



Statuten

Statuten der Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme"

(Stand 24.5.2014)

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	5
Art. 1 Firma	5
Art. 2 Sitz	5
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	5
Art. 3 Zweck und Mittel	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	7
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	7
Art. 10 Tod	7
Art. 11 Ausschluss	8
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
4. Finanzielle Bestimmungen	9
Genossenschaftskapital	9
Art. 15 Genossenschaftsanteile	9
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10
Haftung	10
Art. 19 Haftung	10
Rechnungswesen	10
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 21 Reservefonds	11
Art. 22 Erneuerungsfonds, weitere Fonds	11
Art. 23 Entschädigung der Organe	11
5. Organisation	11
Organe	11
Art. 24 Überblick	11
Generalversammlung	11
Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung	11
Art. 26 Einberufung und Leitung	12
Art. 27 Stimmrecht	12
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	13
Vorstand	13
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 30 Aufgaben	13
Art. 31 Kompetenzdelegation	13
Art. 32 Vorstandssitzungen	14
Revisionsstelle	14
Art. 33 Wahl	14
Art. 34 Aufgaben	14
6. Schlussbestimmungen	14
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	14
Art. 35 Liquidation	14
Art. 36 Liquidationsüberschuss	14
Art. 37 Fusion	15
Bekanntmachungen	15
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan	15
Art. 39 Statutenänderungen	15
Inkrafttreten	15

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma Unter der Firma Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Zürich

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, in erster Linie an Mitarbeitende sowie Pensionierte der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB, der RUAG sowie von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Mittel 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Gemeinnützigkeit 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen und Mitgliedschaft 4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungsreglement 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vorrang Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a und b.
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz 2 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mietzins	3 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Art. 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen. Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig.
Residenzpflicht	4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Untervermietung	5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Statuten und Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
Unterbelegung	6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eineinhalb überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zweieinhalb überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um drei und mehr übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge von 20 % des aktuellen Nettomietzinses in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
Ausrichtung	1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
Unterhalt	2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
Um- und Ersatzneubauten	3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Statuten und Vermietungsreglement entsprechen.
	Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen
Verkaufsverbot	1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
Ausnahmen	2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.
Auflagen beim Verkauf	3 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vorbehalt	4 Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.
Gewinnverwendung	5 Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen / Mitgliedschaftsanteile	1 Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens fünf Genossenschaftsanteile zu je CHF 100 übernimmt (Mitgliedschaftsanteile) und die vom Vorstand festgesetzte Eintrittsgebühr, die maximal CHF 200 beträgt, bezahlt hat.
Ausländische Mitglieder	2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
Mitgliederzahl	3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss	4 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.
Beginn	5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 der Statuten mit der Bezahlung der ersten Rate.
Mitgliederregister	6 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe	1 Die Mitgliedschaft erlischt <ul style="list-style-type: none"> a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung
Rückzahlung Anteile	2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

Kündigung Mietvertrag	1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
Austrittserklärung	2 Die schriftliche Kündigung des Mietvertrages gilt gleichzeitig als Austrittserklärung aus der Genossenschaft. Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen.
Einschränkung	3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner	1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
---------------------------------------	--

Andere Personen 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

Gründe 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 der Statuten vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Mahnung 2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) der Statuten vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung 3 Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Anrufung Richter 4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Kündigung Mietvertrag 5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Eheschutz /
Ehetrennung 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2 der Statuten) und Einkommensanteile (Art. 15 Abs. 3 der Statuten) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung 2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in respektive eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) der Statuten auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Vorbehalt	3 Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement bleibt vorbehalten (Art. 4 Abs. 6 der Statuten).
Vermögensrechtliche Folgen	4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.
	Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
Verpfändung / Belastung	1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
Übertragung	2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.
	Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder
Pflichten der Mitglieder	Die Mitglieder sind verpflichtet: <ul style="list-style-type: none"> a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken
	4. Finanzielle Bestimmungen
	Genossenschaftskapital
	Art. 15 Genossenschaftsanteile
Genossenschaftsanteile	1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
Wohnungsanteile	2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (Art. 7 Abs. 1 der Statuten) Wohnungsanteile übernehmen. Einzelheiten werden im von der Generalversammlung genehmigten Reglement Genossenschaftsanteile geregelt, wobei der zu übernehmende Betrag nach der Wohnungsgrösse abgestuft ist.
Einkommensanteile	3 Zusätzlich zu den Wohnungsanteilen müssen Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, eine nach Einkommen und Wohnungsgrösse abgestufte Anzahl von Genossenschaftsanteilen übernehmen (Einkommensanteile). Einzelheiten werden im von der Generalversammlung genehmigten Reglement Genossenschaftsanteile geregelt. Die Einkommen sämtlicher volljähriger Personen werden zusammen gezählt.
Neuberechnung	4 Alle Jahre, welche durch vier teilbar sind, erfolgt eine Neuberechnung der Einkommensanteile aufgrund der Vorjahreszahlen. Die Mitglieder sind verpflichtet, dem Vorstand die aktuelle Rechnung der Direkten Bundessteuer einzureichen. Nachzahlungen aufgrund der Neuberechnungen der Einkommensanteile erfolgen innert drei Monaten ab Mitteilung des neuen Anteilkapitals. Der Vorstand kann eine Ratenzahlung bewilligen.
Maximalbetrag	5 Bei erhöhtem Kapitalbedarf kann der Vorstand die Mitglieder zur Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile von insgesamt maximal 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten verpflichten.
Gemeinsames Mietverhältnis	6 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Anteilscheine 7 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.
Die Zeichnung des Anteilscheinbetrags wird dem Mitglied bestätigt; diese Bestätigung lautet auf den Namen des/der Genossenschafters/Genossenschaftlerin und dient als Beweisurkunde.

