STATUTEN

der

Wohngenossenschaft Holeeletten

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Auflösungsbeschluss und Liquidation

Art. 34 Auflösungsbeschluss
Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen (siehe Art.21).

Art. 35 Liquidation
Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 36 Liquidationsüberschuss
Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem zu bestimmenden Solidaritätsfonds für Wohnungswesen übereignet.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

2. Bekanntmachungen

Art. 37
Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich.

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Kantonsblatt Basel-Stadt

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 7. Mai 1998 genehmigt.
Sie treten am 7. Mai 1998 in Kraft.
(Sie ersetzen die Statuten vom 13.11.1947. Neudruck Mai 1953.)
Änderungen der Artikel 18, 27 und 28 wurden an der Generalversammlung vom 27.5.2010 genehmigt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT

1. Name, Sitz, Dauer

Art. 1 3

2. Zweck

Art. 2 3

3. Mitgliedschaft

Art. 3 Aufnahmebedingungen 3
Art. 4 Rechte, Pflichten der Mitglieder 3
Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft 4
Art. 6 Austritt 4
Art. 7 Nachfolge, Erbe 4
Art. 8 Trennung, Scheidung 4
Art. 9 Ausschluss 4
Art. 10 Erwerb von Anteilen 4

II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

1. Genossenschaftskapital

Art. 11 Anteilscheine 5

2. Haftung

Art. 12 5

3. Fonds

Art. 13 Reservefonds 5
Art. 14 Weitere Fonds 5

4. Verzinsung

Art. 15 5

5. Entschädigung der Organe

Art. 16 5

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 17 6

7. Rechnungswesen

Art. 18 6

III. ORGANISATION

1. Organe

Art 19 7

2. Generalversammlung

Art. 20 Befugnisse 7
Art. 21 Einberufung, Leitung 8
Art. 22 Stimmrecht 8
Art. 23 Beschlusse, Wahlen 8

3. Vorstand

Art. 24 Wahl 9
Art. 25 Befugnisse, Pflichten, ... 9
Art. 26 Beschlussfähigkeit 9

4. Kontrollstelle

Art. 27 Wahl 9
Art. 28 Befugnisse, Pflichten 9

5. Rekurskommission

Art. 29 Wahl 10
Art. 30 Kompetenzen 10

IV. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Unterschriftsberechtigung

Art. 31 11

2. Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 32 Vermietung 11
Art. 33 Kündigung, Rekurs 11

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Auflösungsbeschluss und Liquidation

Art. 34 Auflösungsbeschluss 12
Art. 35 Liquidation 12
Art. 36 Liquidationsüberschuss 12

2. Bekanntmachungen

Art. 37 12

IV. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Unterschriftenberechtigung

Art. 31 Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

2. Vermietung und Kündigung von Wohnungen

Art. 32 Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen obliegt dem Vorstand.

Genossenschafter, welche das Wohnrecht ausüben, sind zur Bezahlung eines Mietzinses verpflichtet, dessen Höhe vom Vorstand festgesetzt wird und welcher Bestandteil des Mietvertrages bildet.

Der Vorstand ist berechtigt, Mietzinsaufschläge, welche auf einer Erhöhung der Hypothekarzinssätze beruhen, unter Ausschaltung der gesetzlichen oder ortsüblichen Kundigungsfrist auf denselben Zeitpunkt in Kraft zu setzen und eine entsprechende Änderung der Mietverträge zu verfügen.

Andererseits ist er verpflichtet, eine allfällige Herabsetzung des Hypothekarzinssatzes ebenfalls auf den Zeitpunkt deren Inkrafttretens den Mietern zugute kommen zu lassen und die Mietzinse entsprechend zu reduzieren. Mietzinsänderungen, die auf anderen Ursachen beruhen, können nur unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. ortsüblichen Kündigungsfrist vorgenommen werden.

Art. 33 Kündigung Rekurs

Der Mietvertrag mit Genossenschaftern darf von Seiten der Genosenschaft nur gekündigt werden

a) bei Ausschluss des Genossenschafters

b) bei Untermiete ohne Bewilligung des Vorstandes, oder wenn der Genossenschafter die Wohnung nicht selber bewohnt

c) wenn der Genossenschafter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen ihre Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Genossenschaftern verletzen

d) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Genossenschaftern nicht mehr zugemutet werden kann.

Dem Genossenschafter steht das Recht zu, bei einer ausgesprochenen Kündigung innert 14 Tagen das Schiedsgericht des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Basel anzurufen.

Die Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

5. Rekurskommission

Art. 29
Wahl

Die Rekurskommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied. Sie werden auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt. Jährlich scheidet ein Mitglied aus.

Art. 30
Kompetenzen

Aufgabe der Rekurskommission ist, auf Antrag des Vorstandes, die Behandlung von Streitigkeiten persönlicher Natur, die zwischen einzelnen Mitgliedern oder Genossenschaftern unter sich oder dem Vorstand entstehen und nicht friedlich beigelegt werden können.

Die Entscheide der Rekurskommission sind endgültig; über Ausschlüsse oder Kündigungen kann sie jedoch nicht aus eigener Kompetenz entscheiden, sondern nur dem Vorstand entsprechende Anträge unterbreiten.

1. NAME, SITZ, ZWECK, MITGLIEDSCHAFT

1. Name, Sitz, Dauer

Art. 1

Unter dem Namen Wohngenossenschaft Holeeletten besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Die Genossenschaft ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Basel.

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

2. Zweck

Art. 2

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck des preisgunstigen Wohnungsbaus für ihre Mitglieder unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. In der Regel werden Familien mit Kindern bevorzugt.

Die Genossenschaft erstellt Wohnungen und vermietet diese an ihre Mitglieder; zu Mietzinsen, die auf der Basis der Selbstkosten unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Selbsterhaltung der Genossenschaft festzusetzen sind und einen guten Unterhalt sowie Erneuerungen ermöglichen. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand.

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

3. Mitgliedschaft

Art. 3
Aufnahmebedingungen

Die Miete einer Genossenschaftwohnung setzt den Beitritt des Mieters oder seines Ehegatten zur Genossenschaft voraus, wobei der Entscheid über die Person des Beitretenden in der Regel den Ehegatten anheimgestellt bleibt.

Zur Aufnahme als Genossenschafter ist ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft beginnt mit der Einzahlung des festgesetzten Anteilscheinkapitals. Diese hat bis zum Einzugstermin zu erfolgen. Vorbehalten bleibt Art. 11 der Statuten.

Art. 4
Rechte, Pflichten der Mitglieder

Die Rechte und Pflichten der Mitglieder sind im Mietvertrag, in den Statuten und in der Haus- und Gartenordnung geregelt.

Art. 5
Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt
– durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
Die Ansprüche ausscheidender Genossenschafter richten sich nach den Bestimmungen von Art. 17 der Statuten.

Art. 6
Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft hat durch schriftliche, eingeschriebene Kündigung an den Vorstand zu erfolgen, die bei Ehepaaren von beiden Ehegatten zu unterschreiben ist. Die Kündigungsfrist entspricht derjenigen für die Mietverträge gemäss Gesetz bzw. Ortsgebrauch.

Art. 7
Nachfolge Erbe

Stirbt ein Genossenschafter, kann der im Haushalt überlebende Ehegatte in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können nur mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen ubernehmen.

Art. 8
Trennung Scheidung

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafters zu, kann der Vorstand dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehegatten übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehegatten, einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteilscheine, voraus.

Im übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 9
Ausschluss

Ein Genossenschafter, der seine Pflichten, sei es als Genossenschafter, sei es als Mieter, grob verletzt, kann durch den Vorstand, auf Anraten der Schlichtungskommission, jederzeit ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss gilt gleichzeitig als Kündigung des Mietvertrages, wobei die Kündigung an beide Ehegatten zu richten ist.

Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung.

Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, so kann er innert 3 Monaten nach der Beschlussfassung das Schiedsgericht des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Basel anrufen (OR Art.846; Abs.3).

Art. 10
Erwerb von Anteilen

Der Erwerber von Anteilen wird nur Genossenschafter durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.

Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschafter auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung des Vorstandes.

3. Vorstand

Art. 24
Wahl

Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 20 b) der Statuten.

Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Vorbehalten bleibt Art. 20 b) der Statuten.

