

STATUTEN

DER GEMEINNÜTZIGEN BAUGENOSSENSCHAFT PRATTELN (GBP)

I. NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT

Name / Sitz

§ 1

Unter dem Namen Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP) besteht mit Sitz in Pratteln eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.

Zweck

§ 2

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und gemeinnützig. Sie bezweckt den Erwerb und die Verwaltung preiswerter Wohnungen für kinderreiche Familien, für Rentner (Alterswohnungen) und für Familien in entsprechenden finanziellen Verhältnissen.

Mitgliedschaft

§ 3

1 Mitglieder der Genossenschaft können werden:
Handlungsfähige volljährige Personen, öffentliche Institutionen und juristische Personen, welche die vorliegenden Statuten anerkennen und den Zweck der Genossenschaft fördern wollen.

2 Von der Mitgliedschaft sind in der Regel ausgeschlossen:
die Mieter, sowie natürliche und juristische Personen, die in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Über Ausnahmen entscheidet die Generalversammlung.

§ 4

Aufnahme

Die Aufnahme als Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand auf Grund eines schriftlichen Gesuches erfolgen.
Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals.

§ 5

Ablehnung des Aufnahme Gesuches

Dem Vorstand steht das Recht zu, Gesuche um Aufnahme in die Genossenschaft nach § 4 hievor oder Übertragung der Anteilscheine gemäss § 15 nachfolgend ohne Grundangabe, jedoch mit Rechtsmittelbelehrung abzulehnen. Die Rekursfrist an die Generalversammlung beträgt 30 Tage. Diese entscheidet endgültig.

§ 6

Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Ableben des Genossenschafters.

§ 7

Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer einjährigen Kündigungsfrist durch schriftliche Mitteilung auf Ende des Geschäftsjahres erklärt werden.

§ 8

Ausschluss

Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft nach bestem Wissen und Gewissen zu wahren. Genossenschafter welche den statutarischen Verpflichtungen nicht nachkommen oder die Interessen der Genossenschaft sonstwie verletzen, können durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Ausgeschlossenen steht innert 30 Tagen das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu (846 OR).

II. FINANZEN

§ 9

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine à CHF 100.00. Ein Genossenschafter kann maximal 50 Anteilscheine zeichnen.

§ 10

Mittelbeschaffung

Neben der Ausgabe von Anteilscheinen werden weitere Mittel beschafft durch die Aufnahme von Hypotheken und anderen Schuldverpflichtungen.

§ 11

Verzinsung Anteilscheinkapital

Eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals kann erfolgen, sofern nach Vornahme der ordentlichen Abschreibungen und der Einlagen in die statutarischen Fonds ein Reingewinn vorhanden ist und der gespiesene Reservefonds mindestens die Höhe des Genossenschaftskapitals erreicht. Der Zinsfuss liegt mindestens 1 % unter dem per Jahresende gültigen Satz für erste Althypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank. Über Auszahlung und Zinsfuss entscheidet die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

§ 12

Haftung der Genossenschafter

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur ihr Vermögen. Jede persönliche Haftbarkeit und Nachschusspflicht der Genossenschafter sind ausgeschlossen.

§ 13

Entschädigungen der Organe

Die Mitglieder der Organe und Kommissionen können für ihre Tätigkeiten massvolle, sowohl ihrem Aufwand als auch dem gemeinnützigen Charakter der Genossenschaft Rechnung tragende Entschädigungen beanspruchen. Diese werden von der Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes festgesetzt.

Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter für ausserordentlichen Zeitaufwand im Zusammenhang mit Umbauten, Renovationen etc. sind Objektkosten und werden separat nach Vorliegen der Schlussrechnung pro Objekt ausgerichtet.

§ 14

Ansprüche von ausscheidenden Genossenschaftern

Die Auszahlung der Anteilscheine an austretende oder ausgeschlossene Genossenschaftler erfolgt nach Genehmigung der laufenden Jahresrechnung. Die Ansprüche sind auf Grund des bilanzmässigen Reinvermögens mit Ausschluss der Reserven zu berechnen, dürfen aber den einbezahlten Betrag auf keinen Fall übersteigen. Bei guter Finanzlage der Genossenschaft kann der Vorstand im Einvernehmen mit der Kontrollstelle die gekündigten Anteilscheine früher auszahlen. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung der Anteilscheine bis auf drei Jahre hinauszuschieben, wenn dies die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erfordert.

§ 15

Übertragung von Anteilscheinen

Anteilscheine sind nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragbar.

III. RECHNUNGSWESEN

§ 16

Buchführung

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Rechnungsüberschüsse werden ausschliesslich zur Reservestellung und zu Abschreibungszwecken verwendet werden. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals gemäss § 11 bleibt vorbehalten.

§ 17

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.
Die Rechnung ist bis spätestens Ende April des folgenden Jahres der Revisionsstelle vorzulegen.

Fonds

§ 18

Es ist ein Reparatur- und Reservefonds zu äufnen.

