



Statuten

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Freiblick Zürich» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

| | |
|-------------------------------------|--|
| Zweck | ¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern gut unterhaltene und preiswerte Wohnungen zu beschaffen und zu vermieten. |
| 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 oder eine gute Durchmischung der Mieterschaft nicht mehr erreicht werden kann; e) Verwaltung und Vermietung der Räumlichkeiten auf der Basis der Kostenmiete. |
| Gemeinnützigkeit | ³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. |
| Beteiligungen | ⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. |
| Neutralität | ⁵ Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. |
| Vermietungsrichtlinien | <h2>Art. 4 Grundsätze zur Vermietung</h2> ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. |
| Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz | ² Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag von Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. |
| Mietzins | ³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Räumlichkeiten grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. |
| 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 und die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis. |
| Unterbelegung | ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzerinnen/Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zu- |

einander stehen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnerinnen/ Bewohner um mehr als zwei übersteigt. Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien.

| | |
|-------------------|--|
| Ausrichtung | <p><i>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude</i></p> <p>¹Die Genossenschaft lässt sich bei Unterhalt, Bewirtschaftung und bei allfälligem Um- und Neubau von ökologischen und ökonomischen Kriterien leiten.</p> |
| Unterhalt | <p>²Die Genossenschaft ist für die angemessene Anpassung der Gebäulichkeiten und Liegenschaften an die allgemeinen Wohnbedürfnisse und den Stand der technischen Entwicklungen, unter Einbezug ökologischer und ökonomischer Kriterien, besorgt.</p> |
| Verkaufsverbot | <p><i>Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen</i></p> <p>¹Die Häuser und die Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.</p> |
| Ausnahmen | <p>²Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.</p> |
| Besondere Objekte | <p>³Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.</p> |

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

| | |
|--|--|
| Voraussetzungen | <p><i>Art. 7 Erwerb und Mitgliedschaft</i></p> <p>¹Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens vier Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).</p> <p>²Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.</p> <p>³Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p> |
| Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss | <p>⁴Die 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.</p> |
| Beginn | <p>⁵Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.</p> |
| Gründe | <p><i>Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft</i></p> <p>¹Die Mitgliedschaft erlischt</p> <p>a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;</p> <p>b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</p> |
| Rückzahlung Anteile | <p>²Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.</p> |
| Kündigung des Mietvertrags | <p><i>Art. 9 Austritt</i></p> <p>¹Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung voraus.</p> |
| Kündigungsfrist/ Zeitpunkt | <p>²Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.</p> |
| Einschränkung | <p>³Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p> |
| Ehe- bzw. Lebenspartner | <p><i>Art. 10 Tod</i></p> <p>Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbun-</p> |

den war, soll der oder die im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – auf schriftliches Begehren hin als Mitglied aufgenommen werden, sofern die allgemeinen Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft gegeben sind. Der Vorstand erteilt die entsprechende Zustimmung.

| | |
|---|--|
| Gründe | <p><i>Art. 11 Ausschluss</i></p> <p>¹Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none">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 Räumlichkeiten zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;c) Zweckentfremdung der Räumlichkeit, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, insbesondere bei Unterbelegung;e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten über die Untermiete;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 vorgesehen ist;h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages. |
| Mahnung | <p>²Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p> |
| Mitteilung/ Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung | <p>³Der 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.</p> <p>⁴Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁵Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.</p> |
| Eheschutz/ Ehetrennung | <p><i>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung; Ehetrennung</i></p> <p>¹Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibenden Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) 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.</p> |
| Ehescheidung | <p>²Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.</p> <p>³Die Belegungsvorschriften gemäss den aktuellen Vermietungsrichtlinien bleiben vorbehalten.</p> |
| Vermögensrecht- liche Folgen | <p>⁴Die 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 einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p> |
| Verpfändung/ Belastung | <p><i>Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen</i></p> <p>¹Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.</p> |
| Übertragung | <p>²Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und be-</p> |

nötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Treuepflicht/
Befolgungspflicht

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 Genossenschaftskapital

Genossenschafts-
anteile

¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 500.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Eine Verzinsung findet erst nach vollständiger Einzahlung der Genossenschaftsanteile statt. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile

²Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist und für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Gemeinsames
Mietverhältnis

³Mieten 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.

⁴Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Berufliche Vorsorge

¹Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Dritte

²Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

¹Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Geschäftsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

Verzinsung

²Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

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

Ausnahmen

²Ein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Räumlichkeit selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

Betrag

³Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Fälligkeit

⁴Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrech-

| | |
|---|--|
| | nung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. |
| Vorzeitige Rückzahlung | ⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Räumlichkeitsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. |
| Verrechnung | ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. |
| Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht | <i>Art. 19 Haftbarkeit</i> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. |
| Grundsatz | <i>Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr</i> 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. 662a – 663a sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. |
| Anhang | ² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter; b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl. |
| Prüfung | ³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. |
| Geschäftsjahr | ⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. |
| Grundsatz | <i>Art. 21 Fonds</i> Nebst dem vom Gesetz im Art. 860 OR vorgeschriebenen Reservefonds werden folgende weitere Fonds geüffnet: |
| Erneuerungsfonds Amortisationskonto Heimfallfonds | a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist; b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist; c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben. |
| Grundsatz | <i>Art. 22 Darlehenskasse</i> ¹ Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen. |
| Reglement | ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. |
| Grundsatz | <i>Art. 23 Entschädigung der Organe</i> ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. ² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. ³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. ⁴ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. |
| Ausschluss von Tantiemen | ⁵ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. |

