

# Genossenschaft Karthago: Statuten

## Name

- 1 Unter dem Namen «Genossenschaft Karthago» besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz in Zürich eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

## Zweck

- 2 Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, für ihre Mitglieder umweltgerechtes, selbstverwaltetes und preiswertes Wohnen in Grosshaushalten im Sinne des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG) zu ermöglichen. Zu diesem Zwecke erwirbt sie Land- oder Baurechte, baut, kauft oder mietet geeignete Liegenschaften, um sie an ihre Mitglieder weiterzuvermieten, zu verwalten und zu unterhalten. Sie unterstützt die Vernetzung dieser Grosshaushalte mit verwandten Wohn-, Arbeits- oder Produktionsprojekten.

## Grundsätze

- 3.1 Die Bauten der «Genossenschaft Karthago» sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.
  - 3.2 Der Verkauf einzelner Grundstücke, Baurechte, Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von 3/4 beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechts an überbauten Grundstücken.
  - 3.3 Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen sowie allfällige Solidaritätsbeiträge dürfen eingerechnet werden.
  - 3.4 Allfällige wirtschaftliche Beiträge Aussenstehender an die Genossenschaft müssen der Erweiterung des Wohnangebotes der Genossenschaft dienen, sofern nicht vom/von der Beitragsleistenden ausdrücklich bestimmt wird, sie seien für die Verbilligung der Mietzinse einzusetzen.
  - 3.5 Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
  - 3.6 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.
- 4 Die Abänderung von Ziff. 2, 3, 4, 19 und 20 dieser Statuten ist nur durch einen ohne Gegenstimme gefassten Beschluss der Generalversammlung möglich.

## Mitgliedschaft

- 5.1 Mitglieder der Genossenschaft können werden:
  - handlungsfähige Personen als Einzelmitglieder
  - juristische Personen als Kollektivmitglieder
- 5.2 Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliche Anmeldung möglich. Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft, wobei sie eine Ablehnung des Aufnahmegesuches nicht zu begründen hat. Auf Begehren eines Mitglieds der Verwaltung bzw. des Betroffenen entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.
- 5.3 - Jedes Mitglied bezahlt eine Eintrittsgebühr von Fr. 200.– und übernimmt wenigstens einen Anteilschein in der Höhe von Fr. 500.–.
  - Mitglieder, die zugleich MieterInnen in einer Genossenschaftsliegenschaft sind, haben über den Anteilschein hinaus zusätzliches Anteilkapital zu übernehmen. Über dessen Höhe und über Ausnahmen von dieser Bestimmung entscheidet die Verwaltung.
  - Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 5.4 Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und insbesondere die statutarisch vorgeschriebenen finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen, so-

- wie auch im Übrigen den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane Folge zu leisten.
- 5.5 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt auf Ende eines Kalenderjahres und nach sechsmonatiger vorheriger schriftlicher Mitteilung an die Verwaltung, durch Tod des Mitgliedes oder durch seinen Ausschluss.
  - 5.6 Ein Mitglied kann von der Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn es trotz Vorgehen der Genossenschaft nach Art.867 OR seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt bzw. seine statuarischen Verpflichtungen verletzt. Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung. Gegen den Ausschluss kann das Mitglied an die Generalversammlung gelangen. Gegen deren Entscheid steht dem/der Ausgeschlossenen im Sinne von Art. 846 Abs. 3 OR die Anrufung des Richters offen.
  - 5.7 Mitteilungen an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgen durch einfachen Brief oder Email an die letzte bekannte Adresse.

