



BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Statuten

I. Name, Sitz, Zweck

Art. 1

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Denzlerstrasse“ besteht eine im Handelsregister eingetragene politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

Die Erzielung eines Geschäftsgewinnes ist nicht beabsichtigt.

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern zweckmässige und preisgünstige Wohnungen zu verschaffen.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch Erwerb von Grundstücken, Baugelände und Kauf oder Erstellung von soliden, preiswerten Immobilien. Der Erwerb im Baurecht ist mit eingeschlossen.

Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt, Mitteilungen an die Genossenschafter, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt, durch Zirkular.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 2

Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Die Häuser und die Wohnungen der Genossenschaft sind unverkäuflich. Für das Rechnungswesen der Genossenschaft und die Entschädigung an die Vorstandsmitglieder gelten die von der Stadt Zürich aufgestellten Vorschriften.

Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen sind einzurechnen. Für die Berechnung der Mietzinse gilt im übrigen Art. 21 der Statuten.

Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Häuser zur Übernahme anzubieten. Der Verkaufspreis entspricht dem Ankaufspreis des Landes (ohne Zins) und dem bei der Übergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser. Der Bauwert darf keineswegs höher berechnet werden als die aufgewendeten Erstellungskosten, abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung. Ergibt die Liquidation nach Deckung des Nennwertes der Genossenschafts-Anteilscheine einen Überschuss, so ist dieser der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Die Bestimmungen dieses Artikels können nur durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller Genossenschafter zustimmen.

III. Mitgliedschaft

Art. 3

Jede handlungsfähige, natürliche oder juristische Person kann, auf schriftliche Anmeldung hin, vom Vorstand als Mitglied der Genossenschaft aufgenommen werden. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Über die Aufnahme entscheidet der Genossenschaftsvorstand. Dem Vorstand steht das Recht zu, die Aufnahme ohne Angabe des Grundes zu verweigern.

Jeder Genossenschafter hat bei seiner Aufnahme mindestens einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein von Fr. 300,- zu zeichnen und innert Monatsfrist einzuzahlen.

Jedes Mitglied hat das Recht, eine Wohnung in der Genossenschaft zu mieten, soweit eine solche zur Verfügung steht. Bewerben sich mehrere Mitglieder um eine Genossenschaftswohnung, so wird in der Regel die Reihenfolge des Eintrittes berücksichtigt.

Mitglieder, die eine Genossenschaftswohnung mieten, sind verpflichtet, eine im Finanzierungsplan vorgesehene Anzahl von Anteilen zu übernehmen. Diese Anteile sind bei Abschluss des Mietvertrages fällig. Der Vorstand kann ausnahmsweise die ratenweise Zahlung der Anteile bewilligen.

Die Anteilscheine sind nicht übertragbar.

Der überlebende Ehegatte oder die direkten Nachkommen sind berechtigt, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes einzutreten, wenn ein diesbezügliches Begehren innerhalb sechs Monaten nach erfolgtem Ableben eines Mitgliedes dem Vorstand schriftlich eingereicht wird.

Den Mitgliedern soll durch die Genossenschaft ein dauerndes Heim gesichert werden. Der Mietvertrag kann jedoch gekündigt werden, wenn die Wohnung für längere Zeit und voraussichtlich dauernd unterbesetzt ist und die Genossenschaft dem Mitglied eine andere, seinen Verhältnissen entsprechende Wohnung erfolglos angeboten hat.

Art. 4

Genossenschafter, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können durch den Vorstand ausgeschlossen werden und verlieren damit jedes Anrecht an das Genossenschaftsvermögen.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht innerhalb von 20 Tagen nach Zustellung des diesbezüglichen Beschlusses das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, so steht dem Ausgeschlossenen innerhalb dreier Monate die Anrufung des Richters offen. Ist der ausgeschlossene Genossenschafter zugleich Mieter, so ist ihm die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

Art. 5

Die Mitgliedschaft kann auf 6 Monate vor Ablauf des Rechnungsjahres gekündigt werden. Ist der Genossenschafter auch Mieter, verliert er auch mit diesem Zeitpunkt das Anrecht auf eine Wohnung in der Genossenschaft. Dem ausscheidenden Genossenschafter wird der Wert, den seine Anteilscheine nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres darstellen, unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber deren Nominalwert, vergütet. Der Vorstand ist jedoch befugt, die Auszahlung der Vergütung auf die Dauer von drei Jahren gegen die auf die Anteilscheine fallende Verzinsung hinauszuschieben, wenn er es mit Rücksicht auf die Finanzlage der Genossenschaft als geboten erachtet. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr allfällig gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Genossenschaftskapital zu verrechnen.

