



Statuten

Gültig ab 06.06.2020





I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1. NAME UND SITZ

Unter dem Namen „Genossenschaft SEWOP“, nachfolgend «SEWOP» genannt, besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Zürich.

Art. 2. ZWECK

Die Genossenschaft ist gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes und nicht gewinnstrebend. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Zur Erreichung dieses Zwecks erwirbt die Genossenschaft geeignete Liegenschaften und baut diese im Bedarfsfall zweckdienlich um, wenn möglich in Eigenarbeit der Genossenschaftsmitglieder und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 3.

Geeigneter Raum zum Wohnen und zur gewerblichen Nutzung kann von der Genossenschaft auch mietweise beschafft oder selber gebaut werden. Land kann im Baurecht oder in Pacht erworben werden.

Art. 3. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Es gelten folgende allgemeine Grundsätze:

- Erstellen und Vermieten von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum
- Förderung der Selbstverwaltung in Hausgemeinschaften und der Mitsprache der Mietenden durch Schaffung entsprechender Gremien.
- Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen (Werkstätten/ Ateliers etc.)
- Förderung der Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur
- Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft

Weiter richtet sich die Genossenschaft nach der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz».

Das Verhältnis zwischen Genossenschafter*innen einer Liegenschaft, Hausgemeinschaft und Genossenschaft regelt ein Reglement, welches von der Generalversammlung genehmigt wird. Die Generalversammlung erlässt darin auch Bestimmungen über die Mindestbelegung der Mietobjekte und die Berechnung der Miete.

Art. 4. UNVERKÄUFLICHKEIT

Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen davon ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke oder Kleingewerbe bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes.

Art. 5. EINSTELLUNG

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell unabhängig.



II. Mitgliedschaft

Art. 6. MITGLIEDSCHAFT

Mitglied der Genossenschaft können handlungsfähige natürliche und juristische Personen werden, die nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Gegen eine Nichtaufnahme können Antragstellende bei der Generalversammlung (GV) rekurrieren. Die GV entscheidet endgültig. Die Aufnahme gilt als vollzogen, wenn das werdende Mitglied alle seine mit dem Eintritt verbundenen Formalitäten erledigt hat und der Vorstand das Mitglied aufgenommen hat. In der Regel müssen sämtliche handlungsfähigen Bewohner*innen auch Genossenschafter*innen werden, ausgenommen sind insbesondere zeitlich begrenzte Untermietverhältnisse.

Art. 7. ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT

Es wird eine einmalige Beitrittsgebühr von Fr. 100.- für natürliche Personen und Fr. 1'000.- für juristische Personen erhoben.

Dazu muss jedes Mitglied mindestens einen auf seinen Namen lautenden Genossenschaftsanteilschein zeichnen.

Die Mitgliedschaft beginnt frühestens mit der Bezahlung des Anteilscheins und der Beitrittsgebühr.

Art. 8. WOHNUNGSANTEILSCHEINE

Der Erwerb des Miet- resp. Nutzungsrechts in einer Liegenschaft der Genossenschaft erfordert die Zeichnung von Genossenschaftsanteilscheinen, die mindestens der Höhe des benötigten Eigenkapitals analog der gemieteten Räumlichkeiten entsprechen. Die Generalversammlung regelt den Vollzug in einem Reglement.

Mitglieder können zu Solidaritätsbeiträgen verpflichtet werden.

Art. 9. ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- Tod der natürlichen oder Auflösung der juristischen Person.
- einen schriftlichen Austritt an den Vorstand unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres. Ist das Mitglied zugleich Mieter*in setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten gesetzlichen Kündigungsfristen.
- Ausschluss nach Art. 10

Art. 10. AUSSCHLUSS

Ein Mitglied kann vom Vorstand selbständig oder auf Antrag eines Hausvereins jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder in schwerwiegender Weise die Genossenschaft schädigt oder gefährdet. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietverhältnisses, doch hat der / die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine / ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. 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 auf die Kündigung des Mietverhältnisses.



III. Finanzielles

Art. 11. MITTEL

Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt. Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:

- den Genossenschaftsanteilscheinen (siehe Art. 12)
- Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
- den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder
- einer eigenen Depositenkasse
- Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
- allfälligen Betriebsüberschüssen
- Subventionen

Es wird ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geöfnet.

Es wird ein Erneuerungsfonds gebildet, dem jährlich der steuerbefreite Maximalbetrag jeder Liegenschaft zuzuweisen ist. Der Erneuerungsfonds dient bei grösseren Renovationen der Finanzierung der nicht wertvermehrenden Investitionen.

Die Genossenschaft kann einen Solidaritätsfonds für soziale und ökologische Anliegen aufbauen. Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann der Vorstand Darlehen gewähren.

Art. 12. GENOSSENSCHAFTSANTEILE

Es werden auf den Namen der Mitglieder lautenden Genossenschaftsanteilscheinen mit einem Wert von CHF 500.- ausgegeben. Für die Genossenschaftsanteile werden keine Urkunden ausgegeben. Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

Jedes Mitglied muss mindestens einen auf seinen Namen lautenden Genossenschaftsanteilschein zeichnen.