### **Generalversammlung**

- 6.1 Die Generalversammlung der Mitglieder der Genossenschaft wird ordentlicherweise alljährlich einmal, und zwar im 2. Quartal des Jahres, abgehalten. Ausserordentlicherweise wird die Generalversammlung einberufen:
  - auf Beschluss der Verwaltung oder der Kontrollstelle,
  - auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mindestens aber von drei, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet der Verwaltung einzureichen ist. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens bei der Verwaltung stattzufinden.
- 6.2 Die Generalversammlung wird durch Brief oder einfaches E-Mail einberufen. Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Verhandlungsthemen zu nennen.
- 6.3 An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren. Ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.
- 6.4 Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Jedes Mitglied kann, falls es schriftlich bevollmächtigt ist, ein anderes Mitglied in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als Mitglieder lassen sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Delegierte bzw. durch einen schriftlich bevollmächtigten Delegierten vertreten.

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide der Verwaltung haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.
- 6.5 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und sofern nicht das Gesetz eine bestimmte Mindestanzahl von Anwesenden verlangt. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
  - a Festsetzung und Änderung der Statuten mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Ziff. 4 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
  - b Die Wahl der Verwaltung und der Kontrollstelle;
  - c Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
  - d Die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Entlastung der Verwaltung, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
  - e Beschlussfassung über die Aufnahme von Mitgliedern, deren Beitritt von der Verwaltung abgelehnt wurde, gemäss Art. 5.2;
  - f Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an die Verwaltung eingereicht worden sind;
  - h Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch die Verwaltung;
  - i Die Genehmigung von Reglementen und deren Änderung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung oder der Vollversammlung liegen;
  - j Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
  - k Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- 6.6. Der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht werden den Mitgliedern zugestellt. Als Zustellung gilt auch die Zustellung via E-Mail als Anhang bzw. als Hyperlink auf der Website der Genossenschaft.

## **Vollversammlung**

- 7.1 In jedem von der Genossenschaft vermieteten Grosshaushalt im Sinne der Idee «Karthago» bildet die Gesamtheit der handlungsfähigen Bewohnerinnen und Bewohner die jeweilige Vollversammlung. Für den Zeitpunkt ihrer Durchführung, für ihre Einberufung und die Beschlussfassung finden die Bestimmungen über die Generalversammlung sinngemäss Anwendung.
- 7.2 Sie wird von einem/einer zu Beginn der Versammlung für die Zeit bis zur nächsten Versammlung gewählten Bewohner bzw. Bewohnerin geleitet. Die Einladung zur Vollversammlung findet durch Verteilung eines Zirkulars an die betreffenden Bewohnerinnen und Bewohner statt.
- 7.2 Die Vollversammlung beschliesst über alle Belange, die direkt die entsprechenden Bewohnerinnen und Bewohner betreffen, insbesondere
  - a die Aufnahme von Bewohnerinnen und Bewohnern,
  - b Aufteilung des Wohnraumes unter den Bewohnerinnen und Bewohnern,
  - c die Verteilung des Gesamtmietzinses unter den Bewohnerinnen und Bewohnern,
  - d die Hausordnung,
  - e die Beendigung von Mietverhältnissen mit Bewohnerinnen und Bewohnern mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 7.3 Die Verwaltung oder eine Delegation der Verwaltung wird gleichzeitig mit den Bewohnerinnen und Bewohnern über die Durchführung einer Vollversammlung orientiert und ist berechtigt, an der Vollversammlung, eventuell durch eine Delegation, mit beratender Stimme teilzunehmen und Anträge zu stellen.
- 7.4 Die Beschlüsse der Vollversammlung sind in deren Kompetenzbereich für die Verwaltung und die Generalversammlung verbindlich, soweit sie nicht die Mitgliedschaftsrechte von GenossenschaftlerInnen oder Rechte Dritter gegenüber der Genossenschaft verletzen.
- 7.5 Mitteilungen an Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen durch einfachen Brief oder Abgabe eines Zirkulars.