Art. 6

Jede Verpfändung oder sonstige Belastung der Genossenschaftsanteile ist der Genossenschaft gegenüber unverbindlich.

IV. Genossenschaftskapital

Art. 7

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der einbezahlten Anteilscheine, deren Ausgabe unbeschränkt ist. Zum Genossenschaftskapital gehört ein Erneuerungsfonds, der gebildet wird aus den Zuweisungen aus dem Jahresergebnis und aus sonstigen Zuweisungen.

Art. 8

Neben dem Stammkapital können weitere Betriebsmittel beschafft werden, zum Beispiel durch Errichtung von Hypotheken und Eingehung anderer Schuldverpflichtungen.

V. Haftbarkeit

Art. 9

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Vermögen der Genossenschaft, persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

VI. Organisation der Genossenschaft

Art. 10

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Kontrollstelle.

- a) Die Generalversammlung

Art. 11

Alljährlich, spätestens im Monat Juni, hat die ordentliche Generalversammlung stattzufinden. Ausserordentliche Versammlungen finden nur statt, wenn es der Vorstand oder die Kontrollstelle für angezeigt erachten, oder auf begründete schriftliche Eingabe von Genossenschaftsmitgliedern im Sinne von Art. 881 des OR.

Art. 12

Der Vorstand leitet die Verhandlungen der Generalversammlung. Er verschickt die Einladungen 14 Tage vorher an die dem Vorstand bekannten Adressen der Genossenschafter, unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Traktanden und Beilegung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung.

Art. 13

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Es stehen ihr folgende Befugnisse zu:

- a) Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes;
- b) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz, Décharge-Erteilung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses;
- c) Festsetzung der Mitgliederzahl des Vorstandes;
- d) Wahl und Abberufung des Präsidenten und des übrigen Vorstandes;
- e) Wahl der Kontrollstelle;
- f) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken und die Genehmigung der generellen Bauprojekte;
- g) Statutenänderungen;
- h) Beschlussfassung über Liquidation und Auflösung der Genossenschaft;
- i) Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes sowie über alle anderen Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Art. 14

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung nur eine Stimme, unbeschadet der Anzahl der erworbenen Anteile. Es kann sich durch einen handlungsfähigen, im gleichen Haushalt lebenden Familienangehörigen oder mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Für alle Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, ist das absolute Mehr der stimmberechtigten Anwesenden erforderlich. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident Stichentscheid. Anträge an die Generalversammlung sind spätestens bis Ende Februar dem Vorstand schriftlich einzureichen.

b) Der Vorstand

Art. 15

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, die auf die Dauer von zwei Jahren gewählt werden. Jedes Jahr soll die Hälfte der Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl kommen. Der Vorstand ist insbesondere zuständig für alle Rechtsgeschäfte, die nicht durch die Statuten oder das Gesetz einem anderen Organ zugewiesen sind.

Der Präsident oder der Vizepräsident führen mit dem Aktuar oder Kassier für die Genossenschaft die rechtsverbindliche Kollektivunterschrift.

Jedes Vorstandsmitglied darf nur ein Genossenschaftsamt bekleiden.

Mitglieder der Genossenschaft, die in deren Dienst oder in geschäftlicher Beziehung zu ihr stehen, können nicht in den Vorstand gewählt werden.

