

SGK Siedlungsbau Genossenschaft
Kloten

1954

Statuten

1984

2000

STATUTEN DER SIEDLUNGSBAU- GENOSSENSCHAFT KLOTEN

Hinweis : Der Einfachheit halber wird in den nachfolgenden Statuten auf die weibliche Form Mieterin, Kassierin etc. verzichtet und statt dessen Mieter, Kassier etc. als Oberbegriff verwendet.

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

Name, Sitz und Dauer

Art. 1

¹ Unter dem Namen Siedlungsbau-Genossenschaft Kloten (nachfolgend abgekürzt SGK) besteht im Sinne von Art. 828 ff OR eine gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Kloten. Sie besteht auf unbeschränkte Zeit.

² Die SGK ist gemeinnützig sowie politisch und konfessionell neutral. Sie erstreckt ihre Tätigkeit vorzugsweise auf das Gebiet der Gemeinde Kloten.

Zweck

Art. 2

¹ Die SGK bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern möglichst preiswerte Wohnungen zu beschaffen und diese dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der SGK ist nicht gewinnstrebig.

² Die SGK erstellt, vermietet oder verkauft preisgünstige Wohnungen an ihre Mitglieder. Hobbyräume sowie Park- und Garagenplätze können auch an Nichtmitglieder vermietet werden.

³ Die SGK kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, im Baurecht übernehmen sowie belasten und veräussern.

⁴ Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die SGK dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

⁵ Die SGK hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

⁶ Die vom Bund, Kanton und Gemeinden erlassenen Vorschriften betreffend den gemeinnützigen Wohnungsbau, sind für die SGK massgebend.

⁷ Die SGK kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Mitgliedschaft

Art. 3

¹ Mitglied kann jede handlungsfähige, natürliche oder juristische Person, die mindestens zwei Genossenschaftsanteile von à Fr. 1000.- übernimmt und eine einmalige Eintrittsgebühr von Fr. 50.- einbezahlt.

² Die Miete einer Wohnung setzt den Beitritt des Mieters oder seines Ehepartners zur SGK voraus. Die Ehepartner entscheiden, wer von ihnen Mitglied werden will.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme in die SGK erfolgt aufgrund schriftlicher Beitrittserklärung durch Beschluss des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angaben von Gründen verweigern.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 10 der Statuten.

⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der SGK in guten Treuen zu wahren und zu fördern.

Art. 4

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

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

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

Art. 5

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch freiwilligen Austritt unter Beachtung einer sechsmonatlichen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

² Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Wohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

³ Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Kündigung der Mitgliedschaft auf den gleichen Termin.

Art. 6

¹ Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der SGK verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehepartner, soweit er nicht bereits Mitglied der SGK ist, in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitgliedes dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der SGK werden.

Erbengemeinschaften haben einen Vertreter zu bestimmen. Über die Nachfolge entscheidet der Vorstand auf schriftliches Begehren hin. Art. 3 und Art. 8 der Statuten bleiben vorbehalten.

Art. 7

¹ Weist der Richter in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner / der Ehepartnerin des Mitgliedes zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner / die Ehepartnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied aus der SGK ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner / der Ehepartnerin des Mitgliedes zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der SGK ausschliessen. Der Ehepartner / die Ehepartnerin, auf den die Wohnung übertragen wurde, muss Mitglied der SGK werden und die und die Pflichtanteile übernehmen.

³ Allfällige Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital nur erfolgt, nachdem der / die verbleibende Ehepartner / Ehepartnerin einen entsprechenden Betrag der SGK überwiesen hat.

Art. 8

¹ Ein Mitglied kann vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seine Pflichten als Mitglied oder Mieter der SGK grob verletzt. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 7 und 31 genannten Gründen erfolgen.

² Ein Ausschluss kann auch erfolgen, wenn ein Mitglied die Interessen der SGK schädigt oder gefährdet.

³ Ist der Ausgeschlossene Mieter einer Wohnung, so erfolgt gleichzeitig die Kündigung des Vertragsverhältnisses.