## **Verwaltung**

- 8.1 Die Generalversammlung wählt zur Leitung und Vertretung der Genossenschaft nach aussen eine Verwaltung von mindestens drei, höchstens sieben Mitgliedern, und zwar jeweils für zwei Jahre. Hinzu treten zusätzliche Abordnungen nach Art. 10. Die Verwaltung konstituiert sich selber.
- 8.2 Die Verwaltung besorgt sämtliche Geschäfte, die nicht der Generalversammlung oder der Vollversammlung vorbehalten sind. Insbesondere obliegen der Verwaltung die finanziellen Angelegenheiten der Genossenschaft, so auch die Festsetzung der Mietzinse pro Grosshaushalt, sowie der Abschluss und die Kündigung der Mietverträge mit den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern, gestützt auf die verbindlichen Beschlüsse der Vollversammlung (Ziff. 7.2.).
- 8.3 Die Verwaltung versammelt sich, sooft die Geschäfte es erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Bei Beschlüssen über den Erwerb von Land oder Baurechten, Bau und Kauf von Wohnhäusern zieht die Verwaltung die Kontrollstelle bei. Die Verwaltung bezeichnet die zeichnungsberechtigten Personen, welche je zu zweien zeichnungsberechtigt sind.
- 8.4 Auf Antrag der Verwaltung wählt die Generalversammlung eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer.

## **Kontrollstelle**

- 9 Die Kontrollstelle besteht aus drei fachkundigen Personen und zwei Ersatzleuten, welche von der Generalversammlung gewählt werden, und zwar jeweils für zwei Jahre. Sie konstituiert sich selbst. Die Kontrollstelle kann im Bedarfsfall Fachleute beiziehen. Die Kontrollstelle prüft die Rechnungs- und Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften und unterbreitet der Verwaltung spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung Bericht und Antrag dazu. Darüber hinaus kann die Kontrollstelle auch während des Geschäftsjahres ihrer Kontrolltätigkeit nachgehen. Sie ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit unverzüglich der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen. Sie ist berechtigt, an den Sitzungen der Verwaltung teilzunehmen.

## **Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts**

- 10 Bezieht die Genossenschaft Baurechte oder finanzielle Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts, können diese eine Vertretung in die Verwaltung und Kontrollstelle gemäss Art. 926 OR abordnen.

## **Finanzen und Rechnungswesen**

- 11 Die Genossenschaft verschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:
  - durch Eintrittsgebühren der Mitglieder
  - durch die Ausgabe von Anteilscheinen an die Bewohnerinnen und Bewohner und Mitglieder
  - durch Mietzinse
  - durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten
  - durch Hypothekarkredite.
- 12 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.  
Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.
- 13 Für Mitglieder, die Mieter sind, besteht die Pflicht zur Übernahme von Anteilscheinen, deren Höhe von der Verwaltung proportional zum Mietzins festgelegt wird. Auch Mitglieder, die nicht Mieter sind, können mehr als einen Anteilschein zeichnen. Die Anteilscheine dürfen höchstens zu dem für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zins verzinst werden. Die Anteilscheine sind mit Beendigung des Mietverhältnisses zum wirklichen, höchstens zum Nominalwert rückzahlbar, wobei die Möglichkeit gemäss Art. 864 Abs 3 OR vorbehalten bleibt, die Anteilscheine bei schlechter Finanzlage der Genossenschaft spätestens drei Jahre nach Kündigung zurückzubezahlen. Dieselbe Regelung gilt analog für die Mitglieder, welche als Nichtmieter mehrere Anteilscheine gezeichnet haben.
- 14 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

## **Statutenänderungen**

- 15 Statutenänderungen werden gemäss Art. 6.5.a durch die Generalversammlung beschlossen. Sie sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Stellungnahme vorzulegen.

## **Auflösung und Liquidation**

- 16 Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 17 Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Vierfünftelmehrheit der an der Generalversammlung vertretenen Stimmen.
- 18 Die Verwaltung besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.
- 19 Die mit Hilfe der Stadt Zürich erstellten Bauten sind ihr zu dem in Art. 3.2. umschriebenen Preis zur Übernahme anzubieten.
- 20 Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt Zürich zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

## **Publikationen**

- 21 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.