

Inhaltsverzeichnis

1. Name, Sitz und Zweck

- 1.1 Name und Sitz
- 1.2 Zweck
- 1.3 Mittel zur Erreichung des Zwecks

2. Grundsätze

- 2.1 Allgemeine Grundsätze
- 2.2 Grundsätze zur Vermietung

3. Mitgliedschaft

- 3.1 Erwerb der Mitgliedschaft
- 3.2 Pflichten der Mitglieder
- 3.3 Erlöschen der Mitgliedschaft
 - a) *Freiwilliger Austritt*
 - b) *Ableben eines Mitglieds*
 - c) *Ausschluss*
- 3.4 **Auflösung von Wohngemeinschaften**
 - a) *Auflösung der ehelichen Gemeinschaft*
 - b) *Auflösung übriger Wohngemeinschaften*

4. Organisation

- 4.1 **Organe der Genossenschaft**
- 4.2 **Generalversammlung**
 - a) *Einberufung*
 - b) *Durchführung*
 - c) *Befugnisse*
 - d) *Stimmrecht*
 - e) *Wahlen und Abstimmungen*
- 4.3 **Vorstand**
 - a) *Wahl und Zusammensetzung*
 - b) *Aufgaben und Befugnisse*
 - c) *Vorstandssitzungen*
 - d) *Zeichnungsberechtigung*
- 4.4 **Revisionsstelle**

5. Finanzen

- 5.1 **Genossenschaftskapital und Haftung**
- 5.2 **Jahresrechnung**
- 5.3 **Bildung von Fonds**
- 5.4 **Entschädigungen**

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 **Revision der Statuten**
- 6.2 **Liquidation**
- 6.3 **Fusion**
- 6.4 **Publikationen**

1. Name, Sitz und Zweck

1.1 Name und Sitz

Unter dem Namen «SOCA Familienheimgenossenschaft» besteht eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), mit Sitz in Basel.

1.2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern - vornehmlich Familien mit Kindern - preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

1.3 Mittel zur Erreichung des Zwecks

Die Genossenschaft sucht ihre Zwecke zu erreichen durch:

- a) Erwerb von unbebauten oder bebauten Liegenschaften zu Eigentum oder im Baurecht;
- b) Errichtung von Wohngebäuden, namentlich Einfamilienhäusern mit Gärten;
- c) Abgabe der Wohnungen zu Mietpreisen, die auf der Basis der Selbstkosten und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Selbsterhaltung der Genossenschaft festzusetzen sind.

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

2. Grundsätze

2.1 Allgemeine Grundsätze

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude dem Stand der technischen Möglichkeiten und den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen an und sorgt damit für die Werterhaltung resp. Wohnwertsteigerung der Gebäude.

Der Mietzins muss die langfristige Werterhaltung gewährleisten (Kostenmiete).

Die Genossenschaft ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

2.2 Grundsätze zur Vermietung

Die Vermietung inkl. Belegungsvorschriften ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

Wohnraum und Zahl der Benutzerinnen und Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemietete Wohneinheit selber zu bewohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Jegliche Untervermietung oder Zweckentfremdung des Wohnraumes ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vorstands möglich. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

3. Mitgliedschaft

3.1 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft können volljährige natürliche Personen werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 100.- erwerben.

Der Vorstand erlässt aufgrund eines Beitrittsgesuchs einen Aufnahmebeschluss. Er kann ein Beitrittsgesuch ohne Begründung ablehnen.

Die Miete einer Wohneinheit setzt den Beitritt in die Genossenschaft voraus. Bei Ehe- und Konkubinats-Partnern gilt dies für beide Partner.

Die Mitgliedschaft ist persönlich und nicht übertragbar.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der Zeichnung der gemäss separatem Reglement geforderten Genossenschaftsanteile.

3.2 Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder der Genossenschaft sind verpflichtet:

- a) nach Kräften die Interessen der Genossenschaft zu wahren;
- b) diese Statuten und die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu befolgen;
- c) alles zu unterlassen, was der Genossenschaft schaden könnte;
- d) sich bei Eignung für ein Amt oder eine zumutbare Aufgabe in der Genossenschaft nach Möglichkeit zur Verfügung zu stellen.