5. Organisation

| | |
|-----------|--|
| Überblick | <p><i>Art. 24 Organe</i> Die Organe der Genossenschaft sind:</p> <ol style="list-style-type: none">die Generalversammlung;der Vorstand (Verwaltung);die Revisionsstelle. |
|-----------|--|

Generalversammlung

| | |
|--------------------------------------|---|
| Befugnisse | <p><i>Art. 25 Befugnisse</i> ¹Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:</p> <ol style="list-style-type: none">Festsetzung und Abänderung der Statuten;Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, der Präsidentin oder des Präsidenten bzw. eines Co-Präsidiums und der Revisionsstelle;Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen (Art. 6 Abs. 2);Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken und über die Erstellung von Neubauten (ausgenommen Kleinbauten);Beschlussfassung über die Auflösung und Liquidation der Genossenschaft;Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2);Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden. |
| Anträge auf Traktandierung | <p>²Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe j) müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate zum Voraus bekannt zu geben.</p> <p>³Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, soweit sie traktandiert sind.</p> |
| Ordentliche Generalversammlung | <p><i>Art. 26 Einberufung und Leitung</i> ¹Die ordentliche Generalversammlung wird vom Vorstand innert sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres einberufen und abgehalten.</p> |
| Ausserordentliche Generalversammlung | <p>²Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder, wenn mindestens der zehnte Teil der Genossenschafter die Einberufung in schriftlich begründeter Eingabe verlangt, einberufen. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.</p> |
| Einberufung | <p>³Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind 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; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p> |
| Leitung | <p>⁴Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten, die Präsidentin oder das Co-Präsidium des Vorstandes oder bei deren/dessen Verhinderung durch ein vom Vorstand bezeichnetes Mitglied desselben geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen.</p> |
| Urabstimmung | <p>⁵Auf Beschluss der Generalversammlung können in die Kompetenz der Generalversammlung fallende Geschäfte der schriftlichen Stimmabgabe (Urabstimmung) gemäss Art. 880 OR unterlegt werden.</p> |
| Grundsatz | <p><i>Art. 27 Stimmrecht</i> ¹Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p> |

| | |
|----------------------|---|
| Vertretung | ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein handlungsfähiges und in Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. |
| Ausstand | ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. |
| Beschlussfähigkeit | <i>Art. 28 Beschlüsse, Quoren, Wahlen</i> ¹ Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. |
| Geheime Durchführung | ² Wahl und Abstimmung erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Mitglieder die geheime Durchführung verlangt. |
| 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. ⁴ Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. |
| Quoren | ⁵ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren: a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich. b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 4 und 36 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden. c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. ⁶ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten. |

Vorstand (Verwaltung)

| | |
|------------------------|--|
| Grundsatz | <i>Art. 29 Wahl und Wählbarkeit</i> ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschäftern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. |
| Wählbarkeit | ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. |
| Amtdauer | ³ Die Vorstandsmitglieder werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtdauer gelten bis zu deren Ablauf. |
| Stadt Zürich | ⁴ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen. |
| Kompetenzvermutung | <i>Art. 30 Aufgaben</i> 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) fallenden Baufragen. |
| Zeichnungsberechtigung | ² Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. |
| Grundsatz | <i>Art. 31 Kompetenzdelegation</i> ¹ 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).

| | |
|------------------------|---|
| Organisationsreglement | ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen, und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. |
| Einberufung | <i>Art. 32 Vorstandssitzungen</i> ¹ Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin, vom Präsidenten oder vom Co-Präsidium 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 Stimmgleichheit 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 schriftliche 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 von der Aktuarin oder dem Aktuar zu unterzeichnen. |

Revisionsstelle

| | |
|--------------------------------|--|
| Wählbarkeit | <i>Art. 33 Wahl und Konstituierung</i> ¹ 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. |
| Unabhängigkeit | ² Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein. |
| Mitwirkung bei der Buchführung | ³ Das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Gesellschaft sind zulässig. Sofern das Risiko der Überprüfung eigener Arbeiten entsteht, muss durch geeignete organisatorische und personelle Massnahmen eine verlässliche Prüfung sichergestellt werden. |
| Amtsdauer | ⁴ Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. |
| Prüfung | <i>Art. 34 Aufgaben</i> ¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. |
| Prüfungsbericht | ² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. |
| Einsichtsrecht | ³ 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. |
| Meldepflicht | ⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. |
| Pflicht zu Verschwiegenheit | ⁵ 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. |

6. Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

| | |
|------------------------|---|
| | <i>Art. 35 Liquidation</i> |
| Beschluss | ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. |
| Quorum | ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. |
| Durchführung | ³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Art. 36 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss |
| Vorkaufsrecht | ¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. |
| Liquidationsüberschuss | ² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. |
| | <i>Art. 37 Fusion</i> |
| Beschluss | ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. |
| Quorum | ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. |
| Durchführung | ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. |

7. Schlussbestimmungen

| | |
|----------------------|---|
| | <i>Art. 38 Bekanntmachungen</i> |
| Publikationen | ¹ Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. |
| Interne Mitteilungen | ² Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. |

Art. 39 Inkrafttreten

Die vorstehenden Statuten wurden von der 91. ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2019 angenommen, treten sofort in Kraft und ersetzen diejenigen vom 10. Juni 2010.

Zürich, den 14. Juni 2019
Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Die Co-Präsidentin: Der Co-Präsident:
Stella Vondra Kurt Ammann



Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.