⁴ Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages.

⁵ Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 9

¹ Der Erwerber von Anteilscheinen wird nur Mitglied der SGK durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

² Die Übertragung von Anteilscheinen von einem Mitglied auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

II. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 10

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine im Nennwert von Fr. 1000.--, die voll einbezahlt werden müssen. Der Vorstand kann die Einzahlungspflicht ausnahmsweise aufschieben. Der nicht eingezahlte Betrag wird nicht verzinst. Ein Mitglied kann für höchstens Fr. 50'000.- Anteilscheine übernehmen.

² Mieter von Räumlichkeiten der SGK können verpflichtet werden, der SGK soviel Kapital durch die Übernahme von Anteilscheinen zur Verfügung zu stellen, als dies der Finanzierungsbedarf der Mietobjekte vorsieht. Der Einzahlungsmodus wird bei Abschluss des Mietvertrages durch den Vorstand festgesetzt.

³ Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

⁴ Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Mitgliedes und dienen als Beweisurkunde (Mitgliederausweis). Sie sind nicht verpfändbar.

⁵ Anteilscheine, welche über die nach Art 3 und 10 erforderliche hinaus gezeichnet und eingezahlt wurden, können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils auf Mitte und Ende Jahr gekündigt werden.

Art. 11

¹ Für die Verbindlichkeiten der SGK haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitgliedes ist ausgeschlossen.

Fonds

Art. 12

¹ Der Bilanzgewinn wird aufgrund der Jahresrechnung berechnet und dient in erster Linie der Aeuftung eines Reservefonds sowie weiterer Fonds.

² Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 13

¹ Die SGK führt einen Unterhalts- und einen Amortisationsfonds. Die Aeuftung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

² Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

³ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statuarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der SGK verwendet.

Verzinsung

Art. 14

¹ Der Zinsfuss für die Verzinsung der Anteilscheine darf nicht mehr als 1/2 % über dem Sparkapitalzins der Zürcher Kantonalbank liegen und 6 % nicht übersteigen.

² Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des OR und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur die Verzinsung fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.

³ Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich.

Entschädigung der Organe

Art. 15

¹ Die Mitglieder der Organe und Kommissionen sowie besondere Beauftragte erhalten für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht. Ferner werden die Spesen ersetzt.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der SGK und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 16

¹ Ausscheidende Mitglieder, beziehungsweise deren Erben, haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen eingezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 10 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Wohnung übernommen wurden und die auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind. Über das Anteilscheinguthaben hinaus besteht kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen.

² Die Rückzahlung der Anteilscheine erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalwert.

³ Der auszuzahlende Betrag wird sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der SGK erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens drei Jahre hinausschieben.

⁴ In besonderen Fällen können die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

⁵ Die SGK ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

⁶ Ein Mitglied, welches mehr als die pflichtgemässen Anteilscheine übernommen hat, kann diese unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Vorbehalten bleiben spezielle Vertragsabmachungen.

Rechnungswesen

Art. 17

¹ Die Buchführung und der Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den gesetzlichen, statuarischen und behördlichen Vorschriften (Art. 957 ff OR). Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen vom Bund, Kanton und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

² Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endigt am 31. Dezember 1947.

³ Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind bis spätestens Ende März zur Vorlage an die Kontrollstelle bereitzuhalten.

⁴ Die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit dem Revisionsbericht sind mindestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Geschäftsdomizil der SGK allen Mitgliedern zwecks Einsicht zur Verfügung zu halten.

III. Organisation

Organe

Art. 18

¹ Die Organe der SGK sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

Generalversammlung

Art. 19

¹ Der Generalversammlung stehen folgende Kompetenzen zu:

1. Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung
2. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle.
3. Abnahme der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
4. Genehmigung des Jahresberichtes.
5. Entlastung des Vorstandes.
6. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes und von Mitgliedern sowie anderweitige vom Vorstand oder der Kontrollstelle überwiesene Geschäfte.
7. Annahme und Änderungen der Statuten.
8. Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
9. Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken oder Bauten.
10. Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung.
11. Beschlussfassung über Fusion, Auflösung und Liquidation der SGK und Bestellung des Liquidators.
12. Beschlussfassung über alle anderen Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

² Über Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung kann nur Beschluss gefasst werden, wenn sie jeweils bis Ende März dem Vorstand schriftlich zugegangen sind. Solche Anträge sind zu traktandieren.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind; ausgenommen sind Beschlüsse über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

⁴ Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es der Traktandierung nicht.