§ 19

1 In den Reparaturfonds sind alljährlich zulasten der Betriebsrechnung in der Regel 0,5% des Brandversicherungswertes der Bauten einzulegen. Der Fonds darf nur mit reinen Gebäude-Reparaturauslagen belastet werden.

2 Über die Höhe der regelmässigen Einlagen in den Reparaturfonds entscheidet der Vorstand.

§ 20

1 Über die Höhe der Einlagen in den Reservefonds entscheidet der Vorstand im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

2 Soweit die Mittel des Fonds die gesetzlichen Erfordernisse übersteigen, sind sie in der Jahresrechnung gesondert auszuweisen.

§ 21

Versicherungen

1 Für die Unterschriftsberechtigten ist eine Kautionsversicherung abzuschliessen. Diese soll die Risiken nur soweit abdecken, als sie für die Genossenschaft existenzbedrohend sind. Versicherungsprämien fallen zulasten der Genossenschaft.

3 Die Versicherungspflicht kann entfallen, wenn die Verfügbarkeit über die Finanzen ausschliesslich an Dritte im Sinne von § 36 Abs. 6 delegiert ist.

§ 22

Es sind ausser der gesetzlichen Brandversicherung mindestens eine Haftpflicht- und eine Wasserschadenversicherung abzuschliessen.

IV. ORGANISATION

§ 23

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand

3. der Arbeitsausschuss

4. die Revisionsstelle

§ 24

Die ordentliche Generalversammlung hat spätestens im Monat Juni stattzufinden. Die Einladung ist den Mitgliedern unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände zusammen mit dem Geschäftsbericht, der Jahresrechnung und dem Bericht der Revisionsstelle mindestens zehn Tage vor der Versammlung zuzustellen.

§ 25

Ausserordentliche Generalversammlung

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter, mindestens aber drei Genossenschafter, einberufen.

Die Einberufung hat innert 6 Wochen und mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstermin unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu erfolgen.

§ 26

Verhandlungsgegenstände

An der Generalversammlung darf nur über Verhandlungsgegenstände beschlossen werden, welche in der Einladung angekündigt waren, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

§ 27

Verhandlungsleitung

Der Präsident oder bei dessen Verhinderung der Vizepräsident leitet die Generalversammlung, das Protokoll führt der Aktuar des Vorstandes oder der Verwalter.

§ 28

Geschäfte der Generalversammlung

Der Generalversammlung obliegen insbesondere folgende Geschäfte:

- a. Genehmigung von Protokoll und Geschäftsbericht
- b. Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz
Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns. Entlastung des Vorstandes
- c. Genehmigung des Budgets für das folgende Rechnungsjahr und des längerfristigen Finanzplanes
gemäss § 36 Abs. 4
- d. Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitglieder sowie der Revisionsstelle und allfälligen Kommissionen
- e. Änderung der Statuten
- f. Festsetzung der Mietzinse
- g. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteil-schein-Kapitals im Sinne von § 11
- h. Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken und Genehmigung von generellen Bauprojekten.
Bewilligung entsprechender Kredite aufgrund von verbindlichen Kostenvoranschlägen. Erteilung von Kompetenzen an den Vorstand oder an eine Kommission zur Realisierung des Vorhabens.
- i. Beschlussfassung über die Beteiligung an privaten und öffentlich-rechtlichen Institutionen gemäss § 2 Abs. 2
- k. Erledigung von Rekursen nach § 5 und § 8
Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 3 Abs.2 der Statuten
- l. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes und über Mitgliederanträge, sofern solche bis Ende Februar dem Vorstand schriftlich eingereicht wurden.
- m. Beschlussfassung über die Mitarbeit Dritter im Sinne von § 36 Abs.6
- n. Beschlussfassung über die Entschädigungen der Organe oder im Sinne von § 13
- o. Beschlussfassung über alle andern durch das Gesetz oder die Statuten ihr vorbehaltenen Geschäfte
- p. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft

§ 29

Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

§ 30

Stimmrecht

1 Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung nur eine Stimme.

2 Zur Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen andern Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Ge-

nossenschafter vertreten.

§ 31

1 Die Generalversammlung fasst die Beschlüsse und vollzieht die Wahlen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit Gesetz und Statuten nichts anderes bestimmen.

2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Generalversammlung mehrheitlich beschlossen wird.

3 Bei Abstimmungen über Anträge gilt bei Stimmengleichheit der Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen entscheidet bei Stimmengleichheit das Los.

Der Vorstand / der Arbeitsausschuss

§ 32

Zusammensetzung Vorstand

1 Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern: Präsident, Vize-Präsident, Aktuar, Verwalter und Liegenschaftsverwalter. Sie werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen.

2 Der Gemeinde steht das Recht zu, einen Vertreter, der nicht Genossenschafter sein muss, in den Vorstand zu delegieren. Die Wahl durch die Generalversammlung bleibt vorbehalten.

Arbeitsausschuss

3 Präsident, Verwalter und Liegenschaftsverwalter bilden den Arbeitsausschuss. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen.

§ 33

Konstituierung

Mit Ausnahme des Präsidiums konstituiert sich der Vorstand selbst.

§ 34

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Mitglieder. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende Stichentscheid.