Art. 16

Der Vorstand vertritt die Genossenschaft Dritten gegenüber gerichtlich und aussergerichtlich. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

Der Vorstand ist u. a. für die Vermietung der Wohnungen zuständig. Bei der Vermietung hat er in der Regel die Reihenfolge des Eintrittes zu berücksichtigen. Doch kann ausser der erwähnten Reihenfolge Familien mit Kindern der Vorzug gegeben werden. Mit einer Mehrheit von vier Fünfteln kann der Vorstand frei entscheiden.

Untermiete ist nur mit Genehmigung des Vorstandes gestattet.

c) Die Kontrollstelle

Art. 17

Die Kontrollstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Sie besteht aus höchstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmann. Als Kontrollstelle kann die Generalversammlung auch eine Behörde, eine Treuhandgesellschaft oder einen Revisorenverband bezeichnen.

Die Kontrollstelle hat insbesondere die Jahresrechnung zu prüfen, Kassa und Wertschriften zu revidieren und der Generalversammlung über den Befund schriftlich Bericht und Antrag zu stellen.

VII. Rechnungswesen

Art. 18

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Die Rechnung ist bis spätestens Ende Februar der Kontrollstelle vorzulegen.

Art. 19

Vor dem Rechnungsabschluss sind die von der Stadt Zürich vorgeschriebenen Einlagen in den Erneuerungsfonds und das Amortisationskonto (im Minimum je $\frac{1}{4}$ Prozent der ursprünglichen Anlagekosten der Liegenschaften) zu machen. Nachher sind mindestens 5 Prozent des Reinertrages in einem allgemeinen Reservefonds einzulegen und zwar so lange, bis die 20 Prozent des Anteilscheinkapitals und 10 Prozent des Wertes der Liegenschaften ausmacht. Die Generalversammlung kann die Äufnung weiterer Fonds beschliessen.

Art. 20

Eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals darf erst erfolgen, nachdem die in Art. 19 vorgesehenen Einlagen in die Reservefonds gemacht worden sind und sofern ein Rechnungsüberschuss übrig bleibt.

Der Anteilscheinzins darf den Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften nicht überschreiten.

Art. 21

Die Mietzinse, die nach den Selbstkosten festzusetzen sind, müssen stets ein Gesamtertragnis ausmachen, das ausreicht:

1. zur Bestreitung der der Genossenschaft als Eigentümerin aufliegenden Abgaben, Steuern, Gebühren usw.;
2. zur Bezahlung von Reparaturen und der Kosten des sachgemässen Unterhaltes der Gebäude;
3. zur Bestreitung der Verwaltungskosten;
4. zur Äufnung eines Erneuerungs- und eines Amortisationsfonds;
5. zur Verzinsung und Amortisation allfälliger grundpfandlich versicherter Darlehen und Anteilscheine.

VIII. Statutenrevision

Art. 22

Eine Statutenrevision ist jederzeit möglich auf Antrag des Vorstandes oder im Sinne von Art. 881 des OR auf begründete, schriftliche Eingabe von den Genossenschaftern an den Vorstand, durch Beschluss der Generalversammlung. Eine Statutenrevision ist angenommen, wenn dieser vier Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten zugestimmt haben. Vorbehalten bleibt Art. 2, Absatz 6 der Statuten.

IX: Liquidation und Auflösung

Art. 23

Die Liquidation der Genossenschaft erfolgt auf Beschluss einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung, wenn vier Fünftel aller Mitglieder diesem Beschluss zugestimmt haben.

Art. 24

Wenn in der ersten Generalversammlung nicht vier Fünftel der Mitglieder anwesend waren, ist innert drei Wochen eine zweite Versammlung einzuberufen, in der die Liquidation und Auflösung der Genossenschaft mit vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen beschlossen werden kann.

Art. 25

Im Falle der Auflösung werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven höchstens zum Nennwert ausbezahlt. Für die Durchführung der Liquidation gilt im Übrigen Art. 2, Absatz 5, der Statuten.

Vorstehende Statuten sind durch die ordentliche Generalversammlung vom 17. Mai 2018 angenommen worden.

Sie ersetzen diejenigen vom 20. Mai 2010 und treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich BDZ

Die Präsidentin

der Aktuar:

Bettina Gysi

Marc Huber