Art. 20

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich bis spätestens Ende Juni statt und wird vom Vorstand einberufen. Die Generalversammlung ist 6 Wochen zum voraus schriftlich anzukündigen.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Mitglieder einberufen. Besteht die SGK aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.

³ Die Einladung erfolgt schriftlich mindestens zehn Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 21

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen (Art. 886 Abs. 1 OR).

² Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben Personen, die in irgend einer Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

³ Bei der Wahl des Vorstandes und des Präsidenten tritt der Vorstand in den Ausstand. Für die Ermittlung des absoluten Mehr zählen die Stimmen der Vorstandsmitglieder nicht.

⁴ Bei der Wahl der Kontrollstelle haben die Vorstandsmitglieder das Stimmrecht.

Art. 22

¹ Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Wahlen und Abstimmungen werden offen vorgenommen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Mitglieder geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

³ Ein qualifiziertes Mehr ist für folgende Beschlüsse notwendig:

1. Das Zweidrittelmehr aller an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen für die Auflösung, die Fusion und die Statutenänderungen (Art. 888 II OR).
2. Das Dreiviertelmehr sämtlicher Mitglieder für die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder die Nachschusspflicht der Mitglieder (Art. 889 OR) oder die Fusion der SGK, wodurch für die Mitglieder die persönliche Haftung oder die Nachschusspflicht eingeführt oder vermehrt wird (Art. 914 Ziffer 11 OR).

⁴ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

Vorstand

Art. 23

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern bestehen (Art. 894 OR). Der Vorstand konstituiert sich, mit Ausnahme des Präsidenten (Art. 19 Abs.1 Ziff.2), selbst. Jedes Vorstandsmitglied kann nur ein Vorstandsamt bekleiden.

² Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur SGK steht.

³ Ist an der SGK eine juristische Person beteiligt, so ist sie als solche nicht als Mitglied des Vorstandes wählbar, dagegen können an ihre Stelle ihre Vertreter gewählt werden.

⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Bei Vakanz während der Amtsdauer erfolgt an der nächsten Generalversammlung eine Ersatzwahl bis zum Ende der Amtsdauer.

⁵ Solange die Gemeinde Kloten an der SGK beteiligt ist, hat sie das Recht, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Art. 24

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der SGK zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der SGK sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

³ Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der SGK sein.

⁴ Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Zuständigkeiten von Gesamtvorstand und Kommissionen sowie die Berichterstattung regelt.

Art. 25

¹ Der Vorstand versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Eine Vorstandssitzung muss durch den Präsidenten einberufen werden, wenn dies von mindestens der Hälfte der Vorstandsmitglieder verlangt wird. Es wird ein Protokoll geführt.

² Der Vorstand ist beschlussfähig bei der Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gibt der Vorsitzende den Stichentscheid.

³ Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

⁴ Beschlüsse können auf dem Zirkularweg gefasst werden und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Kontrollstelle

Art. 26

¹ Die Kontrollstelle besteht aus ein bis drei fachkundigen Revisoren oder einer Treuhandgesellschaft die von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist. Die Wahl des Kontrollorgans erfolgt auf zwei Jahre. Wahlen innert einer Amtsperiode gelten bis zu deren Ablauf.

² Lieferanten oder Unternehmer sowie in einem Dienstverhältnis zur SGK stehende Mitglieder sind nicht in die Kontrollstelle wählbar.

Art. 27

¹ Die Revisoren prüfen die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihnen jederzeit Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren.

² Die Kontrollstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Sie hat zu prüfen, ob die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen zur Rechnungsführung eingehalten werden.

