

# **Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse**

## **Statuten**

### **Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse**

#### **Name, Sitz und Zweck**

##### **Art. 1**

Unter dem Namen „Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse“ (in der Folge auch als „Genossenschaft“ bezeichnet) besteht gemäss Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 828 — 926) eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft auf unbestimmte Zeit mit Sitz in Niederglatt.

##### **Art. 2**

Die Genossenschaft ist politisch neutral und bezweckt:

- a) Förderung der hausärztlichen Basisversorgung in Niederglatt durch Bau von kostengünstigen Räumlichkeiten für eine Gemeinschaftspraxis an zentraler Lage.
- b) Erstellung von preisgünstigen und auf sie zugeschnittenen Wohnungen für Betagte im gleichen Gebäude. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gegenseitiger Solidarität.
- c) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- d) Bau eines Gebäudes, das auf besondere Nachhaltigkeit im Umgang mit Energie und natürlichen Ressourcen ausgelegt ist.

- e) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
- f) Die Immobilie oder Teile davon sind unverkäuflich.

## **Mitgliedschaft**

### **Art. 3 Genossenschafter können werden:**

- a) handlungsfähige natürliche Personen
- b) juristische Personen
- c) Körperschaften des öffentlichen oder privaten Rechts

### **Art. 4 Mitgliedschaft:**

- a) Wer der Genossenschaft beitreten will, hat ein schriftliches Gesuch an den Vorstand zu stellen.
- b) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschafts-Anteilkapitals.
- c) Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen.
- d) Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
- e) Jeder Genossenschafter ist verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

### **Art. 5 Die Mitgliedschaft erlischt:**

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

### **Art. 5 a) Erlöschen der Mitgliedschaft durch Austritt**

Der Austritt aus der Genossenschaft ist schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten an den Vorstand zu erklären. Er kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres erfolgen.

- a) Das austretende Genossenschaftsmitglied hat Anspruch auf Rückzahlung des einbezahlten Genossenschafts-Anteilkapitals.  
Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als fünf Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung in Abzug gebracht.
- b) Durch Beschluss des Vorstandes kann die Auszahlung bis zu höchstens 2 Jahre aufgeschoben werden, falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert.
- c) Der austretende Genosschafter hat keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen
- d) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

### **Art 5 b) Erlöschen der Mitgliedschaft durch Ausschluss**

Ein Mitglied kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder die Interessen der Genossenschaft verletzt. Dem Ausgeschlossenen steht binnen 30 Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses das Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte.

Mit dem Ausschluss werden die übernommenen Genossenschaftsanteile auf Ende des Geschäftsjahres zur Rückzahlung fällig. Abgesehen davon gelten dieselben Bestimmungen wie bei freiwilligem Austritt gemäss Artikel 6a).

### **Art. 5 c) Erlöschen der Mitgliedschaft durch Tod**

Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod einer natürlichen Person. Bei Ehepaaren als Mieter geht die Mitgliedschaft automatisch auf den überlebenden Ehepartner über. Einer oder mehrere Erben (beim Vorhandensein mehrerer Anteilscheine) können sich neu um die Mitgliedschaft bewerben. Wenn innerhalb von fünf Jahren nach Ableben des Genosschafters keiner der Erben sich um die Mitgliedschaft bewirbt oder die Rückzahlung der Einlage beantragt, wird Verzicht auf beides

angenommen. Der Betrag des einbezahlten Genossenschafts-Anteilskapitals verfällt à fonds perdu an die Genossenschaft. Wenn die Erben die Rückzahlung der Anteilsscheine verlangen, gelten die gleichen Bestimmungen wie bei freiwilligem Austritt (Artikel 6a)

## **Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 6 Die Genossenschaft beschafft sich die finanziellen Mittel aus:**

- a) Genossenschaftskapital
- b) Betriebsüberschüsse
- c) Darlehen von Genossenschaftern
- d) gesetzlichen, statutarischen und freien Fonds
- e) Hypotheken
- f) Vermächtnissen, Zuwendungen und Geschenken

**Art. 7 Das Genossenschaftskapital** besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Ein Genossenschaftsanteilsschein hat einen Nominalwert von Fr. 1000.-. Zur Begründung der Mitgliedschaft muss mindestens ein Anteilschein erworben werden. Diese Anteilscheine werden nicht verzinst.

Der Betrag der gezeichneten Genossenschaftsanteile muss voll einbezahlt werden. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung. Ein Mitglied kann mehrere Genossenschaftsanteile zeichnen.

