ProFamilia
BAUGENOSSENSCHAFT

Statuten

der

Baugenossenschaft
Pro Familia
Weggis

Godi Marbach
Notar
des
Kantons Luzern
Gemeindeschreiber

Statuten der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis

I. Grundlagen

§ 1 Firma und Sitz

Unter der Firma Baugenossenschaft Pro Familia Weggis wird eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechts geführt. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Weggis.

§ 2 Zweck

Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes. Der Zweck soll erreicht werden durch Bau, Erwerb und Vermietung von geeigneten Wohn- und Geschäftshäusern, usw. Die Genossenschaft kann auch Liegenschaften oder Teile davon erwerben, halten, belasten, überbauen, vermieten und veräussern.

Die Erstellung von Wohnbauten erfolgt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die Genossenschaft darf jedoch Liegenschaften mit Gewinn verkaufen. Dieser Gewinn muss zur Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 1 verwendet werden.

II. Mitgliedschaft

§ 3 Erwerb

Die Mitgliedschaft kann jeder natürlichen oder juristischen Person zugesprochen werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Die Verwaltung kann die Aufnahme aus wichtigen Gründen verweigern. Sie entscheidet endgültig. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben (Art. 866 OR).

§ 4 Beendigung

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod bzw. Auflösung eines Genossenschafters (juristische Person). Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach § 16.

Gedi Murdoch
Notar
des
Kantons Luzern
Gemeindeschreiber

§ 5 Kündigungsfrist

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss eines Geschäftsjahres erfolgen. Die Austrittserklärung ist mit eingeschriebenem Brief an die Verwaltung zu richten.

§ 6 Tod eines Genossenschafters

Stirbt ein Genossenschafter, so werden die Erben oder einer unter mehreren Erben auf schriftliches Begehren an Stelle des verstorbenen Genossenschafters als Mitglied anerkannt. Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Stellt keiner der Erben das schriftliche Begehren, so erfolgt die Abfindung nach § 16 der Statuten.

§ 7 Ausschluss eines Genossenschafters

Ein Genossenschafter, der die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.

§ 8 Mitgliedschaftsrechte

Der Erwerber von Genossenschaftsanteilen wird automatisch Mitglied der Genossenschaft. Jeder rechtmässige Eigentümer von Genossenschaftsanteilen hat Anrecht auf die Verzinsung derselben gemäss § 14. Über den Verkauf von bestehenden Anteilscheinen entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft abschliessend.

III. Kapital und Anteilsscheine

§ 9 Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile zum Nennwert von je Fr. 500.00.

Die Verwaltung kann Genossenschaftskapital jederzeit durch Ausgabe neuer Genossenschaftsanteile erhöhen.

Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt. Die Verwaltung kann jedoch Massnahmen gegen die übermässige Anhäufung des Genossenschaftskapitals in der Hand einzelner Mitglieder treffen, wenn sie dies im Interesse der Genossenschaft als notwendig erachtet.

Godi Marbach Notar des Kantons Luzern Gemeindeschreiber

§ 10 Anteilscheine

Die Genossenschafter erhalten auf den Namen ausgestellte Anteilscheine. Anstelle einzelner Anteilscheine können auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgestellt werden.

§ 11 Haftung

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

§ 12 Mietzinses

Die Wohnungsmietzinse sollen in ihren Erträgen ausreichen:

a) Zur Verzinsung und Amortisation der Schulden.
b) Zur Deckung aller übrigen Ausgaben der Genossenschaft.
c) Zur Äufnung eines Reservefonds und weiterer Fonds.
d) Zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

Die Mietzinsen werden durch die Verwaltung festgelegt.

§ 13 Fonds / Reserven

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

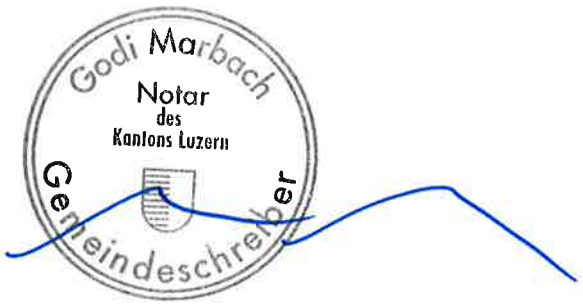
§ 14 Verzinsung der Anteilscheine

Die Anteilscheine der Genossenschafter sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgesetzt. Er darf jedoch auf keinen Fall den variablen Zinssatz der Luzerner Kantonalbank AG für erste Hypotheken überschreiten. Der Höchstzinssatz darf die sechs Prozent nicht überschreiten.

Die in der ersten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen sind vom 1. Juli an, die in der zweiten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen sind vom 1. Januar des folgenden Jahres verzinslich.