Die Revisionsstelle

§ 35

1 Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

2 Der 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.

3 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden. Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

4 Ist die Genossenschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

5 Ist die Genossenschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen. Vorbehalten bleibt der Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle.

6 Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

7 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

V. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

§ 36

Aufgaben des Vorstandes

1 Der Vorstand führt die Genossenschaft nach kaufmännischen Grundsätzen und vertritt sie nach aussen. In seine Befugnisse fallen alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten andern Organen übertragen sind, insbesondere auch alle mit der Vermietung und der Liegenschaftsverwaltung sich ergebenden Auf-

gaben. Er erlässt je ein Pflichtenheft für den Verwalter und für den Liegenschaftsverwalter und passt diese laufend an neue Erkenntnisse an.

2 Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft wird vom Präsidenten oder Vizepräsidenten in Verbindung mit dem Aktuar oder Verwalter oder einem andern vom Vorstand ermächtigten Mitglied geführt.

3 Der Vorstand bemüht sich um die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

4 Der Vorstand erstellt ein Budget für das folgende Rechnungsjahr und einen längerfristigen Finanzplan zuhanden der ordentlichen Generalversammlung. Das genehmigte Budget ist die Grundlage für die Ausgabenkompetenz des Vorstandes.

5 Über die Sitzungen des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Soweit die Beschlüsse das Rechnungswesen berühren, ist dem Verwalter ein unterzeichneter Protokollauszug zuhanden der Kontrollstelle zu übergeben.

6 Der Vorstand kann einzelne Geschäfte oder Teilbereiche seiner Aufgaben im Sinne von Art. 898 OR und im Einvernehmen mit der Generalversammlung an Dritte, die nicht Mitglied der Genossenschaft sein müssen, gegen Entgelt delegieren. Er überwacht deren Aktivitäten im Sinne von Art. 902 OR.

7 Der Vorstand stellt der Generalversammlung Antrag für die Entschädigungen an die Organe im Sinne von § 13.

Arbeitsausschuss

8 Die alltäglichen Geschäfte mit Mietern und Hauswarten obliegen dem Arbeitsausschuss; er trifft seine Entscheidungen namens des gesamten Vorstandes und orientiert diesen nachträglich über seine Vorkehrungen. Kündigungen sind keine alltäglichen Geschäfte. In gleicher Weise erledigt der Arbeitsausschuss Einzelaufträge, die ihm vom Vorstand zugewiesen werden, im Rahmen der ihm von Fall zu Fall erteilten Vollmachten. Diese können nur anlässlich von beschlussfähigen Vorstandssitzungen erteilt werden und sind im Protokoll dieser Sitzungen detailliert festzuhalten.

§ 37

Mietzinse

Zur Erreichung der Zweckbestimmung werden die Mietzinse für Wohnungen und Garagen so festgesetzt, dass sie ausreichen:

- a zur Verzinsung von erhaltenen Baurechten
- b zur Verzinsung und zur rechtzeitigen Tilgung von Darlehen und Grundpfandschulden

- c zur Zahlung von Annuitäten
- d zur Deckung aller Verwaltungsausgaben der Genossenschaft
- e zur Deckung der durch den Betrieb und den sachgemässen Unterhalt der Liegenschaften anfallenden Kosten bzw. zur Äufnung entsprechender Rücklagen.
- f. zur Äufnung des Reserve-Fonds und weiterer Fonds nach Beschlüssen der Generalversammlung.

§ 38

Mietverhältnisse

Untermiete ist nur mit Zustimmung des Vorstandes gestattet. Sie ist zu verweigern, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu gegeben sind (Art. 262 OR).

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 39

Wo die Statuten nichts Besonderes vorschreiben, gelten die einschlägigen Bestimmungen des OR.

§ 40

Das Verfahren bei Änderung der Statuten richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des OR.

Auflösung der Genossenschaft

§ 41

DURCH LIQUIDATION

1 Die Auflösung durch Liquidation kann nur an einer zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung beschlossen werden. Zur Auflösung ist eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

2 Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile verbleibende Genossenschaftsvermögen fällt an die Einwohnergemeinde Pratteln zur Verwendung für gemeinnützige Zwecke, namentlich zur Verbilligung von Wohnraum.

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

4 Die Liquidation besorgt der Vorstand.

Durch Fusion

1 Die Auflösung durch Fusion mit einer andern gemeinnützigen Körperschaft kann nur an einer zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung beschlossen werden. Dazu ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen nötig.

2 Der Vorstand führt die Fusionsverhandlungen.

3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003.

Bekanntmachungen

§ 42

Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch Zirkular. Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, durch Publikation im kantonalen Amtsblatt.

VII. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 43

Die vorliegenden Statuten treten mit der Annahme durch die Generalversammlung vom [1. Juni 2012...] in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 15. März 1991 und vom 13. April 1956. Die bisherigen Organe bleiben bis zum Ablauf ihrer Amtsperiode im Amt.

Pratteln, 1. Juni 2012

NAMENS DER GEMEINNÜTZIGEN
BAUGENOSSENSCHAFT (GBP)
PRATTELN