Berufliche
Vorsorge **Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**
1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.
Der Vorstand regelt den Vollzug im Reglement über die Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge.

Dritte 2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Grundsatz **Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**
1 Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Grundsatz **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**
1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Ausnahmen 2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Betrag 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

Verrechnung 4 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Haftung

Keine persönliche
Haftung und Nach-
schusspflicht **Art. 19 Haftung**
Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

Grundsatz **Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**
1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957ff. OR sowie die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Baurechtszins 2 Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

Prüfung 3 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr 4 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

	Art. 21 Reservefonds
Grundsatz Höhe der Einlage	1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient der Äufnung eines Reservefonds.
Beanspruchung	2 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.
	Art. 22 Erneuerungsfonds, weitere Fonds
Erneuerungsfonds	1 Es wird ein Erneuerungsfonds für jede Liegenschaft geäufnet, dem jährlich ein Betrag zuzuweisen ist, der den steuerlichen Richtlinien entspricht.
Verwendung Fondsvermögen	2 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.
Weitere Fonds	3 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.
	Art. 23 Entschädigung der Organe
Grundsätze	1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder, darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten und wird vom Vorstand selber festgelegt. Den Mitgliedern des Vorstandes sowie der Kommissionen ist es untersagt, Geschenke von Unternehmen und Lieferanten entgegenzunehmen.
Entschädigung Revisionsstelle	2 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
Entschädigung Kommissionen	3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
Ausschluss von Tantiemen	4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
Publikation Ent- schädigungen	5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.
Auslagenersatz	6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Übersicht Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung

Befugnisse 1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.

- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
- j) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15 % des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen: Wenn diese Investitionen von den Mitgliedern, welche in der entsprechenden Siedlung wohnen, mit 2/3 Mehrheit abgelehnt worden sind. Bei einer Ablehnung unter dem obgenannten Quorum ist der Vorstand nach Art. 30 Abs.1 der Statuten zuständig.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 3 der Statuten).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Bekanntgabe Termin GV	2 Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.
Anträge auf Traktandierung	3 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.
Anträge innerhalb von Traktanden	4 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.
Art. 26 Einberufung und Leitung	
Ordentliche Generalversammlung	1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
Ausserordentliche Generalversammlung	2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
Einberufung	3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung ist die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.
Leitung	4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.
Art. 27 Stimmrecht	
Grundsatz	1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
Vertretung	2 Es kann sich, mit schriftlicher Vollmacht, durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
Ausstand	3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit	1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.
Beschlussfassung	3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Stimmengleichheit	4 Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
Qualifiziertes Mehr	5 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
Vorbehalte	6 Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchstabe d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
Protokoll	7 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Eine Kopie des Protokolls muss spätestens 30 Tage nach der Generalversammlung jedem/jeder Genossenschafter/in zugestellt werden.

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz	1 Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Wählbarkeit	2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amtsdauer	3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 Aufgaben

Kompetenzvermutung	1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) bis j) der Statuten fallenden Baufragen.
Geschäftsbericht	2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20 der Statuten) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
Zeichnungsberechtigung	3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 31 Kompetenzdelegation

Grundsatz	Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
-----------	--

Art. 32 Vorstandssitzungen

- Einberufung 1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- Beschlussfassung 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- Zirkulationsbeschluss 3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- Protokoll 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl

- Wahl 1 Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.
- Revision nach Verordnung WBF 2 Die Revision richtet sich nach Art. 17 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals
- Amtsdauer 3 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Art. 34 Aufgaben

- Revisionsstelle 1 Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- Revisionsbericht 2 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Anhang vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

- Beschluss 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- Durchführung 2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt.

Art. 36 Liquidationsüberschuss

- Liquidationsüberschuss 1 Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.
- Wohnbauförderung 2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Beschluss	Art. 37 Fusion 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
Durchführung	2 Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.
	Bekanntmachungen
Interne Mitteilungen	Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
Publikationen	2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
Genehmigungsvorbehalt	Art. 39 Statutenänderungen Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.
Inkrafttreten	Inkrafttreten Diese Statuten wurden dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorgelegt und treten mit der Genehmigung durch die Generalversammlung per sofort in Kraft. Sie ersetzen alle früheren Statuten.

Zürich, 24. Mai 2014

Namens der Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme"

Präsident

Protokollführer

Norbert Janutin

Peter Ginzery

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 24. Mai 2014 angenommen worden.