§ 15 Tantiemen

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft oder an die Organe der Genossenschaft (Verwaltung, usw.) ist ausgeschlossen.



§ 16 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Ausscheidende Mitglieder oder deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens jedoch zum Nominalwert, d.h. Fr. 500.-- pro Anteilschein gegen Rückgabe der Anteilscheine oder der Zertifikate.
Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben.

Anderseits kann die Verwaltung, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen.

Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

IV. Rechnungswesen

§ 17 Grundsätze / Geschäftsjahr

Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Allfällige vom Bund, vom Kanton, von der Gemeinde oder von Privaten erhaltene Leistungen (Subventionen, Zinsvergütungen, Beiträge, usw.) sind zu berücksichtigen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
Der Anhang zur Bilanz richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des OR (Art. 959c OR)

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Jahresrechnung ist spätestens Ende Februar der Revisionsstelle vorzulegen. Die Jahresrechnung und der Revisorenbericht sind zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Sitz der Genossenschaft zur Einsicht für die Mitglieder aufzulegen.

V. Organisation der Genossenschaft

§ 18 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

a) die Generalversammlung
b) die Verwaltung
c) die Revisionsstelle

A. Die Generalversammlung

§ 19 Befugnisse

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

a) die Festsetzung und Änderung der Statuten;
b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
c) die Genehmigung der Jahresrechnung sowie gegebenenfalls die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
d) die Genehmigung des Budgets;
e) die Genehmigung des Jahresberichts der Verwaltung;
f) die Entlastung der Verwaltung;
g) Erwerb, Überbauung und Veräusserung von Liegenschaftsgeschäften;
h) Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung;
i) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Mitgliedern;
j) die Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

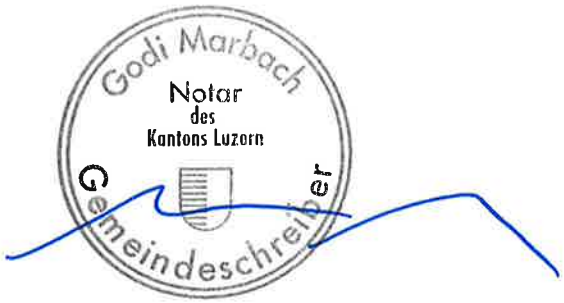
§ 20 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich bis spätestens Ende April statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung oder auf Verlangen der Revisionsstelle oder wenn wenigstens der zehnte-Teil der Genossenschafter, oder bei Genossenschaften von weniger als 30 Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen (OR 881 Abs. 2).

Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht wurden.

Das Datum der Generalversammlung ist den Mitgliedern bis spätestens per 31. Januar schriftlich bekanntzugeben. Die Einberufung zur Generalversammlung erfolgt brieflich oder elektronisch per Mail durch die Verwaltung bis spätestens zehn Tage vor der Durchführung. Es sind die Verhandlungsgegenstände mitzuteilen. Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung bekannt zu geben.



§ 21 Stimmrecht und Vertretung

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung nur eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen, es ist eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Es kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen von Genossenschaftern haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

§ 22 Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens die Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangt

Für die Abänderung der Statuten bedarf es der Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen.

Für die Auflösung der Genossenschaft bedarf es jedoch der Mehrheit von 3/4 sämtlicher Genossenschafter.

Im Übrigen bleibt Art. 889 OR vorbehalten.

§ 23 Durchführung

Den Vorsitz an der Generalversammlung führt der Präsident der Verwaltung oder bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter. Bei deren Verhinderung wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten.

Der Vorsitzende bezeichnet den oder die Stimmenzähler sowie den Protokollführer, welcher nicht der Genossenschaft angehören muss.

Die Verwaltung sorgt für die ordnungsgemässe Führung des Protokolls. Die Protokolle der Generalversammlung sind vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

B. Die Verwaltung

§ 24 Wählbarkeit, Konstituierung und Amtsdauer

Die Verwaltung besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern. Der Präsident der Genossenschaft wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Mitglieder der Verwaltung werden auf die Dauer von vier Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen.

Ist an der Genossenschaft eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft beteiligt, so ist sie als solche nicht als Mitglied der Verwaltung wählbar; dagegen können an ihrer Stelle ihre Vertreter gewählt werden.

§ 25 Sitzung und Protokolle

Die Verwaltung versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern.

Jedes Mitglied der Verwaltung kann unter Angabe der Gründe vom Präsidenten innert 14 Tagen die Einberufung einer Sitzung verlangen.

Über die Sitzung ist ein Protokoll zu führen, welches vom Vorsitzenden und vom Sekretär zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist den Mitgliedern der Verwaltung innert 30 Tagen zuzustellen.

§ 26 Beschlussfassung

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.