³ Mindestens ein Vertreter der Kontrollstelle ist gehalten der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen. (Art. 908 OR)

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Unterschriftsberechtigung

Art. 28

¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu Zweien erteilt werden darf.

² Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der SGK Prokura zu erteilen.

Geschäftsführung

Art. 29

¹ Der Vorstand kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der SGK zu sein brauchen, übertragen. Werden nur einzelne Zweige der Geschäftsführung übertragen, so ist die Einwilligung der Generalversammlung nicht nötig. Art. 19 Ziffer 10 der Statuten bleibt vorbehalten. Das Organisationsreglement ist entsprechend anzupassen.

Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 30

¹ Der Vorstand ist für den Abschluss und die Kündigung der Mietverträge zuständig. Bei der Zuteilung der Wohnungen sind die allgemeinen Interessen der SGK und die speziellen Verhältnisse der Anwärter zu berücksichtigen. Untervermietung von gemieteten Räumlichkeiten ist nur mit Genehmigung des Vorstandes gestattet.

² Die Einstufung der Wohnungen in die entsprechenden Subventionskategorien obliegt dem Vorstand. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

³ Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement, das insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff der Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung regelt. Unterbesetzungsbeiträge haben sich auch für nicht subventionierte Wohnungen im Rahmen derjenigen von öffentlich-rechtlichen Subventionsgebern zu halten. Die Generalversammlung genehmigt dieses Reglement.

Art. 31

¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der SGK nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der unten aufgeführten Kündigungsgründe gekündigt werden:

1. bei Ausschluss des Mitgliedes; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehepartner;
2. bei Missachtung der Bestimmungen über die Unterbelegung von Wohnungen im freien Wohnungsbau gemäss Anhang A (Vermietung von Wohnungen im freien Wohnungsbau);

3. bei Verletzung der Subventionsbestimmungen, wenn die Wohnung dauernd stark unterbesetzt bleibt und das Mitglied den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Wohnung ablehnt;
4. bei Untervermietung ohne Bewilligung des Vorstandes, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt;
5. bei Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn diese und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden;
6. wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der SGK oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257f Abs. 2 und 4 OR);
7. Tod des Mitgliedes;
8. Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
9. Konkurs des Mieters, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR).

² Der Vorstand ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mietzinsgestaltung

Art. 32

¹ Die Mietzinse der von der SGK an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Das entspricht den Aufwendungen der SGK für:

1. Zinse;
2. Reparaturen und Unterhalt;
3. Abgaben und Versicherungen;
4. Steuern;
5. Verwaltung;
6. Unkosten;
7. Rückstellung und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Verkauf von Wohnungen

Art. 33

¹ Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

² Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

³ Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

V. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 34

¹ Die Auflösung, Liquidation oder Fusion der SGK erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen unter möglichster Wahrung der Grundsätze der SGK.

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

³ Liegenschaften sind zuerst zwecksverwandten Organisationen oder der Gemeinde, in der sich das Grundeigentum befindet, anzubieten.

Art. 35

¹ Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 36

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile und Darlehen von Mitgliedern zum Nennwert verbleibt, wird für gemeinnützige Zwecke verwendet oder zweckverwandten Organisationen überlassen. Es entscheidet darüber der Vorstand oder auf deren Begehren die Generalversammlung.

² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Bekanntmachung

Art. 37

¹ Bekanntmachungen erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Mitglieder, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorsieht, durch Zirkulare.

² Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 26. Mai 2000 in Ergänzung und Abänderung der Statuten vom 14. Mai 1993, 23. Mai 1986 und 5. September 1947 angenommen worden und treten sofort in Kraft.

Übergangsbestimmung

Art. 38

¹ Mitglieder die aufgrund der Kapitalerhöhung vom 26. Mai 2000 zur Einzahlung von Kapital verpflichtet sind, müssen den zusätzlichen Anteil bis zum 30. Juni 2000 einbezahlt haben. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 1 Satz 2.

