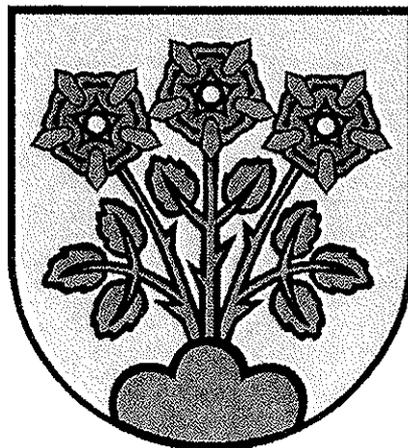


GAL

GENOSSENSCHAFT
ALTERSWOHNUNGEN LOSTORF

STATUTEN



NAME, SITZ UND ZWECK

Art. 1 NAME UND SITZ

- 1.1. Unter dem Namen GAL Genossenschaft Alterswohnungen Lostorf besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Lostorf.

Art. 2 ZWECK

- 2.1. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und bezweckt, in gemeinnütziger Weise, insbesondere betagten Einwohnern von Lostorf geeigneten und preiswerten Wohnraum (Kleinwohnungen), unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht, zu vermieten.
- 2.2. Die Einwohnergemeinde wird von der Genossenschaft um zur Verfügungstellung eines Grundstückes im Baurecht angegangen.
- 2.3. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die Verwaltung nach besonderem Reglement, das von der Generalversammlung festgelegt wird.

Die Mietzinse sind so festzusetzen, dass sie ausreichen zur:

- a) Bezahlung von Hypothekar-, Baurechts- und Darlehenszinsen und für allfällige vorgeschriebene Amortisationen.
- b) Deckung sämtlicher Ausgaben der Genossenschaft sowie aller Kosten, die für einen guten Unterhalt der Anlagen erforderlich sind.
- c) Auffnung eines Reserve- und Erneuerungsfonds.

MITGLIEDSCHAFT

Art. 3 GRUNDSATZ

- 3.1. Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person sowie von öffentlichen Körperschaften erworben werden, die bereit sind, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 3.2. Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von Fr. 1'000.– zu zeichnen und einzuzahlen.
- 3.3. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 4 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT

- 4.1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch die Verwaltung. Die Verwaltung kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern. Lehnt die Verwaltung die Aufnahme ab, steht dem Betroffenen das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
- 4.2. Das gezeichnete Anteilscheinkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

Art. 5 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT

- 5.1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Tod oder Ausschluss eines Genossenschafters oder Liquidation einer juristischen Person.
- 5.2. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

Art. 6 AUSTRITT

- 6.1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft. Vorbehalten bleibt Art. 843 Abs. 2 OR.
- 6.2. In Ausnahmefällen entscheidet die Verwaltung über einen vorzeitigen Austritt.

Art. 7 TOD EINES GENOSSENSCHAFTERS

- 7.1. Im Fall des Todes eines Genossenschafters gehen die Rechte an dessen Erben über. Können sich die Erben über die Zuteilung der Anteilscheine nicht verständigen, so haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bezeichnen.
- 7.2. Der Übergang betreffend der Anteilscheine auf die Erben sollte der Verwaltung innerhalb eines Jahres seit dem Tode des Genossenschafters schriftlich angezeigt werden.

Art. 8 AUSSCHLUSS

- 8.1. Genossenschaftler, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können von der Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs.3 OR.

Art. 9 ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN

- 9.1. Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven gemägs Art. 864 Abs. 1 OR) besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.
- 9.2. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Die Verwaltung ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits 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.
- 9.3. Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art.10 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

- 10.1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.
- 10.2. Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.

Art. 11 ANTEILSCHEINE

- 11.1. Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 1'000.– und Fr. 5'000.– ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 11.2. Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung der Verwaltung veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte.

Art. 12 VERZINSUNG UND VERWENDUNG DES REINERTRAGES

- 12.1. Zeigt die Jahresrechnung einen Reinertrag, so ist derselbe nach Vornahme aller notwendigen und maximal zulässigen Abschreibungen wie folgt zu verwenden:
- a) mindestens 1/20 des Reinertrages ist dem Reservefonds zuzuweisen;
 - b) Zuweisung in einen Betriebsausgleichsfonds von ebenfalls mindestens 1/20 des Reinertrages
 - c) Verzinsung des Anteilscheinkapitals, jedoch mit höchstens 4 %;
 - d) der Rest ist in einen Spezialreservefonds zu legen, der als Betriebsausgleichsfonds dient.

Art. 13 HAFTUNG

- 13.1. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 14 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

- 14.1. Als Entschädigung beziehen die Mitglieder der Verwaltung ein Sitzungsgeld nach denselben Richtlinien, welche für die Behörden der Einwohnergemeinde Lostorf gelten. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 15 RECHNUNGSWESEN

- 15.1. Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten sowie mit den ausgewiesenen wertvermehrenden Renovationskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltenen Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 15.2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 15.3. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende März der Kontrollstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaf tern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

ORGANISATION

Art. 16 ORGANE

16.1. Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung
- c) die Kontrollstelle

Art. 17 GENERALVERSAMMLUNG

17.1. Der Generalversammlung liegen insbesondere folgende Geschäfte zur Erledigung ob:

- a) Genehmigung des Protokolls
- b) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung
- c) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
- e) Festsetzung des Zinsfusses der Anteilscheine
- f) Genehmigung des Jahresbudgets
- g) Entlastung der Verwaltung
- h) Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Kontrollstelle
- i) Erledigung von Rekursen über Entscheide der Verwaltung
- k) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Kontrollstelle und von Mitgliedern
- l) Bestimmung der Finanzkompetenz der Verwaltung über einmalige Ausgaben
- m) Annahme und Änderung des Vermietungsreglementes
- n) Annahme von Statutenänderungen und deren Genehmigung
- o) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft

17.2. Über die Anträge von Mitgliedern muss abgestimmt werden, wenn sie spätestens 30 Tage vor der GENERALVERSAMMLUNG schriftlich der Verwaltung eingereicht werden.

