



BAUGENOSSENSCHAFT

1945

„ZUM STERN“ ST.GALLEN

Statuten

Baugenossenschaft

„zum Stern“

St. Gallen



BAUGENOSSENSCHAFT

1945

„ZUM STERN“ ST.GALLEN

Statuten

Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Baugenossenschaft „zum Stern“ besteht mit Sitz in St. Gallen auf unbestimmte Dauer eine politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Titel 29 des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 2

Die Baugenossenschaft „zum Stern“ ist gemeinnützig, nicht gewinnstrebig und bezweckt, gesunde und preiswerte Wohnungen bereit zu stellen, insbesondere

- a) durch Beschaffung von geeignetem Bauland und Baurechten
- b) durch Bau oder Erwerb von zweckmässigen Wohnhäusern sowie deren Umbau
- c) durch Verbindung mit zweckverwandten Verbände

Art. 3

Die Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen in den vom Vorstand bezeichneten Presseorganen und soweit das die gesetzlichen Vorschriften erfordern, im Schweizerischen Handelsamtsblatt oder auf dem Zirkularwege.

Mitgliedschaft

Art. 4

Wer als Mieter in eine Wohnung der Genossenschaft einzieht, ist verpflichtet, Mitglied zu werden.

Pro Wohnung müssen mindestens fünf Anteilscheine à Fr. 100.- gezeichnet werden. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeit.

Art. 5

Die Aufnahme erfolgt auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung durch Beschluss des Vorstandes, gleichzeitig mit dem Abschluss eines Mietvertrages. Der Vorstand entscheidet über die Aufnahme endgültig. Ablehnungen müssen nicht begründet werden.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Bezahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Art. 6

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt
- b) durch Ausschluss
- c) durch Ableben

Bei Mietern ist der überlebende Ehepartner berechtigt, in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen einzutreten.

Art. 7

Die Kündigung des Mietvertrages setzt den gleichzeitigen Austritt aus der Genossenschaft voraus. Ebenso setzt der Austritt aus der Genossenschaft die Kündigung des Mietvertrages voraus.

Art. 8

Durch Beschluss des Vorstandes kann ein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, insbesondere wegen:

- a) Zuwiderhandlung gegen die Statuten oder die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane
- b) Nichterfüllung der eingegangenen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft
- c) Verlust der bürgerlichen Ehrenfähigkeit
- d) Verletzung der Interessen der Genossenschaft
- e) Verletzung mietrechtlicher Bestimmungen

Dem Ausgeschlossenen steht das Rekursrecht innert 14 Tagen nach Erhalt des Vorstandsbeschlusses an die nächste Generalversammlung offen. Der Rekurs ist schriftlich und begründet dem Vorstand einzureichen. Bis zur Entscheidung der Generalversammlung ruhen jedoch die Mitgliederrechte. Gegen den Beschluss der Generalversammlung kann innert drei Monaten die Anrufung an den Richter erfolgen. Die Anrufung des Richters hat keine aufschiebende Wirkung.

Finanz- und Rechnungswesen

Art. 9

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Genossenschafter.

Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt. Die finanziellen Mittel zur Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft werden beschafft durch:

- a) Anteilscheine
- b) Antrittsgebühren der Mieter
- c) Hinterlagen und Darlehen der Mieter
- d) Darlehen und Bankkredite mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellung
- e) Subventionen
- f) Geschenke, Vermächtnisse und andere Zuwendungen

Art. 10

Die gemäss Art. 4 ausgegebenen Anteilscheine dürfen nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragen werden und sind nicht verpfändbar. Der Vorstand kann die Anzahl der Anteilscheine beschränken.

Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR wird nur auf Antrag eine Verzinsung durch die Generalversammlung festgesetzt.

Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden und nur, wenn angemessene Einlagen in die Reserven erfolgt sind.

Die Rückzahlung der Anteilscheine erfolgt zum Nominalwert. Ausscheidende Mitglieder haben keine weiteren Ansprüche an das Genossenschaftsvermögen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird dem Mieter das Anteilscheinguthaben, gekürzt um den Betrag allfälliger Verrechnungsansprüche der Genossenschaft, zurückerstattet. (z.B. Mietzinsrückstände, Heizungskosten, Schäden an der Wohnung etc.). Die Rückzahlung erfolgt frühestens einen Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die ordentliche Generalversammlung.

Art. 11

Bei allfälligen Einlagen von Mietern wird deren Höhe durch die Generalversammlung bestimmt. Der Einzahlungs- und Rückzahlungsmodus wird durch den Vorstand festgelegt.

Art. 11a

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

Art. 12

Verwaltung und Rechnung sind nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss Art. 662ff OR zu führen. Die Rechnung der Genossenschaft ist jährlich auf den 31. Dezember abzuschliessen.