3.3 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) freiwilligen Austritt;
- b) Ableben eines Mitgliedes;
- c) Ausschluss.

a) Freiwilliger Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann jederzeit schriftlich per Ende des Geschäftsjahres erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, sofern der Genossenschaft daraus kein finanzieller Schaden erwächst.

Sofern die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Mietung einer Wohnung steht, setzt der Austritt auch die Aufgabe der Wohnung voraus.

b) Ableben eines Mitgliedes

Stirbt ein Mitglied, so können andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner anstelle des verstorbenen Mitglieds den Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden, sofern der Vorstand dem Begehren stattgibt.

c) Ausschluss

Mitglieder, die ihre Pflichten als Mitglied oder als Mieter grob verletzen, können durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, insbesondere wenn einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

1. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes, sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
2. Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
3. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und/oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden.
4. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.

5. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 3.4a vorgesehen ist, sowie im Falle gerichtlicher Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
6. Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung mitzuteilen. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung das Recht zur Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

3.4 Auflösung von Wohngemeinschaften

a) Auflösung der ehelichen Gemeinschaft

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid, Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung einem bestimmten Ehepartner zu, kann der Vorstand den Mietvertrag auf diesen übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme der gesamten, festgelegten Genossenschaftsanteile durch die in der Wohnung verbleibende Person voraus.

Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benutzung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung der Genossenschaftsanteile an den ausscheidenden Ehepartner nur erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner den entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

b) Auflösung übriger Wohngemeinschaften

In der Regel einigen sich die Mitglieder selbst darüber, welche Partei nach Auflösung der Wohngemeinschaft in der Wohnung verbleibt. Der Vorstand kann aus triftigen Gründen (z.B. Unterbelegung) dem verbleibenden Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung sowie die Mitgliedschaft entziehen.

4. Organisation

4.1 Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand (Verwaltung)
3. die Revisionsstelle

4.2 Generalversammlung

a) Einberufung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal innerhalb der ersten sechs Monate nach Schluss des Rechnungsjahres statt.

Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstermin einberufen. Der Einladung sind die Traktandenliste, der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Revisionsbericht beizulegen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten, ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, sofern sie durch eine vorhergehende Generalversammlung oder den Vorstand beschlossen wurde, oder wenn die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

b) Durchführung

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlungen werden vom Präsidenten / der Präsidentin, oder einem anderen Mitglied des Vorstandes geleitet.

Die Versammlung ernennt auf Vorschlag des Präsidenten / der Präsidentin die erforderlichen Stimmzähler.

Über die Verhandlung und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll aufzunehmen, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterschreiben ist.

c) Befugnisse der Generalversammlung

Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:

1. Genehmigung des Jahresberichtes;
2. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzüberschusses;
3. Entlastung des Vorstands;
4. Wahl und Abberufung des Präsidenten / der Präsidentin;
5. Wahl und Abberufung des Vorstandes oder einzelner seiner Mitglieder. Zur Abberufung von Vorstandsmitgliedern bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmenden;
6. Wahl der Revisionsstelle;
7. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern;
8. Genehmigung des Reglements über die Genossenschaftsanteile;
9. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
10. Beschlussfassung über Berufungen gegen den Ausschluss von Mitgliedern;
11. Beschlussfassung über Erwerb und Veräusserung von Immobilien;
12. Beschlussfassung über Fusion, Auflösung und Liquidation der Genossenschaft und Ernennung von Liquidatoren;
13. Beschlussfassung über alle Geschäfte, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Ausgenommen davon sind Beschlüsse über eine Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Anträge der Mitglieder auf Traktandieren eines Geschäftes zuhanden der ordentlichen Generalversammlung, müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

d) Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Jedes Mitglied kann höchstens zwei Stimmen auf sich vereinen.

e) Wahlen und Abstimmungen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt.

Für Wahlen kann anstelle des Präsidenten / der Präsidentin ein Tagespräsident aus den Reihen der Mitglieder gewählt werden.

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. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Wahlen das Los, bei Abstimmungen der Stichtscheid des Präsidenten / der Präsidentin.