Wer als Investor die Genossenschaft unterstützen möchte, kann einen oder mehrere Investitionsanteilscheine im Wert von Fr. 10'000.—zeichnen. Diese Investoren haben Anspruch am Gewinnanteil der Genossenschaft. Dieser wird jeweils alljährlich durch die Generalversammlung bestimmt, wobei der Gewinnanteil den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe

zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht übersteigen darf. Die für die Wohnungsmiete verlangten Anteilscheine müssen als normale, nicht verzinsliche Anteilscheine gezeichnet werden.

**Art. 7a Mieter-Investitions-Anteilscheine:** Dem Vorstand steht es frei, zusätzlich zu den genannten Investitions-Anteilscheinen den Mietern der Genossenschaftswohnungen sogenannte „Mieter-Investitions-Anteilscheine“ herauszugeben. Pro Wohnung sind maximal Fr. 200'000 Mieter-Investitions-Anteilscheine möglich. Der Vorstand legt bei Herausgabe dieser Mieter-Investitions-Anteilscheine eine Erhöhung der Verzinsung fest, welche während des gesamten Mietverhältnisses konstant bleibt. Der Zins liegt maximal 1% pro Jahr höher als der jeweilige Zins der Investitions-Anteilscheine. Der Zins dieser Mieter-Investitions-Anteilscheine wird monatlich ausbezahlt und mit dem Mietzins verrechnet. Mit Ende des Mietverhältnisses werden die Mieter-Investitions-Anteilscheine zu normalen IAS mit den entsprechenden Konditionen gemäss Art. 7.

**Art. 8** Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht ihrer Mitglieder ist ausgeschlossen.

**Art. 9** Die Anteilscheine sind nicht verpfändbar und nur mit Einwilligung des Vorstandes übertragbar. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche und Forderungen gegenüber Mitgliedern mit dessen Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Aus der Mitgliedschaft kann kein Anspruch auf Bau- und Unterhaltsaufträge abgeleitet werden.

**Art. 10** Ist ein Reinertrag aufgrund der Jahresbilanz berechnet worden, dient er in erster Linie zur Äufnung eines Reservefonds.

Über die Einlage in den Reservefonds und weitere Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Die Genossenschaft kann einen Unterhalts- sowie einen Amortisationsfonds und einen Fonds zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die jährlichen Einlagen werden nach kaufmännischen Grundsätzen durch die Generalversammlung festgesetzt. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

## **Organisation**

### **Art. 11 Die Organe der Genossenschaft sind:**

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand und dessen Ausschüsse
- c) Die Revisionsstelle

## **Generalversammlung**

### **Art. 12 Die Generalversammlung hat folgende unübertragbare Befugnisse:**

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle
- c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Revisionsstelle, die Entlastung des Vorstandes.
- d) Beschluss über die Verteilung des Reinertrages sowie der Höhe der Verzinsung des Genossenschafts-Anteilkapitals.
- e) Beschluss über Unterstützung gemeinnütziger Projekte
- f) Behandlung von Einsprachen über den Ausschluss von Mitgliedern.
- g) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren.
- h) Genehmigung der vom Vorstand festgesetzten Entschädigungen der Organe der Genossenschaft
- i) Erlass eines Reglements für die Festsetzung der Mietzinsen etc.

**Art. 13** Die Einladung zur Generalversammlung mit Bekanntgabe der Traktandenliste erfolgt schriftlich oder elektronisch durch den Vorstand und wird 20 Tage vor der Versammlung versandt.

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen bis spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung schriftlich dem Vorstand

eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben und findet in der ersten Hälfte des folgenden Geschäftsjahres statt.

Die Generalversammlung kann nur über Geschäfte beschliessen, die schriftlich traktandiert worden sind, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Das Geschäftsjahr ist identisch mit dem Kalenderjahr.

Ausserordentliche Generalversammlungen können vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von 10% der Mitglieder einberufen werden.

Wenn und solange alle Genossenschafter in einer Versammlung anwesend sind, können sie, falls kein Widerspruch erhoben wird, Beschlüsse fassen, auch wenn die Vorschriften über die Einberufung nicht eingehalten sind.

**Art. 14** Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenhaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entstehen.