Art. 13. HAFTUNG

Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Art. 14. RÜCKZAHLUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILSCHEINEN

Aus der Genossenschaft ausscheidenden Mitgliedern beziehungsweise deren Erben werden auf Verlangen die Genossenschaftsanteilscheine zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalwert. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Restriktionen bei aus Mitteln der beruflichen Vorsorge erworbenen Genossenschaftsanteilscheinen.

Bei einem in einem Haus der Genossenschaft wohnenden Genossenschaftsmitglied erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteilscheine mit dem Neueintritt eines Genossenschaftsmitgliedes nach Zahlung der Anteilscheine.

Zur Sicherung des Bestandes der Genossenschaft kann die Rückzahlung zurückgestellt werden, muss aber spätestens 3 Jahre nach dem Austritt erfolgen.

Forderungen der Genossenschaft oder der Hausgemeinschaft gegenüber dem ausscheidenden Mitglied können mit den Genossenschaftsanteilscheinen verrechnet werden.

Art. 15. GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.



IV. Genossenschaftsorgane

Art. 16. DIE ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

In allen Organen ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.

Art. 17. GENERALVERSAMMLUNG

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied der Genossenschaft berechtigt. Jedes Genossenschaftsmitglied hat, ungeachtet der Anzahl Anteilscheine, eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Die ordentliche Generalversammlung wird jedes Jahr innerhalb von 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres abgehalten. Der Vorstand beruft die Generalversammlungen ein. 1/10 aller Genossenschaftler*innen, die Generalversammlung oder die Revisionsstelle können die Einberufung einer ausserordentlichen GV verlangen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden und der Beilage aller zu genehmigender Dokumente zu erfolgen.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a) bezüglich Geschäfte:

- Genehmigung der Protokolle der Generalversammlungen.
- Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz.
- Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle, der Geschäftsprüfungskommission sowie Entlastung des Vorstandes.
- Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle.
- Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse.

b) bezüglich Liegenschaften:

- Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften.
- Beschluss von Umbauprojekten, die 1 Million Schweizer Franken übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen.
- Genehmigung von Projektierungskrediten für Neubauten (ausgenommen sind Vorprojekte).
- Genehmigung von Neubauprojekten.
- Verkauf von Liegenschaften.
- Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge.
- Beschlussfassung über den Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten.
- Beschlussfassung über Gegenstände, die der GV durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

c) Allgemeines:

- Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens 7 Tage vor der Generalversammlung eingereicht wurden. Über nicht traktandierte Geschäfte können keine Beschlüsse gefasst werden. Ausgeschlossen hiervon sind Beschlüsse über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.
- Änderung und Ergänzung der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- Erlass der notwendigen Reglemente, Richtlinien und Musterstatuten für Hausgemeinschaften und Musterverträge insbesondere dasjenige über die Pflichten des Vorstandes.
- Genehmigung des Leitbildes.



Art. 18. BESCHLUSSFASSUNG

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung, es sei denn, ein Viertel der anwesenden Genossenschafter*innen verlangt eine geheime Abstimmung. Sie wählt oder beschliesst, sofern das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen.

Art. 19. VORSTAND

Der Vorstand besteht aus wenigstens drei Mitgliedern und konstituiert sich selbständig. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Der Vorstand ist zuständig für den Kauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Ausserdem ist der Vorstand für die Einstellung von Personal zuständig. Der Vorstand kann eine Geschäftsstelle einrichten.

Die Sitzungen des Vorstandes sind für alle Genossenschaftsmitglieder öffentlich. Sie werden jeweils auf geeignete Weise bekannt gemacht.

Die Mitglieder des Vorstandes vertreten die Genossenschaft nach aussen. Sie zeichnen kollektiv zu zweien.

Der Vorstand kann bestimmen, dass an Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet wird. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Art. 20. REVISIONSSTELLE

Die Revisionsstelle hat die Pflicht, das Rechnungswesen nach den gesetzlichen Vorschriften zu prüfen. Stellt sie Unregelmässigkeiten fest, so trifft sie von sich aus die ihr nach Gesetz und Statuten geeignet erscheinenden Massnahmen und informiert die Generalversammlung.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- die Genossenschaft nicht zu ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Person mit der nötigen Sachkunde als Laienrevisor und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, es sei dieser eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen.



V. Revision der Statuten, Auflösung und Publikation

Art. 21. STATUTENÄNDERUNGEN

Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn $\frac{3}{4}$ der Anwesenden dafür stimmen (vorbehalten Art. 889 OR Abs. 1).

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung bekannt sein. Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen vorzulegen.

Art. 22. AUFLÖSUNG

Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der Genossenschaft SEWOP als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens $\frac{2}{3}$ sämtlicher Mitglieder beschlossen werden. Für andere Fusionen ist eine $\frac{2}{3}$ -Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven, höchstens zum Nennwert, ausbezahlt.

Art. 23. MITTEILUNGEN, PUBLIKATIONSORGAN

Mitteilungen an die Mitglieder der Genossenschaft erfolgen schriftlich. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 24. Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Soweit diese Statuten keine Regelungen enthalten, gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 828 ff. OR.

Art. 25. Genehmigung und Inkrafttreten

Die Statuten sind an der konstituierenden Versammlung vom 06.06.2020 angenommen worden und treten mit Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Zürich, 06. Juni 2020

Für die Genossenschaft:

Präsident*in:

Aktuar*in: