

Genossenschaft
für
**Seniorenwohnungen Flawil
(GSF)**

S t a t u t e n



Genehmigt an der GV vom 23.4.2018

Name, Sitz und Zweck

Name und Sitz	Art. 1	Unter dem Namen "Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil (GSF)" besteht mit Sitz in Flawil eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.
Zweck	Art. 2	Die Genossenschaft erstrebt die Bereitstellung günstiger Wohngelegenheiten für Senioren in finanziell schwachen Verhältnissen, insbesondere durch den Erwerb geeigneter Baurechte oder Grundstücke, deren Überbauung oder Umbau und deren Vermietung oder Verkauf. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Mitgliedschaft

Mitglieder	Art. 3	Genossenschafter können werden: a) handlungsfähige natürliche Personen b) juristische Personen c) Körperschaften des öffentlichen Rechtes Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes haben einen Vertreter zu bestimmen und üben durch diesen die Mitgliedschaftsrechte aus.
Erwerb der Mitgliedschaft	Art. 4	Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahme in die Genossenschaft durch die Verwaltung, nach vorheriger schriftlicher Beitrittserklärung des Mitgliedes. Die Verwaltung entscheidet über die Aufnahme endgültig.
Verlust der Mitgliedschaft	Art. 5	Die Mitgliedschaft erlischt: a) durch Austritt b) durch Ausschluss c) durch Tod bzw. Auflösung der juristischen Person
Austritt	Art. 6	Der Austritt kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief an die Verwaltung erfolgen. Während der ersten 3 Jahre der Mitgliedschaft ist der Austritt ausgeschlossen. Der austretende Genossenschafter hat nur Anspruch auf Rückzahlung einbezahlter Darlehens- und Einlagegelder, sowie der Genossenschaftsanteile aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung des Genossenschaftsanteils kann auf Beschluss der Verwaltung bis zu 3 Jahren aufgeschoben werden.
Ausschluss	Art. 7	Ein Mitglied kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder sonstwie die Interessen der Genossenschaft verletzt. Dem Ausgeschlossenen steht binnen 30 Tagen seit der Eröffnung des Beschlusses das Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu Die finanziellen Folgen des Ausschlusses sind dieselben wie beim freiwilligen Austritt gemäss Art. 6.

Tod, Auflösung der juristischen Person	Art. 8	<p>Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters bzw. bei juristischen Personen mit deren Auflösung.</p> <p>Sofern die Erben nicht innert 3 Monaten nach dem Tod des Genossenschafters erklären, die Mitgliedschaft nicht erwerben zu wollen, werden sie ohne weiteres Mitglied (OR Art. 847 Abs. 2). Dieselbe Regelung gilt für die Übernahme von Aktiven und Passiven einer juristischen Person. Über die Bestellung eines Vertreters gilt Art. 3 Abs. 2.</p> <p>Geht die Mitgliedschaft nicht auf die Erben über, so werden diesen die Genossenschaftsanteile der verstorbenen Genossenschaftler aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert, zurückbezahlt.</p>
--	--------	--

Übertragung der Mitgliedschaft	Art. 9	Die Abtretung von Genossenschaftsanteilen begründet keine Mitgliedschaft, ausgenommen beim Erbgang nach Art. 8, Abs. 2.
-----------------------------------	--------	---

Rechte und Pflichten der Genossenschaftler

Anteilscheine	Art. 10	<p>Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 100.- zu übernehmen. Die Verwaltung kann die Anzahl weiterer Genossenschaftsanteile beschränken.</p> <p>Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.</p>
---------------	---------	---

Fälligkeit	Art. 11	<p>Der Betrag für den Pflicht-Genossenschaftsanteil zuzüglich allfälliger Stempelabgabe ist innert Monatsfrist nach Abgabe der Beitrittserklärung bei der Verwaltung zu erlegen.</p> <p>Die Fälligkeit zur Einzahlung weiterer übernommener Genossenschaftsanteile setzt die Verwaltung fest.</p>
------------	---------	---

Verzinsung	Art. 12	Die Genossenschaftsanteile werden, sofern es die Jahresrechnung nach Vornahme der notwendigen Rückstellungen und Abschreibungen gestattet, nach Massgabe von Art. 859 Abs. 3, OR verzinst. Über die Höhe der Verzinsung beschliesst die Generalversammlung. Der Zinssatz darf nur so hoch angesetzt werden, als nach geltendem Steuerrecht eine Steuerbefreiung noch zugelassen wird.
------------	---------	---

Übertragung und Verpfändung	Art. 13	Die Genossenschaftsanteile sind nur mit Einwilligung der Verwaltung übertrag- und verpfändbar. Übertragung und Verpfändung begründen keine Mitgliedschaftsrechte. Es steht der Verwaltung frei, solche Genossenschaftsanteile ohne Kündigung auszulösen.
--------------------------------	---------	--