Art. 25
Befugnisse Pflichten

Dem Vorstand stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder mussen nicht Genossenschafter sein.

Art. 26
Beschlussfähigkeit

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

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

4. Kontrollstelle

Art. 27
Wahl

Als Kontrollstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG) zu bestimmen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt. Dem bestimmten Revisor oder Treuhandfirma ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken oder andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

Art. 28
Befugnisse Pflichten

Die Kontrollstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstelle richten sich nach den Statuten und den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Kontrollstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung.

Die Kontrollstelle muss bei festgestellten Unregelmässigkeiten den Vorstand orientieren.

Art. 21
Einberufung
Leitung

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

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Kontrollstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen.

Die Einberufung erfolgt schriftlich spätestens 20 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

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

Der Vorsitzende ernennt die erforderliche Anzahl Stimmenzähler, diese werden von der Generalversammlung gewählt. Über die Verhandlungen und Beschlusse ist ein Protokoll zu erstellen. Vorsitzender, Protokollführer und Stimmenzähler haben dies zu unterzeichnen.

Art. 22
Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Er kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, unter Erteilung einer schriftlichen Vollmacht. Kein Genossenschafter kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

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

Art. 23
Beschlüsse
Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Die Abstimmung in der Generalversammlung ist, sofern nichts anderes beschlossen wird, bei der Wahl des Vorstandes geheim. In allen übrigen Fällen, in welchen nicht ausdrücklich geheime Abstimmung beschlossen wird, findet offene Abstimmung statt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von ¾ aller an der Generalversammlung vertretenen stimmberechtigten Genossenschafter notwendig.

Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

II. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

1. Genossenschaftskapital

Art. 11
Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf einen festgelegten Kapitalbetrag und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben.

Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und beträgt eine so grosse Zahl von Anteilscheinen, dass das entsprechende Kapital maximal der Höhe eines Jahresmietzinses entspricht.

Der Vorstand kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

2. Haftung

Art. 12

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

3. Fonds

Art. 13
Reservefond

Über die Höhe der Einlage in den Reservefond entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 DR. Der Reservefond darf nur zur Deckung eines allfälligen Defizites der Jahresrechnung angegriffen werden.

Art. 14
Weitere Fonds

Die Genossenschaft kann weitere zweckgebundene Fonds äufnen. Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

4. Verzinsung

Art. 15

Die Genossenschafter erhalten auf dem einbezahlten Anteilscheinkapital keinen Zins.

5. Entschädigung der Organe

Art. 16

Der Vorstand bezieht für seine Tätigkeit ein jährliches Honorar, das gesamthaft vier Prozent der Netto-Mietzinseinnahmen nicht übersteigen soll. Die Mitglieder des Vorstandes, der Kommissionen sowie besondere Beauftragte der Genossenschaft können für ausserordentliche Tätigkeiten ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Genossenschafter und die Mitglieder der Organe ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

6. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Art. 17 Ausscheidende Genossenschafter haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile.

Der auszuzahlende Betrag wird in der Regel spätestens ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens drei Jahre hinauszuschieben (OR Art.864;Abs.3).

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

7. Rechnungswesen.

Art. 18 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind im 1. Quartal der Kontrollstelle vorzulegen.

Den Genossenschaftern werden Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bericht der Kontrollstelle zugestellt.

III. ORGANISATION

1. Organe

Art. 19 Die Organe der Genossenschaft sind
- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Die Kontrollstelle
- Die Rekurskommission

2. Generalversammlung

Art. 20 Befugnisse In die Befugnisse der Generalversammlung fallen

a) Die Annahme und Abänderung der Statuten.

b) Die Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, des Kassiers, der Kontrollstelle und der Rekurskommission.
Eine allfällige Abberufung des Vorstandes oder einzelner seiner Mitglieder. Zur Abberufung von Vorstandsmitgliedern bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmenden.

c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.

d) Die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verbuchung des Saldobetrages.

e) Die Entlastung des Vorstandes.

f) Die teilweise oder vollständige Veräusserung und Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften.

g) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.

h) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

i) Die Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Genossenschafter zuhanden der Generalversammlung müssen bis spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Alle Anträge sind zu traktandieren und schriftlich zu unterbreiten.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.