

Statuten

**Baugenossenschaft
Pfannenstil**

Meilen

1. Name, Sitz und Zweck

- 1.1 Unter dem Namen Baugenossenschaft Pfannenstil, nachstehend Genossenschaft genannt, besteht mit Sitz in Meilen auf unbestimmte Dauer eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechts.
- 1.2 Die Genossenschaft bezweckt den Bau, Kauf und die Vermietung von preisgünstigen und zweckmässigen Wohnungen für die Mitglieder in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

2. Allgemeine Grundsätze

- 2.1 Die Genossenschaft verfolgt keinen Erwerbszweck. Sie ist politisch und konfessionell neutral. Die Generalversammlung entscheidet mit Zweidrittelmehrheit über einen allfälligen Verkauf einer Liegenschaft und dessen Modalitäten.
- 2.2 Mietverträge dürfen nur gekündigt werden, wenn der Mieter seinen genossenschaftlichen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder als Genossenschafter austritt oder als solcher ausgeschlossen wird.
- 2.3 Jedes Mitglied hat das Recht, eine Wohnung in der Genossenschaft zu mieten, soweit eine solche zur Verfügung steht und das Mitglied die vorgeschriebenen gesetzlichen und genossenschaftlichen Bestimmungen erfüllt.
- 2.4 An Verheiratete ohne Kinder darf nur eine 3-Zimmerwohnung vermietet werden. Ausnahmen werden bewilligt, wenn keine Bewerber vorhanden sind. Bewerben sich mehrere Mitglieder um eine Wohnung, so hat eine Familie mit Kindern in jedem Fall den Vorzug, wobei auch auf das Einkommen Rücksicht genommen wird. Im Übrigen werden die Wohnungssuchenden in der Reihenfolge der eingegangenen Anmeldungen berücksichtigt. Untermiete ist nicht gestattet.
- 2.5 Wohnungen dürfen nur an Ehepaare sowie an Elternteile mit Kindern abgegeben werden, wobei mindestens ein Ehepartner die letzten 2 Jahre ununterbrochen im Kanton Zürich gewohnt oder gearbeitet haben muss, wobei Bewerber aus Meilen bevorzugt werden.
- 2.6 Der Vorstand kann dem Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung eine solche mit 3 Zimmern zuteilen, sofern sich die Anzahl der Familienangehörigen auf 2 Personen reduziert (infolge Auszug der Kinder oder anderer Begebenheiten).

3. Mitgliedschaft

- 3.1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche und juristische Person werden, die den Zweck der Genossenschaft fördern will.
- 3.2 Der Beitritt zur Genossenschaft erfolgt aufgrund eines schriftlichen Aufnahmegesuches und der Zustimmung des Vorstandes. Mit der Aushändigung des Anteilscheines und der Eintragung in die Mitgliederliste gilt die Aufnahme als vollzogen. Der Vorstand kann die Aufnahme verweigern oder zurückstellen. Er ist nicht verpflichtet seinen ablehnenden Entscheid zu begründen.
- 3.3 Die Mitgliedschaft erlischt durch freiwilligen Austritt, Tod oder Ausschluss. Ein verstorbene Mitglied gilt mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgt ist, als ausgeschieden. Mit Zustimmung des Vorstandes kann der überlebende Ehegatte oder die direkten Nachkommen in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
- 3.4 Der Austritt kann nur auf das Ende eines Geschäftsjahres und nur nach einer Mindestmitgliedschaftsdauer von zwei Jahren unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.
- 3.5 Die Kündigung ist dem Vorstand schriftlich einzureichen.
- 3.6 Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, sofern es gegen die Interessen der Genossenschaft verstösst oder den Statuten zuwiderhandelt. Im Übrigen gilt Art. 867 OR.
- 3.7 Die Mitglieder sind verpflichtet, den statutarischen Vorschriften der Genossenschaft und weiteren Beschlüssen des Vorstandes oder der Generalversammlung nachzuleben.