**Art. 15** Jedes Mitglied hat - ungeachtet der Höhe des Anteilkapitals - eine Stimme. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Mitglied durch ein anderes vertreten lassen. Kein Mitglied kann jedoch mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

**Art. 16** Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

**Art. 17** Für die Änderung der Statuten ist die Mehrheit von 2 / 3 der anwesenden Stimmen erforderlich.

**Art. 18** Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung durch mindestens 2 / 3 aller an der Generalversammlung anwesenden Stimmen. Über die Verwendung eines allfälligen Vermögensüberschusses - nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert - entscheidet die Generalversammlung. Sie hat im Sinne der Genossenschaftsziele zu erfolgen.

## **Vorstand**

**Art. 19** Der Vorstand besteht aus mindestens drei, maximal 7 Mitgliedern, welche Genossenschafter sein müssen. Davon dürfen (ab Bezug des Gebäudes) maximal 1/3 Mieter der Alterswohnungen und 1/3 Teilhaber der Arztpraxis sein. Mit Ausnahme des Präsidenten, der von der GV gewählt wird, konstituiert sich der Vorstand selber. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre.

**Art. 20** Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder, mindestens jedoch drei anwesend sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

**Art. 21** Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der Genossenschaft. Er ist im Rahmen der gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder des Vorstandes zu sein brauchen.

Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Der Vorstand hat insbesondere folgende Befugnisse und Pflichten:

- a) Projektierung und Freigabe des Neubauprojektes im Rahmen des von der GV genehmigten Kostenvoranschlags
- b) Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und deren Vollzug
- c) Erstellung der Jahresrechnung und des Budgets
- d) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern
- e) Festlegung der Geschäftspolitik

- f) Bestimmung, Wahl, Überwachung und Kontrolle der Geschäftsführung
- g) Festlegung der Besoldung und Entschädigung an die Organe der Genossenschaft
- h) Festlegung von Gebühren, Tarifen und Mietzinsen
- i) Beschlussfassung über Unterhaltsarbeiten und Renovationen
- j) Bildung von Ausschüssen, Zuzug von externen Beratern.
- k) Fortlaufender, nachhaltiger, kosten- und qualitätsbewusster Unterhalt zur Werterhaltung der Gebäude der Genossenschaft

**Art. 22** Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

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

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

## **Revisionsstelle**

### **Art. 23**

Die Genossenschaft kann eine Revisionsstelle wählen, ist dazu aber nicht verpflichtet, wenn die gesetzlichen Verpflichtungen dazu nicht erfüllt sind (OR Art. 906)

## **Betrieb**

### **Art. 24**

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen und anderen Räumlichkeiten werden vom Vorstand festgelegt.

Dabei hat der Vorstand einerseits die statutarischen Ziele gemäss Art. 2 zu verfolgen und insbesondere seine Pflichten laut Art. 22 Abs. 2 einzuhalten. Die nachstehenden Aufwendungen der Genossenschaft sind bei der Mietzinsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen:

- Kapitalzinsen und Abschreibungen
- Reparaturen, Unterhalt und übrige Betriebskosten
- Abgaben, Versicherungen und Steuern
- Kosten für die Verwaltung und Genossenschaftsführung
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

**Art. 25** Die Vermietung der Wohnungen erfolgt ausschliesslich an Genossenschafter.

Mieter einer Wohnung müssen grundsätzlich folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) das 65. Altersjahr erreicht haben (bei Paaren mindestens ein Partner)  
aa) Bei Leerstand von mehr als 3 Monaten Dauer kann der Vorstand diese Altersgrenze senken

b) mindestens über folgendes Anteilsscheinkapital (in normalen Anteilscheinen) verfügen:

für eine 2 ½ Zimmerwohnung	Fr. 8'000.—
für eine 3 ½ Zimmerwohnung	Fr. 10'000.—

Die Vermietung erfolgt durch den Vorstand nach besonderen Richtlinien, die in einem Reglement festzulegen sind. Das Reglement wird von der Generalversammlung erlassen.

Die Wohnungsmieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Ungenutzte Nebenräume im Untergeschoss können durch den Vorstand für geeignete Zwecke vermietet werden. Die Grundlagen dafür regelt die Generalversammlung

## Schlussbestimmungen

### Art. 26

Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich. Publikationspflichtige Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsblatt.

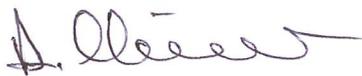
### Art. 27

Für zivilrechtliche Auseinandersetzungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ist das Gericht des Geschäftssitzes der Genossenschaft zuständig.

### Art. 28

Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Die vorliegenden, angepassten Statuten wurden durch die Generalversammlung angenommen und in Kraft gesetzt am 16. Januar 2020.



Anne-Käthi Müller  
Aktuarin



Stefan Rennhard  
Präsident