Die Verwaltung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlüsse können auch auf dem Wege der schriftlichen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Zirkulationsbeschlüsse sind in das Protokoll der nächsten Sitzung der Verwaltung aufzunehmen.

§ 27 Aufgaben, Befugnisse und Vertretung der Verwaltung

In die Befugnisse der Verwaltung fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind. Die Verwaltung kann u.a. Kommissionen einsetzen (z.B. Baukommission, usw.)

Die Verwaltung legt die Höhe der Mietzinsen fest.

Die Verwaltung kann bis zu einer Kompetenzlimite von maximal 20 % des Netto Mietertrages des Vorjahres Ausgaben beschliessen.

Die Verwaltung kann Richtlinien oder Reglemente für die Vergabe der Wohnungen erlassen.

Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selber festgelegt wird. Die Entschädigung der Verwaltung ist im Budget offenzulegen.

Die Verwaltung bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigten. Die Erteilung von Einzelzeichnungsberechtigungen ist nicht möglich.

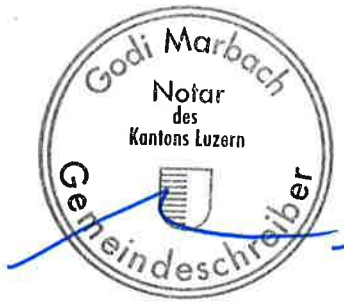
§ 28 Verwaltung und Vermietung von Liegenschaften oder Teile davon

Die Verwaltung verwaltet Eigentum und Vermögen der Genossenschaft und vermietet Wohnungen, Abstellplätze, Geschäftsräume und andere vermietbare Räume.

Die Verwaltung ist befugt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse) oder an natürliche oder juristische Personen zu übertragen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen. Die Geschäftsführung kann beratend an den Sitzungen der Verwaltung teilnehmen. Sie hat kein Stimmrecht.

Die Mitglieder der Verwaltung und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Gemäss § 15 ist die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen.

Die Verwaltung ist befugt, Interessenten von Wohnungen, Abstellplätze Geschäftsräumen, usw. zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten.



C. Die Revisionsstelle

§ 29 Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 728, ihre Aufgaben richten sich nach OR 906 Abs. 1 i.V.m. OR 728a ff..

Die Revisionsstelle ist durch die Generalversammlung für die Dauer von zwei Jahren zu wählen.

Die Revisoren prüfen gemäss Art. 907ff OR die Buchhaltung, Jahresrechnung und Bilanz. Zwischenrevisionen sind gestattet.

VI. Auflösung und Liquidation

§ 30 Auflösung

Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Genossenschafts-Generalversammlung erfolgen. Der Beschluss setzt eine 3/4 Mehrheit sämtlicher Genossenschafter voraus.

Für die Art der Liquidation gelten die Bestimmungen des OR (Art. 911 ff.OR). Die Liquidation wird durch die Verwaltung besorgt, sofern sie nicht durch den Beschluss der Generalversammlung anderen Personen (Liquidator) übertragen worden ist.

Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung allfälliger Genossenschaftsanteile zum Nennwert je Fr. 500.-- verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft wird an die Einwohnergemeinde Weggis übergeben, mit der Auflage, das Vermögen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus in der Gemeinde Weggis zu verwenden.

Wird das Vermögen einer Genossenschaft vom Bunde, von einem Kanton oder unter Garantie des Kantons von einem Bezirk oder von einer Gemeinde übernommen, so kann mit Zustimmung der Generalversammlung vereinbart werden, dass die Liquidation unterbleiben soll. Der Beschluss der Generalversammlung ist nach den Vorschriften über die Auflösung zu fassen und beim Handelsregisteramt anzumelden (OR 915 Abs. 1 & 2).

VII. Bekanntmachungen und Mitteilungen

§ 31 Bekanntmachungen und Mitteilungen

Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen erfolgen brieflich oder elektronisch per Mail an die Genossenschafter.

Offizielles Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

VIII. Gerichtsstand

§ 32 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesen Statuten ist am Sitz der Genossenschaft.

Weggis, 24. März 2023

BAUGENOSSENSCHAFT PRO FAMILIA WEGGIS
Verwaltung

Kurt Zimmermann
Präsident

Willy Felder
Kassier

Beglaubigung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern beglaubigt hiermit, dass es sich bei den vorliegenden Statuten, umfassend 11 Seiten (inklusive Beglaubigung), um die total revidierten Statuten der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis, gestützt auf den Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 24. März 2023 handelt. Die vorliegende Ausfertigung der Statuten der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis entspricht somit den derzeit gültigen Statuten der Genossenschaft.

Weggis, 24. März 2023

Der Notar

Godi Marbach
Notar
des
Kantons Luzern
Gemeindeschreiber

Ordnungs-Nr. 527