4. Genossenschaftsanteile

- 4.1 Jedes Mitglied der Genossenschaft ist verpflichtet, einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein von Fr. 200.-- für Einzelmitglieder oder Fr. 1'000.-- für juristische oder kollektiv Mitglieder zu übernehmen. Anteilscheine werden zum Nennwert von Fr. 100.-- und Fr. 200.-- herausgegeben.
- 4.2 Mitglieder, die eine Wohnung mieten sind verpflichtet, einen Anteilschein in der vom Vorstand bestimmten Höhe zu übernehmen, jede weitere Erhöhung ist von der Generalversammlung zu beschliessen. Die Hälfte des Betrages ist beim Wohnungsbezug, die andere innert 6 Monaten fällig.
- 4.3 Die Pflichtanteile sind unverzinslich.
- 4.4 Jeder Genossenschafter kann weitere Anteilscheine zeichnen.
- 4.5 Eine Verzinsung der freiwilligen Anteilscheine richtet sich nach dem jeweiligen Geschäftsergebnis und den Beschlüssen des Vorstandes.
- 4.6 Die Kündigung der Pflichtanteilscheine kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres, mit vorausgegangener sechsmonatiger Kündigungsfrist erfolgen. Die freiwilligen Anteilscheine können jederzeit mit sechsmonatiger Frist gekündigt und müssen nach Ablauf dieser Frist von der Genossenschaft ausbezahlt werden. Eventuelle finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft werden am Anteilscheinkapital in Abzug gebracht. Die Verwaltung ist ermächtigt, bei ausserordentlichen Verhältnissen die Rückzahlung gekündigter Pflichtanteilscheine bis auf drei Jahre hinausschieben. Die gekündigten Anteilscheine werden in diesem Falle gleich verzinst wie die übrigen Anteilscheine.
- 4.7 Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragen werden. Die Zustimmung ist auf den Anteilscheinen zu vermerken. Bei Übertragung und Verpfändung ohne Einwilligung des Vorstandes lehnt die Genossenschaft jede Haftung und Verpflichtung ab. Insbesondere begründet die Übertragung von Anteilscheinen keine neuen Mitgliederrechte.

5. Verwaltungsgrundsätze

- 5.1 Die Verwaltung der Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen.
- 5.2 Es sind folgende Fonds zu äufnen:
 - ein Erneuerungsfonds
 - ein Reservefonds
 - ein Baufonds

Der Vorstand ist ermächtigt im Bedarfsfall weitere Fonds zu äufnen.
- 5.3 Ist ein öffentliches Gemeinwesen an der Genossenschaft beteiligt, so gelten die von ihm für das Rechnungswesen erlassenen Vorschriften.
- 5.4 Die Rechnung der Genossenschaft ist jährlich auf den 31. Dezember gemäss den Bestimmungen des OR abzuschliessen. Die Anträge der Revisionsstelle sind dem Rechnungsabschluss jedes Mal beizulegen.
- 5.5 Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftbarkeit und die Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.
- 5.6 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

6. Die Organe der Genossenschaft

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Revisionsstelle

6.1 Die Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, spätestens im Juni. Ihre Befugnisse sind:

- 6.1.1 Abnahme des Jahresberichts, der Jahresrechnung, des Berichts der Revisionsstelle und die Entlastung der Verwaltungsorgane.
- 6.1.2 Wahl des Präsidenten, des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- 6.1.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- 6.1.4 Beschlussfassung über den Ankauf von Liegenschaften und Genehmigung von Bauprojekten.
- 6.1.5 Änderung und Ergänzung der Statuten.
- 6.1.6 Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt schriftlich mit der Traktandenliste, mindestens 3 Wochen vorher. Anträge von Mitgliedern müssen auf die Traktandenliste der GV genommen werden, wenn sie bis 31. Januar dem Vorstand schriftlich eingereicht werden, oder vorher nicht durch direkte Absprache mit dem Antragsteller erledigt werden konnten.
An der Generalversammlung darf nur über solche Traktanden beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt wurden.
- 6.1.7 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:
 - a) wenn sie von der Verwaltung oder der Revisionsstelle verlangt wird,
 - b) wenn sie vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterschrift auf dem Begehren verlangt wird. Das Begehren muss die Begründung des Verwaltungsgegenstandes enthalten,
 - c) wenn sie eine vorgehende Generalversammlung beschlossen hat.
- 6.1.8 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Höhe der Anteilscheine, die es besitzt. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich der Genossenschafter durch seinen Ehepartner, ein volljähriges Familienmitglied oder durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen. Das Vertretungsrecht muss mit einer schriftlichen Vollmacht ausgewiesen werden. Niemand kann aber mehr als einen Genossenschafter vertreten.
- 6.1.9 Vorbehältlich gesetzlicher Ausnahmen ist die Generalversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der an ihr vertretenden Mitglieder beschlussfähig. Sie fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen, durch die absolute Mehrheit der gültigen abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident.

