 54 und 12 bedarf es eines Generalversammlungsbeschlusses von Vierfünfteln der abgegebenen Stimmen, wobei mindestens 20% aller Genossenschafterinnen an der Generalversammlung vertreten sein müssen.

Mitgliedschaft

13 Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein in der Höhe von Fr. 1'000.- erwirbt sowie die Eintrittsgebühr von Fr. 200.- entrichtet. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch.

14 Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliche Erklärung möglich. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand der Genossenschaft, wobei eine Ablehnung des Aufnahmegesuches nicht zu begründen ist. Auf Begehren eines Mitglieds des Vorstands bzw. der Betroffenen entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.

15 Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

16 Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und Gremien Folge zu leisten.

17 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an den Vorstand und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres. Ist das Mitglied Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

18 Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, wenn es trotz Vorgehen der Genossenschaft nach Art. 867 OR seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt bzw. seine statutarischen Verpflichtungen verletzt. Ein Ausschluss kann auch aufgrund der Missachtung einer der folgenden Verpflichtungen erfolgen:

- Vereinbarungen im Rahmen von Mobilitätskonzepten (zum Beispiel Autoverzicht)
- selber das Mietobjekt zu benutzen respektive zu bewohnen
- den zivilrechtlichen Wohnsitz in der Wohnung zu haben
- Nutzungs- und Belegungsvorschriften
- Bestimmung über die Untermiete

Gegen den Ausschluss kann das Mitglied innert 30 Tagen nach Mitteilungsempfang mittels Berufung an die nächste Generalversammlung gelangen. Gegen deren Entscheid steht der Ausgeschlossenen im Sinne von Art. 846 Abs. 3 OR die Anrufung des Richters offen. Beides hat keine aufschiebende Wirkung.

19 Bei Tod, Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung u.ä. gilt das Vermietungsreglement resp. die gesetzlichen Bestimmungen.

Generalversammlung

20 Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres abgehalten und wird vom Vorstand einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen:

- auf Beschluss der Generalversammlung oder des Vorstandes
- auf Antrag der Revisionsstelle oder eines Gremiums gemäss Organisationsreglement
- auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen, mindestens aber von sieben, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet dem Vorstand einzureichen ist. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

21 Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens zehn Tage vorher zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen.

22 An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren. Ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

23 Jede Genossenschafterin hat an der Generalversammlung eine Stimme. Jedes Mitglied kann, falls es schriftlich bevollmächtigt ist, maximal ein anderes Mitglied in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als Mitglieder lassen sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Delegierte vertreten.

24 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Bestimmung des Mehrs nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Vorsitzende durch Stichentscheid.

25 Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide des Vorstandes haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.

26 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und sofern nicht das Gesetz eine bestimmte Mindestanzahl von Anwesenden verlangt. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a Festsetzung und Änderung der Statuten mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 11 und 12 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
b Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle;
c Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
d Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Entlastung des Vorstandes, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
e Beschlussfassung über die Aufnahme von Mitgliedern, deren Beitritt vom Vorstand abgelehnt wurde, gemäss Art. 14 dieser Statuten;
f Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an den Vorstand eingereicht worden sind;
g Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch den Vorstand;
h Genehmigung von Organisations-, Vermietungs- und Solidaritätsfondsreglement. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass weitere Reglemente ihrer Genehmigung unterstellt werden;
i Genehmigung von Richtlinien für den Kauf von Grundstücken;
j Genehmigung von Projektierungs- und Baukrediten für Erneuerungs- und Neubauprojekten, deren gesamte Baukosten CHF 10 Mio. übersteigen;
k Verkauf von Grundstücken;
l Wahl der Ombudsstelle;
m Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
n Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 48 und Art. 49 dieser Statuen.

Vorstand

27 Der Vorstand besteht maximal aus acht Mitgliedern. Hinzu treten zusätzliche Abordnungen nach Art. 38 dieser Statuten. Die Mieterschaft soll angemessen vertreten sein.

28 Der Vorstand konstituiert sich selbst. Alle ordentlichen Mitglieder des Vorstands werden von der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

29 Der Vorstand kann Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen. Öffentlichrechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.

30 Der Vorstand besorgt die Verwaltung und sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Er kann eine Geschäftsstelle einsetzen.

31 Der Vorstand setzt Kommissionen ein und legt deren Aufgaben fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

32 Der Vorstand versammelt sich, sooft die Geschäfte es erfordern. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

33 Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.

34 Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung. Die entsprechenden Vorschriften der Stadt Zürich sind einzuhalten.

Revisionsstelle

35 Als Revisionsstelle wird jeweils auf zwei Jahre eine Treuhand- oder Revisionsgesellschaft gewählt, welche Mitglied eines anerkannten Schweizerischen Fachverbandes ist.

36 Die Revisionsstelle prüft die Rechnungs- und Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften und unterbreitet dem Vorstand spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung Bericht und Antrag dazu.

37 Darüber hinaus kann die Revisionsstelle auch während des Geschäftsjahres ihrer Kontrolltätigkeit nachgehen. Sie ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit unverzüglich dem Vorstand zur Kenntnis zu bringen. Sie ist berechtigt, an den Sitzungen des Vorstandes teilzunehmen.

Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts

38 Bezieht die Genossenschaft Baurechte oder finanzielle Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts, können diese eine Vertretung in den Vorstand gemäss Art. 926 OR abordnen.

Finanzen und Rechnungswesen

39 Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:

- durch Eintrittsgebühren der Mitglieder,
- durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder,
- durch Mietzinse,
- durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten,
- durch den Betrieb einer Depositenkasse.

40 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen.

41 Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.

42 Für Mitglieder, die Mieterinnen sind, besteht die Pflicht zur Übernahme von Anteilkapital, dessen Höhe vom Vorstand nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins festgelegt wird. Frühestens ein Jahr seit Bezug der Gebäude können die finanziell beteiligten Körperschaften unter Ankündigungsfrist von 12 Monaten die ganze oder teilweise Rückzahlung ihrer Finanzbeteiligung mittels Übernahme ihrer Anteilscheine durch die Mieterinnen verlangen.

43 Alle Mitglieder können mehr als einen Anteilschein zeichnen. Anteilscheine werden nicht verzinst.

44 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

45 Die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder erfolgt zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an ein Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

46 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

47 Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht weder eine Nachschusspflicht noch eine persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds.

Auflösung und Liquidation

48 Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

49 Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Dreiviertelsmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen.

50 Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

51 Auflösung Baurecht und Heimfallklausel erfolgen gemäss Baurechtsvertrag.

52 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Auflösung der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

53 Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt, sofern die städtischen Wohnbauvorschriften anwendbar sind; ansonsten geht es an die Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW).

Publikationen

54 Die von der Genossenschaft an die Mieterinnen ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich oder durch Abgabe eines Zirkulars. Mitteilungen an die externen Genossenschafterinnen erfolgen durch einfachen Brief oder – bei deren Einverständnis – durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse.

55 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Letzte Änderungen angenommen an der Generalversammlung vom *26.06.2019* ~~28.06.2017~~ in Zürich.