

Statuten 2008

Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf

Statuten der Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf

I. Name und Sitz der Genossenschaft

- Art. 1 Unter dem Namen "Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf" besteht mit Sitz in Hochdorf (CH-100.5.004.608-4) eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

II. Zweck

- Art. 2 Die Genossenschaft fördert prioritär den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau auf Grundlage einer liberalen Wohnbaupolitik, insbesondere im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderung, sowie der eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Erlasse.

Die Genossenschaft kauft und verkauft Grundstücke, erstellt, kauft, verkauft und vermietet Wohnhäuser und Wohnungen.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes Liberaler Baugenossenschaften.

III. Mitgliedschaft

- Art. 3 Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil zu Fr. 500.- übernimmt.

- Art. 4 Wer Mitglied werden will, hat eine Beitrittserklärung zu unterzeichnen und anerkennt damit die statutarischen Pflichten. Über die Aufnahme entscheidet endgültig die Verwaltung. Eine allfällige Abweisung bedarf keiner Begründung.

- Art. 5 Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt, welcher je auf das Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist der Verwaltung schriftlich erklärt werden muss
- b) durch Tod. Die Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter können mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Verwaltung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 14. Die Verwaltung entscheidet hierüber endgültig. Auf Verlangen der Verwaltung haben die Erben einen Vertreter zu bestimmen, welcher die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie das unterlassen, kann die Verwaltung aus dem Kreis der Erben einen Vertreter bezeichnen.
- c) bei juristischen Personen durch Auflösung
- d) durch Ausschluss

- Art. 6 Die Verwaltung kann ein Mitglied, das die Interessen der Genossenschaft verletzt, jederzeit ausschliessen.
Der Ausgeschlossene kann innert 30 Tagen schriftlich an die Generalversammlung rekurrieren. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte des Ausgeschlossenen, doch hat er das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich oder durch ein anderes Mitglied begründen zu lassen.
- Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb von 3 Monaten die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR zu.
- Art. 7 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen macht den Erwerber noch nicht zum Mitglied. Er wird erst Genossenschafter durch Aufnahme. Die Verwaltung entscheidet endgültig über die Aufnahme.

IV. Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

- Art. 8 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine, lautend auf den Kapitalbetrag von mindestens Fr. 500.- ausgegeben. Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Genossenschafters.
- Der Verwaltung kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.
- Art. 9 Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.
- Art. 10 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafters ist ausgeschlossen.

2. Fonds

- Art. 11 Es sind folgende Fonds zu bilden:
- a) ein Reservefonds
 - b) ein Reparaturfonds
 - c) ein Mietzinsverlustfonds

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

3. Verzinsung der Anteilscheine

- Art. 12 Die einbezahlten 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 mit dem Tag der Gutschrift bei der Genossenschaft und endet am Tag der Rückzahlung.

Der Zinssatz für die Anteilscheine ist beschränkt

a) durch die Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung.

b) durch Anforderungen, welche der Kanton Luzern oder die Gemeinde Hochdorf an gemeinnützige Organisationen stellen.

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

4. Entschädigung der Organe

Art. 13 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und den Spesenersatz beanspruchen. Besondere Beauftragte können separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.

Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

5. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 14 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt.

Die Rückzahlung von Anteilscheinen erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag des einbezahlten Anteilkapitals.

Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann die Verwaltung, 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.

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

6. Rechnungswesen

Art. 15 Buchführung und Rechnungsabschluss ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Geschäftsjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Die Jahresrechnung ist 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Kontrollstellenbericht im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

V. Organisation

Art.16 Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Kontrollstelle

1. Generalversammlung

Art. 17 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Abnahme des Jahresberichtes der Verwaltung
- b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Kontrollstelle
- c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung, einschliesslich der Festsetzung des Zinsfusses für das Genossenschaftskapital
- d) die Entlastung der Verwaltung,
- e) die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse der Verwaltung,
- f) die Abberufung der Verwaltung und der Kontrollstelle oder einzelner Mitglieder hiervon
- g) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche die Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet
- h) die Annahme und Abänderung der Statuten,
- i) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind

Über die Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 5 Tage vor der Generalversammlung dem Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

Art. 18 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

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

Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 10 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

Art. 19 Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme. Er erhält als Ausweis einen Stimmrechtsausweis. Die schriftliche Einladung gilt als Stimmrechtsausweis.