6.2 Der Vorstand

- 6.2.1 Der Vorstand besteht aus 3 bis 5 Mitgliedern. Mitglieder der Genossenschaft, die in deren Dienst oder in geschäftlicher Beziehung zu ihr stehen, können nicht in den Vorstand gewählt werden.
- 6.2.2 Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten, der von der Generalversammlung gewählt wird.
- 6.2.3 Der Verwalter wird alle drei Jahre durch den Vorstand gewählt und ist wieder wählbar. An den Vorstandssitzungen nimmt er mit beratender Stimme teil.
- 6.2.4 Über ihre Sitzungen führt der Vorstand ein Protokoll.
- 6.2.5 Der Vorstand verfügt über eine Ausgabenkompetenz von Fr. 50'000.– für dringende Aufgaben. Sondervorkommnisse, deren Erledigung nicht hinausgeschoben werden kann und welche die erwähnte Kompetenzsumme überschreiten, kann der Vorstand nötigenfalls in eigener Kompetenz erledigen.

- 6.2.6 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen. Es dürfen nur Kollektiv Unterschriften zu zweien erteilt werden.
- 6.2.7 Die Vorstands- und Verwaltungsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, welche sich im Rahmen des von der Stadt Zürich aufgestellten Reglements für die Berechnung der Verwaltungskosten zu halten hat. Der Vorstand bestimmt die Höhe aller weiteren Entschädigungen wie Hauswart, Treppenhausreinigung usw.

6.3 Die Revisionsstelle

- 6.3.1 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 in Verbindung mit Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i.V. m. 729a ff. Die Revisoren haben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen an der Generalversammlung teilzunehmen (Art. 906 i.V.m. Art. 731 OR).
- 6.3.2 Die Revisionsstelle wird für die Dauer von zwei Geschäftsjahren gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

7. Statutenänderungen

- 7.1 Die Statuten können von der Generalversammlung auf gültigen ordnungsgemäss angekündigten Antrag hin, jederzeit mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Genossenschafter abgeändert werden. Die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.

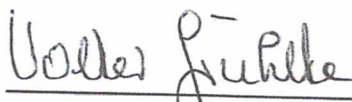
8. Auflösung und Liquidation


- 8.1 Die Auflösung der Genossenschaft kann ausser in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur stattfinden, wenn sich mindestens zwei Drittel der anwesenden Mitglieder an der Generalversammlung dafür aussprechen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des OR.
- 8.2 Löst sich die Genossenschaft auf, so hat die Gemeinde das Recht, die Liegenschaft zum Ankaufspreis des Landes ohne Zinsen und dem bei der Übernahme noch vorhandenen Bauwert der Häuser, zu übernehmen. Der Bauwert darf die Erstellungskosten abzüglich allfälliger Subventionen von Staat und Gemeinde und des Minderwertes infolge Abnutzung nicht übersteigen.
- 8.3 Ergibt die Liquidation nach der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und deren Verzinsung einen Überschuss, so ist er der Gemeinde für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweiz. Handelsamtsblatt.
- 9.2 Diese Statuten ersetzen diejenigen vom 28. April 2016 und sind durch die Generalversammlung vom 15. Juni 2022 genehmigt worden und treten mit ihrer Beschlussfassung in Kraft.

Meilen, 15. Juni 2022


Volker Gruhke, Präsident


Marco Capezzuto, Vorstandsmitglied