Kündigung	Art. 14	Die über den Pflicht-Genossenschaftsanteil übernommenen Genossenschaftsanteile sind auf 6 Monate auf Ende eines Kalenderjahres kündbar. Ihre Rückzahlung kann von der Verwaltung bis zu 3 Jahren nach Fälligkeit aufgeschoben werden. Sie erfolgt zum Bilanzwert der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Die Verzinsung erfolgt bis zur Rückzahlung.
-----------	---------	---

Haftung	Art. 15	Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen.
---------	---------	--

Nachschusspflicht	Art. 16	Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Genossenschaftler.
-------------------	---------	--

Stimmrecht Art. 17 Jeder Genossenschafter hat eine Stimme, ungeachtet der Zahl der Genossenschaftsanteile. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes üben das Stimmrecht durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter aus. Jeder Genossenschafter kann das Stimmrecht durch einen Vertreter, der Genossenschafter sein muss, ausüben. Dieser kann vertretungsweise nur eine Stimme abgeben.

Treuepflicht Art. 18 Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Betriebsmittel

Betriebsmittel Art. 19 Die Genossenschaft verschafft sich die Betriebsmittel aus:

- a) Genossenschaftsanteilen
- b) Hinterlagen und Darlehen der Mieter
- c) Darlehen und Bankkrediten mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellung
- d) Subventionen
- e) Ausgabe von Obligationen
- f) Geschenken, Vermächnissen und anderen Zuwendungen

Hinterlagen und Darlehen der Mieter Art. 20 Vom Mieter kann eine seinen Verhältnissen angemessene Einlage an die Genossenschaft verlangt werden. Diese wird zum Zinsfuss der St.Gallischer Kantonalbank AG für Spareinlagen verzinst.

Die Höhe der Einlage und der Einzahlungsmodus werden durch die Verwaltung vor Abschluss des Mietvertrages festgelegt. Die Einlage darf das Ausmass von drei Monatszinsen nicht überschreiten.

Die Einlagen dienen dem Genossenschaftszweck. Sie können von der Verwaltung auch jederzeit zur Deckung ausserordentlicher, vom Mieter zu verantwortender Auslagen für Reinigung und Unterhalt der Mietwohnungen und Miethäuser verwendet werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird dem Mieter die Einlage, gekürzt um den Betrag allfälliger Verrechnungsansprüche der Genossenschaft, zurückerstattet.

Bau, Vermietung, Verkauf

Bau Art. 21 Die Genossenschaft erstrebt den Bau von neuzeitlichen Wohnhäusern.

Vermietung Art. 22 Die Vermietung erfolgt vorwiegend an betagte Ehepaare und betagte Einzelpersonen in finanziell schwachen Verhältnissen.

Für die Vermietung subventionierter Wohnungen gelten die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und verwaltungsrechtlichen Auflagen.

Mietzinse Art. 23 Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten festzusetzen, müssen jedoch ausreichen für:

- a) Verzinsung des investierten Kapitals und Leistung der ordentlichen Tilgungsraten sowie eines allfälligen Baurechtszinses
- b) Bestreitung der Steuern, Abgaben, Gebühren und Verwaltungskosten
- c) angemessenen Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes
- d) zur Äufnung des Amortisationsfondes, des Reservefondes und zur Deckung allfälliger Risiken

Mietverträge	Art. 24	Die Verwaltung besorgt den Abschluss der Mietverträge.
Verkauf	Art. 25	Über den Verkauf von Häusern, unbebauten Grundstücken, Stockwerken usw. beschliesst die Generalversammlung, welche Verkaufspreis und Verkaufsbedingungen nach Ermessen festsetzt. Grenzberichtigungen, Landabtausch und Abtretungen im Expropriationsverfahren fallen in die Kompetenz der Verwaltung.

Organisation

Organe	Art. 26	Die Organe der Genossenschaft sind: a) die Generalversammlung b) die Verwaltung und deren Ausschüsse c) die Revisionsstelle
Generalversammlung	Art. 27	Die Generalversammlung als oberstes Organ ist die Versammlung der Genossenschaftler. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu: a) Festsetzung und Änderung der Statuten b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Kontrollstelle c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Kontrollstelle und Entlastung der Verwaltung d) Rekursentscheide über den Ausschluss von Mitgliedern e) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals f) Beschlussfassung über Erwerb, Überbauung und Veräusserung von Liegenschaften, selbständigen und dauernden Rechten, Miteigentumsanteilen an Grundstücken oder sonstigen Beteiligungen an Grundeigentum g) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren h) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind
Einberufung	Art. 28	Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Kontrollstelle, einberufen. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung ist einzuberufen: a) auf Beschluss der Verwaltung b) auf Verlangen der Kontrollstelle c) auf schriftliches Verlangen eines Zehntels der Mitglieder Die ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens inner 8 Wochen nach Einreichung des Begehrens einzuberufen.
Einladung	Art. 29	Die Mitglieder sind wenigstens 10 Tage vor der Generalversammlung durch die einberufenden Organe schriftlich einzuladen mit Bekanntgabe der Traktanden. Anträge von Mitgliedern, über die an einer Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind wenigstens 10 Tage vor Versand der Einladung schriftlich an die Verwaltung einzureichen.
Leitung	Art. 30	Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten oder ein von ihm bestimmtes Mitglied der Verwaltung geleitet.
Beschlussfassung	Art. 31	Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit Gesetz oder Statuten nichts anderes vorsehen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