Kloten, 26. Mai 2000

Der Präsident
Th. Walder

Protokollführerin
H. Blumer

Siedlungsbau-Genossenschaft Kloten

Bestimmungen für die Vermietung von Wohnungen im freien Wohnungsbau

Anhang A

1. Allgemeines

- 1.1 Die vorliegenden Bestimmungen für Wohnungsvermietungen im freien Wohnungsbau sind ein Bestandteil der Statuten, Art. 31, der Siedlungsbau-Genossenschaft Kloten vom 26. Mai 2000.
Die Vermietungspraxis entspricht den allgemeinen Prinzipien des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz.
- 1.2 Die Richtlinien kommen nur für Wohnungen im **freien Wohnungsbau** zur Anwendung. Die Richtlinien sollen periodisch überprüft werden und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.
- 1.3 Im Rahmen dieser grundsätzlichen Richtlinien ist der Vorstand der Siedlungsbau Genossenschaft Kloten für das Vermieten von Wohnungen zuständig. Der Vorstand muss eine ablehnende Entscheidung nicht begründen.
- 1.4 Der Vorstand erlässt zusätzliche Richtlinien für die Vermietung in folgenden Fällen:
a) Neuvermietung (Pkt. 2)
b) Umsiedlung bei Unterbesetzung einer Wohnung (Pkt. 3)
c) Auskauf subventionierter Wohnungen (Pkt. 4)

2. Neuvermietung

- 2.1 Wohnungen im freien Wohnungsbau sind nach Möglichkeit gemäss den Richtlinien des allgemeinen Wohnungsbaus zu vermieten.

3. Umsiedlung bei dauernder Unterbelegung einer Wohnung

- 3.1 Aus sozialen Erwägungen müssen, vor allem zugunsten junger Familien mit Kindern, Mieter/innen von grossen Wohnungen bei Unterbelegung gemäss Tabelle A in kleinere Wohnungen umsiedeln.

Tabelle A:

Wohnungstyp	Minimumbelegung
2 ½ Zimmerwohnung	1 Person
3 ½ Zimmerwohnung	1 Person
3 ½ Zimmer-Dachwohnung	Keine Bestimmungen
4 ½ Zimmerwohnung	3 Personen
4 ½ Zimmer-Dachwohnung	Keine Bestimmungen
5 ½ Zimmerwohnung	3 Personen
5 ½ Zimmer-Dachwohnung	Keine Bestimmungen

Siedlungsbau-Genossenschaft Kloten

Bestimmungen für die Vermietung von Wohnungen im freien Wohnungsbau

Anhang A

- 3.2 Falls ein Mieter eine zumutbare Umsiedlung innerhalb der SGK ablehnt, muss ihm/ihr die Wohnung auf den nächsten ordentlichen Termin gekündigt werden.
 - 3.3 Der Vorstand kann bei begründetem Gesuch eines Mieters von einem Wohnungswechsel absehen.
Gründe sind z.B. Schwere Krankheit, Invalidität oder Alter (z.B. verbleib in einer Parterrewohnung) etc.
 - 3.4 Der Vorstand kann aus anderen Erwägungen auf einen Wohnungswechsel vorübergehend verzichten.
Gründe sind z.B. Lehrwohnungsbestand, Vermietungsprobleme etc.
 - 3.5 Bei dauernder Unterbelegung muss pro unterbelegtes Zimmer ein Mehrzins zw. Fr. 100.—und Fr. 150.--verlangt werden. Der Mehrzins kann entfallen, wenn die SGK keine zumutbare Wohnung anbieten kann oder wenn die sozialen Verhältnisse des Mieters keine Mehrbelastung erlauben. Der Mehrzins wird ab Datum der Unterbelegung oder Ablehnung der Umsiedlung erhoben.
- 4. Auskauf/Rückkauf subventionierter Wohnungen**
- 4.1 Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau (Familienwohnungen 1 und 2) die nur mit grosser Mühe vermietet werden können, sollen je nach den finanziellen Mitteln der SGK zurückgekauft werden resp. in den freitragenden Wohnungsbau überführt werden.

