

STATUTEN

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen 'Baugenossenschaft Eidg. Beamter Zürich-Flugplatz' besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell unabhängig.

Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Kloten.

Art. 3 Zweck

¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

² Sie vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten:

- a) aktive Mitarbeiter/innen der allg. Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a und b.
- d) aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen mit einem 'service publique'-Auftrag des Bundes (ausgelagerte Bundesbetriebe)
- e) pensionierte Mitarbeiter/innen nach Buchstabe d.
- f) übrige Bewerber/innen.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Genossenschaftliche Grundhaltung

¹ Die Genossenschaft hält ihre Liegenschaften in gutem baulichem Zustand, erneuert sie periodisch und passt sie der allgemeinen Entwicklung an. Oekologische Aspekte werden beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

² Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

Art. 5 Beteiligungen

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

III. Mitgliedschaft

Art. 6 Erwerb

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die sich mindestens mit Fr. 500.- am Genossenschaftskapital beteiligt.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals, bei Mietern nach Einzahlung der ersten Rate gemäss Mietvertrag.

⁵ Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus.

Art. 7 Erlöschen

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 12 der Statuten.

Art. 8 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Bei der Kündigung eines Mietvertrages kann der Austritt auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist erfolgen.

Art. 9 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen.

Art. 10 Ausschluss

¹ Ein Mitglied, das seinen Pflichten als Mitglied oder Mieter/in von Räumen der Genossenschaft nicht nachkommt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden.

² Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung auf die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

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

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 11 Anteilkapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe des durch die Mitglieder einbezahlten Anteilkapitals. Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 100.- und müssen voll einbezahlt werden.

² Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Einzahlung von wohnungsabhängigen Mindestbeträgen zur Pflicht machen und im Mietvertrag festschreiben. Die Höhe des Anteilkapitals richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

³ Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Vorstand, unter vorgängiger Genehmigung durch die Generalversammlung, die Mitglieder zur Zeichnung von weiterem Anteilkapital verpflichten.

⁴ Der Maximalbetrag für Pflichtanteilkapital entspricht einer Netto-Jahresmiete der entsprechenden Wohnung.

⁵ Anteilkapital kann auch mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

⁶ Das einbezahlte Anteilkapital wird nicht verzinst.

⁷ Für das einbezahlte Anteilkapital werden keine Anteilscheine ausgegeben. Als Beweisurkunde für Mitgliedschaft und Bezahlung erhält der Genossenschafter eine Bescheinigung.

Art. 12 Rückzahlung

¹ Ausscheidenden Genossenschaftsmitgliedern oder deren Erben wird das einbezahlte Anteilkapital zinslos zurückbezahlt, zur Hälfte innert 3 Monaten und zur anderen Hälfte innert 1 Jahr nach dem Ausscheiden.

² Mittel der beruflichen Vorsorge sind bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft, von der die versicherte Person eine Wohnung selbst bewohnt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge zu überweisen.

³ Ausscheidende Mitglieder oder deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschafts-vermögen.

⁴ Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

Haftung

Art. 13

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Entschädigung der Organe

Art. 14

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten.

² Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

Rechnungswesen

Art. 15 Rechnungslegung

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 Artikel 662a ? 663b sowie 663h ? 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

² Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sind der Kontrollstelle zu unterbreiten und mit dem Bericht der Kontrollstelle 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen.

³ Den Mitgliedern werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kontrollstellenbericht mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr begann am 27. März 1947 und dauerte bis zum 31. Dezember 1947.

Art. 16 Rückstellungen

¹ Zu Vornahme grösserer Reparaturen und Renovationen sind ?Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen? mittels Zuwendungen aus der Betriebsrechnung zu äufnen.

² Der Jahresgewinn wird dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

V. Organisation

Organe

Art. 17

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Generalversammlung

Art. 18 Kompetenzen

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Die Festsetzung und Aenderung der Statuten.
- b) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Kontrollstelle.
- c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.

- e) Die Entlastung des Vorstandes.
- f) Erwerb und Veräusserungen von Grundstücken und Liegenschaften.
- g) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes .
- h) Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung.
- i) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

³ Ueber Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 19 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Aenderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Aenderungen bekannt zu geben.

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

Art. 20 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Jeder Genossenschafter kann sich aufgrund einer schriftlichen Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. Im selben Haushalt lebende Ehepartner oder Familienangehörige können einander vertreten.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 21 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen nur geheim, wenn ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten dies verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

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

³ Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft, für die Veräusserung von Liegenschaften und für die Aenderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

⁴ Vorbehalten bleibt Art. 889 OR

Vorstand

Art. 22 Wahl

¹ Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaffern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 18 Abs. 1 lit. b der Statuten.

² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 23 Kompetenzen und Pflichten

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

Art. 24 Sitzungen und Beschlussfähigkeit

¹ Der Vorstand versammelt sich so oft der Präsident eine Sitzung einberuft, aber mindestens einmal jährlich. Er ist dazu verpflichtet, wenn zwei Mitglieder dies verlangen.

² Ueber die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten oder vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

³ Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

⁴ Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Revisionsstelle

Art. 25 Wahl

Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision gemäss OR durch.

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.

Art. 26 Rechte und Pflichten

¹ Die Revisionsstelle hat insbesondere zu prüfen, ob

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

² Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

³ Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

⁴ Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Unterschriftenberechtigung

Art. 27

Der Vorstand bezeichnet die Vorstandsmitglieder mit rechtsverbindlicher Unterschrift und ist für den Eintrag ins Handelsregister besorgt.

Geschäftsführung

Art. 28

Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen übertragen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen.

Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 29 Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand kann entsprechende Vermietungsgrundsätze festlegen, wobei die Prioritätenfolge gem. Art. 3 Abs. 2 zu berücksichtigen ist.

Art. 30 Kündigung

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und in folgenden Fällen gekündigt werden:

1. wegen ausserordentlichen Gründen im Sinne des Mietrechts,

a) wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist;

b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR

c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR sowie

2. als ordentliche Kündigung

a) bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter/die Mieterin die Wohnung nicht dauernd selber bewohnt;

b) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Mietzinsgestaltung

Art. 31

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Verkauf von Liegenschaften

Art. 32

¹ Der Verkauf von Liegenschaften oder Wohnungen bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und erfolgt durch den Vorstand im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung. Es ist ein marktüblicher Preis zu vereinbaren.

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

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung, Liquidation, Fusion

Art. 33 Auflösungsbeschluss

¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 34 Liquidation

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

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Anteile am Genossenschaftskapital verbleibt, wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Art. 36 Fusion

Eine Fusion muss von Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden.

Statutenänderungen

Art. 37

Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Bekanntmachungen

Art. 38

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

² Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 7. Mai 2009 genehmigt worden.

Baugenossenschaft Eidg. Beamter

Kloten, den 7. Mai 2009 Mai 2006

Zürich-Flugplatz 8302 Kloten

Der Präsident

Der Sekretär

J. Meier

R. Gschwend