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

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art.20 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Nach zweimaliger Stimmgleichheit entscheidet das Los.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf es der Mehrheit von drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter, für die Abänderung der Statuten bedarf es der Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Im Übrigen bleiben Art. 889 OR sowie das Fusionsgesetz (FusG) vorbehalten.

- Art.21 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder die Verwaltung geheime Abstimmung beschliesst.

2. VERWALTUNG

- Art. 22 Die Verwaltung besteht aus 5 bis 11 Mitgliedern.

Die Verwaltungsmitglieder werden auf 3 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Der Genossenschaftspräsident wird durch die Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

- Art. 23 Der Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Verwaltungsmitgliedern unterzeichnet sind.

- Art. 24 Dem Verwaltung stehen alle Rechte und Pflichten gemäss Art. 899/904 OR zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

3. KONTROLLSTELLE

- Art. 25 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revision. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 729a ff

Die Genossenschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn sie die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt, wenn sie nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat, wenn sämtliche Genossenschafter zustimmen, wenn sie nicht über mehr als dreissig geförderte Wohnungen verfügt und wenn eine dazu erforderliche Bewilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen vorliegt (Art. 40 WFV, Art. 59a VWEG). Eine vom Gesetz verlangte prüferische Durchsicht der Jahresrechnung wird nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen durchgeführt.

Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach Art. 879 Abs. 2 Ziff. 3 OR dürfen dann aber erst bei Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

Bei einem Opting-out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

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 Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Sie kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

4. Unterschriftsberechtigung

Art. 26 Präsident, Vize-Präsident und Sekretär zeichnen Kollektiv zu zweien unter sich oder mit einem weiteren Verwaltungsmitglied. Die übrigen Verwaltungsmitglieder zeichnen kollektiv mit Präsident, Vize-Präsident oder Sekretär.

Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Kollektivprokura zu erteilen.

5. Geschäftsführung

Art. 27 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

6. Verwaltung und Vermietung

Art. 28 Die Verwaltung verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und vermietet die Wohnungen. Die Wohnungsvermietung kann auch delegiert werden.

Die Verwaltung ist befugt, Interessenten von Wohnungen zum Erwerb eines Anteilscheines in einer bestimmten Höhe oder zur Leistung von Kauttionen zu verpflichten. Er erlässt Vorschriften über die Höhe des Pflichtanteilkapitals oder der Kauttionen.

VI. Schlussbestimmungen

1. Auflösung und Liquidation

Art. 29 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Eine Fusion darf nur mit einem andern Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen des Fusionsgesetzes (FusG) zu beachten.

Art. 30 Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, fällt an die Leitung der FDP Hochdorf mit der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, womöglich in der Gemeinde Hochdorf, zu verwenden.

Art. 31 Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss OR Art. 913.

2. Bekanntmachungen

Art. 32 Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter.

Publikationsorgan für Mitteilungen an Dritte ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

3. Statutenänderungen

Art. 33 Abänderung der vorliegenden Statuten bedürfen der Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen (Art. 21 Abs. 3 der Statuten). Soweit das Gesetz Statutenänderungen einer gemeinnützigen Organisation als genehmigungspflichtig bezeichnet ist die Genehmigung der zuständigen Behörde vorbehalten.

Die vorliegenden Statuten ersetzen die von der Generalversammlung am 27. Juni 2002 und treten nach Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 5. Juni 2008 mit dem Handelsregistereintrag in Kraft.

Hochdorf, den 5. Juni 2008

Der Präsident:

Das Verwaltungsmitglied:

Kurt Wyss

Mark Marti