Art. 13

Die Mietzinse für die Wohnungen sind so anzusetzen, dass sie ausreichen für:

- a) Verzinsung und Tilgung des in den Liegenschaften investierten Kapitals
- b) die Abgaben, Steuern, Gebühren usw.
- c) sachgemässen Unterhalt der Liegenschaften
- d) die Verwaltungskosten
- e) die Anhäufung gesetzlicher Reserven, sowie eines Reparaturfonds
- f) angemessene Abschreibungen

Organe der Genossenschaft

Art. 14

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 15

Die Generalversammlung ist oberstes Organ der Genossenschaft. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) die Wahl des Präsidenten, der übrigen Vorstandsmitglieder und der Revisionsstelle
- c) Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Revisionsstelle und Entlastung des Vorstandes
- d) Rekurs-Entscheide über den Ausschluss von Mitgliedern
- e) Beschluss über beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals
- f) Beschluss über Anträge des Vorstandes
- g) Beschluss über Anträge der Mitglieder sofern solche mindestens 3 Monate vor der Generalversammlung dem Vorstand zur Bericht- und Antragstellung an die nächste Generalversammlung eingereicht wurden
- h) Beschluss über Erwerb von Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und Umbauten, sofern die Aufwendungen im Einzelfalle die Summe von Fr. 500'000.- übersteigen
- i) Beschluss über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind

Art. 16

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt, und zwar in der ersten Hälfte des Kalenderjahres. Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- a) auf Beschluss des Vorstandes
- b) auf Verlangen der Revisionsstelle
- c) auf schriftliches Verlangen eines Zehntels der Mitglieder

Ein solches Begehren ist dem Vorstand mit den Anträgen schriftlich einzureichen. Die ausserordentliche Generalversammlung hat spätestens drei Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

Art. 17

Die Mitglieder sind mit einer Traktandenliste wenigstens 10 Tage vor der Generalversammlung nach Art. 3 einzuladen. Über Geschäfte und Anträge, die den Mitgliedern nicht mit der Einladung bekannt gegeben werden, kann nicht entschieden werden. Ausgenommen ist ein Beschluss über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorschreiben, mit absoluter Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Die Beschlüsse werden in offener Abstimmung gefasst, wenn nicht mindestens ein Drittel der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder geheime Abstimmung verlangt.

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung nur eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich der Genossenschafter durch ein anderes handlungsfähiges Familienmitglied des gleichen Haushaltes vertreten lassen.

Der Vorstand

Art. 18

Zur Vertretung und Leitung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung einen Vorstand von 5 - 9 Mitgliedern.

Die Amtsdauer des Vorstandes beträgt ein Jahr. Die Mitglieder des Vorstandes sind wieder wählbar. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Der Präsident oder im Verhinderungsfalle der Vize-Präsident zeichnet mit dem Aktuar oder dem Kassier rechtsverbindlich für die Genossenschaft. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft nach Aussen.

Art. 19

Der Vorstand und die Subkommissionen führen über ihre Sitzungen Protokoll. Sie sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Für Beschlüsse genügt das einfache Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident.

In die Kompetenz des Vorstandes fallen alle Verwaltungsgeschäfte der Genossenschaft, die nicht der Generalversammlung vorbehalten sind. Der Vorstand ist berechtigt, für bestimmte Aufgaben aus seiner Mitte Subkommissionen zu bilden oder bestimmte Aufgaben einem einzelnen Vorstandsmitglied zu übertragen. Bei Bedarf kann er vorübergehend auch andere Mitglieder in solche Kommissionen berufen oder den Rat von aussenstehenden Fachleuten einholen. Er entscheidet endgültig über den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Festsetzung der Mietzinse, die Verwendung des Mietzinsfonds und den Erlass von Verordnungen.

Art. 19a

Die Verwaltung kann ohne die Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an eine oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle, aussenstehende Fachperson), übertragen.

Im Falle der Delegation der Geschäftsleitung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Verwaltung, Kommissionen, Geschäftsstelle und aussenstehende Fachpersonen festlegt, sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Die Revisionsstelle

Art. 20a

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

Art. 20b

Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmen ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken.

Art. 20c

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 20d

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

Art. 20e

Der Revisionsstelle ist jederzeit auch ohne Voranmeldung Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Art. 20f

Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

Statutenänderung

Art. 21

Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von zwei Drittel der abgegebenen gültigen Stimmen beschliessen. Vorbehalten bleibt Art. 889 OR. Vorgeschlagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben werden.

Liquidation

Art. 22

Die Genossenschaft wird durch Beschluss der Generalversammlung aufgelöst, wenn sich mindestens vier Fünftel sämtlicher Mitglieder dafür aussprechen. Mitglieder, die am Erscheinen verhindert sind, können ihre Stimme schriftlich abgeben. Im Falle einer Auflösung der Genossenschaft wird nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten und Rückzahlung der Anteilscheine nach ihrem Nennwerte ein sich allfällig ergebender Überschuss einer Mieter-, Bau- oder sonstigen gemeinnützigen Genossenschaft überwiesen. Diese hat dafür zu sorgen, dass die überwiesene Summe dem Zwecke der Genossenschaft nicht entfremdet wird.

Schlussbestimmungen

Art. 23

Soweit diese Statuten keine anders lautende Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 24

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 25. April 2008 angenommen und treten nach Eintragung im Handelsregister in Kraft. Die Statuten vom 27. April 2002 treten ausser Kraft.

St. Gallen, 29. April 2008

Namens der Generalversammlung

Der Präsident:
Thomas Kast

Der Aktuar:
Thomas Corradini

Baugenossenschaft „zum Stern“

Kolumbanstrasse 44

CH-9008 St. Gallen

Telefon: +41 (0) 71 244 46 19

E-Mail: info@bg-zum-stern.ch

www.bg-zum-stern.ch