Wahlen	Art. 32	Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.
Verwaltung	Art. 33	<p>Der Verwaltung obliegen sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind, insbesondere die gesamte Geschäftsführung und die Vertretung der Genossenschaft. Sie besteht aus mindestens 3 Mitgliedern, die Mehrheit muss aus Genossen-schaftern bestehen. Die politische Gemeinde Flawil ist mit einem Mitglied in der Verwaltung vertreten.</p> <p>Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die nach Ablauf der Amtsdauer ausscheidenden Mitglieder der Verwaltung sind wieder wählbar.</p>
Ausschüsse	Art. 34	<p>Die Verwaltung kann gewisse Aufgaben einem oder mehreren Ausschüssen übertragen. Diesen hat ein Mitglied der Verwaltung anzugehören. Im Rahmen ihrer Delegation kommt den Ausschüssen selbständige Geschäftsführungs- und Vertretungskompetenz zu. Sie sind der Verwaltung für ihre Tätigkeit verantwortlich.</p> <p>Für Fachausschüsse können auch Personen beigezogen werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.</p>
Unterschriften	Art. 35	Die Verwaltung ernennt die mit der Vertretung betrauten Personen und regelt die Zeichnungsberechtigung.
Beschlussfähigkeit	Art. 36	Die Verwaltung und die Ausschüsse sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind.
Protokolle	Art. 37	Verwaltung und Ausschüsse führen über ihre Sitzungen Protokolle.
Geschäftsjahr	Art. 38	Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Verwaltung und Buchführung haben nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen.
Kreditkompetenz	Art. 39	Die Verwaltung hat das Recht zur Bestreitung der ordentlichen Ausgaben. Für wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen ist die Kreditkompetenz auf Fr. 500'000.- pro Objekt jährlich beschränkt.
Entschädigung	Art. 40	Die Mitglieder der Verwaltung sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleibt der Ersatz von Barauslagen und allfälligen Transportkosten. Ein massvolles Entgelt an die Mitglieder der Verwaltung kann ausgerichtet werden, wenn die Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinaus gehen.
Revisionsstelle	Art. 41	<p>Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle für eine Amtsdauer von vier Jahren.</p> <p>Verzichtet die Generalversammlung auf eine eingeschränkte Revision, führt die Genossenschaft eine einfache Revision durch. Als Revisionsstelle können diesfalls eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden, die keine zugelassenen Revisoren sein müssen, aber über entsprechende Fachkenntnisse verfügen.</p> <p>Über eine angemessene Entschädigung der Revisionsstelle entscheidet die Verwaltung. Die Revisionsstelle stellt der Generalversammlung alljährlich über ihren Befund Bericht und Antrag. Sie hat das Recht zur Einsichtnahme in sämtliche Akten der Genossenschaft.</p>

- Revision und Verzicht auf eingeschränkte Revision
- Art. 42 Die Generalversammlung kann auf eine eingeschränkte Revision verzichten, wenn:
- a) Die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b)
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
 - c) die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung wird diesfalls bis zum Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Höhe der Verzinsung der Genossenschaftsanteile keinen Beschluss fassen.

Schlussbestimmungen

- Auflösung
- Art. 43 Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Drittel der an der Generalversammlung abgegebenen gültigen Stimmen erforderlich.
- Bei der Auflösung hat ein allfälliges Restvermögen an eine aufgrund gemeinnütziger und/oder öffentlicher Zwecksetzung steuerbefreite Institution mit Sitz in der Schweiz oder an das Gemeinwesen zu fallen.
- Statutenänderung
- Art. 44 Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von zwei Drittel der abgegebenen gültigen Stimmen beschliessen. Vorbehalten bleibt Art. 889 Abs. 1 OR. Vorgeschlagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben werden.
- Mitteilungen
Bekanntmachungen
- Art. 45 Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich, die Bekanntmachungen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.
- Bestimmungen
- Art. 46 Soweit diese Statuten keine anderslautende Regelung enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Die Statuten sind von der Gründungsversammlung vom 23. April 2018 genehmigt worden.

Der Vorsitzende:

Johannes Rutz

Der Protokollführer:

Walter Knellwolf