In der Abstimmung über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

4.3 Vorstand

a) Wahl und Zusammensetzung

1. Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern, die grundsätzlich Mitglieder der Genossenschaft sein müssen.
2. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
3. Es kann ein/e Protokollführer/in ernannt werden, der/die nicht dem Vorstand angehören muss.
4. Findet sich unter den Mitgliedern der Genossenschaft für eine bestimmte Funktion des Vorstands keine geeignete Person, so kann ausnahmsweise ein Nichtmitglied in den Vorstand gewählt werden.
5. Die Amtsdauer eines Vorstandsmitglieds beträgt drei Jahre. Die Vorstandsmitglieder sind wieder wählbar.
6. Nicht wählbar sind Personen, die in wesentlicher, dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

b) Aufgaben und Befugnisse

1. Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, sofern diese nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
2. Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Bericht, der sich aus dem Jahresbericht des Präsidenten / der Präsidentin und der Jahresrechnung zusammensetzt, und der die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft wiedergibt.
3. Er erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben und die Entschädigung von Vorstand und Kommissionen festlegt.
4. Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

c) Vorstandssitzungen

Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten / von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern. Ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder eine Vorstandssitzung verlangen.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichtscheid.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen.

d) Zeichnungsberechtigung

Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen die vom Vorstand bezeichneten, im Handelsregister eingetragenen Vorstandsmitglieder, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

4.4 Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.

Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

5. Finanzen

5.1 Genossenschaftskapital und Haftung

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Der Vorstand kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Eine Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 100.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand legt in einem Anteilscheinreglement die Anzahl der pro Wohneinheit zu übernehmenden Pflichtanteile fest, jedoch maximal in der Höhe von 6 (sechs) Netto-Monatsmieten (auf 100 auf- oder abgerundet). Die zu übernehmenden Genossenschaftsanteile sind in einem von den Mitgliedern selbst gewählten Verhältnis, intern pro Wohneinheit zu verteilen, wobei 1 Anteil à Fr. 100.- Mindestpflicht für die Mitgliedschaft ist. Jedes Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner persönlichen Genossenschaftsanteile.

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme der Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt in der Regel innerhalb von 12 Monaten und höchstens zum Nennwert.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

5.2 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung der Genossenschaft ist gemäss Art. 959 ff OR aufzustellen. Sie besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang, Revisionsbericht und Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Überschusses. Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Vor Feststellung des jährlichen Rechnungsüberschusses sind angemessene Abschreibungen auf Mobilien und Immobilien vorzunehmen.

5.3 Bildung von Fonds

Der Jahresgewinn dient in erster Linie der Äufnung von Fonds.

Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art 860/1 OR über die Höhe der Einlage in den gesetzlichen Reservefonds. Über die Beanspruchung des gesetzlichen Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art 860/3 OR.

Über die Einlagen in die übrigen Fonds (Erneuerungsfonds, sowie allfällige weitere Fonds) entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der jährlichen Gewinnverteilung.

Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und eingesetzt, sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

5.4 Entschädigungen

Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben, der Verantwortung und der Arbeitsbelastung der einzelnen Vorstandsmitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen (Spesen) ersetzt.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Revision der Statuten

Die Anträge des Vorstandes oder der Spezialkommission zu Statutenänderungen sind spätestens mit der Einberufung der Generalversammlung den Mitgliedern zuzustellen.

Zur rechtsgültigen Annahme der vorgeschlagenen Statutenänderungen ist eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen notwendig.

6.2 Liquidation

Eine besonders zu diesem Zweck einberufene ausserordentliche Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit aller Mitglieder.

Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung nicht besondere Liquidatoren/innen damit beauftragt.

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der „Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“ übereignet.

6.3 Fusion

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Dazu wird eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen (vorbehältlich qualifiziertem Quorum gemäss Fusionsgesetz) benötigt.

Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultationsabstimmung befragen.

6.4 Publikationen

Die Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich, durch Zirkular, Anschlag oder digital. Öffentliche Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Diese Statuten wurden an der Generalversammlung vom 5. Mai 2017 genehmigt. Sie ersetzen die Statuten vom 06. Juni 2003 und treten sofort in Rechtskraft.

Basel, den 5. Mai 2017

Die Präsidentin:

Der Vizepräsident:

.....

.....