Art. 18 EINBERUFUNG

18.1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt.

18.2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung, auf schriftliches Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter oder der Kontrollstelle. Art. 881 Abs. 2 OR bleibt vorbehalten. Die Begehren sind zu begründen.

18.3. Die Einberufung erfolgt durch die Verwaltung spätestens zehn Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief und Publikation im Niederämter Anzeiger unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderung und bei Rechnungsablage eine zusammengefasste Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

Art. 19 STIMMRECHT

- 19.1. Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 19.2. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.
- 20.1. Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte.
- 20.2. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt. (Vorbehalten bleiben Art. 888, 889, 914 Ziff. 11 OR, Art. 28.1 lit. b und Art. 30.1 der Statuten.)
- 20.3. Bei Wahlen gilt im 1. Wahlgang das absolute, im 2. Wahlgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen.
- 20.4. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder die Verwaltung geheime Abstimmung beschliesst.

Art. 21 Verwaltung

- 21.1. Die Verwaltung besteht aus mindestens drei und höchstens 7 Mitgliedern. Die Mitglieder der Verwaltung werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt.
- 21.2. Den öffentlich rechtlichen Körperschaften steht das Recht zu, gemeinsam einen Vertreter in die Verwaltung abzuordnen.
- 21.3. Die Verwaltung konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Mit Ausnahme des Vertreters öffentlich-rechtlicher Körperschaften müssen die Mitglieder der Verwaltung Genossenschafter sein.

- 21.4. Die Mitglieder der Verwaltung sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar.
- 21.5. Scheidet ein Verwaltungsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus der Verwaltung aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 21.6. Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 22 BEFUGNISSE

- 22.1. In die Befugnisse der Verwaltung fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 22.2. Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Sie hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaft zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
- 22.3. Die Verwaltung ist für die Führung der Protokolle über die Generalversammlung und Vorstandssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt bei Mutationen in der Verwaltung, verantwortlich.
- 22.4. Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Sie wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Sie setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.
- 22.5. Die Verwaltung wählt z.B. den Hauswart und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

Art. 23 ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG

- 23.1. Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft wird vom Präsidenten oder Vizepräsidenten in Verbindung mit dem Aktuar, Kassier oder einem anderen von der Verwaltung zu bestimmenden Mitglied der Verwaltung kollektiv zu zweien geführt.

23.2. Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Kollektivprokura zu erteilen.

Art. 24 GESCHÄFTSFÜHRUNG

24.1. Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Art. 25 VERPFLICHTUNG ZUM ERWERB VON ANTEILSCHEINEN

25.1. Die Verwaltung ist befugt, Mieter von Wohnungen der Genossenschaft sowie am Bau der Alterswohnungen beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

Art. 26 KONTROLLSTELLE

26.1. Die Kontrollstelle besteht aus zwei bis drei Mitgliedern. Sie wird auf die Dauer von vier Jahren gewählt. Sie kann nach Ablauf der Amtsperiode wieder gewählt werden.

26.2. Als Kontrollstelle können auch Behörden oder juristische Personen, wie Treuhand- oder Revisionsgesellschaften gewählt werden. Sie dürfen jedoch nicht der Verwaltung angehören.

26.3. Die Kontrollstelle hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Rechnung zu prüfen und der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vorzulegen. Den Mitgliedern der Kontrollstelle ist jederzeit in die Bücher Einsicht zu gewähren.

26.4. Die Kontrollstelle erstattet der Verwaltung mindestens drei Wochen vor Abhaltung der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über ihre Beobachtungen, Beanstandungen und Anträge.

26.5. Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung liegt die Jahresrechnung mit dem Revisionsbericht am Sitze der Genossenschaft zur Einsicht ihrer Mitglieder auf.

Art. 27 MITTEILUNGEN, BEKANNTMACHUNGEN

27.1. Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich.

27.2. Die offiziellen Publikationsorgane sind der «Niederämter Anzeiger» und das «Schweizerische Handelsamtsblatt».

AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

Art. 28 AUFLÖSUNG

28.1. Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen
- b) durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zwecke einberufen worden ist.

Art. 29 LIQUIDATION

29.1. Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu.
Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff OR.

29.2. Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlungen der Genossenschaftsanteile verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nicht an die Genossenschafter verteilt werden.

29.3. Die Verwendung dieser Gelder wird durch die Generalversammlung bestimmt.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 30 STATUTENÄNDERUNGEN

30.1. Änderungen der Statuten bedürfen der Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen.

Art. 31 INKRAFTTRETEN

31.1. Die vorliegenden Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 6. Mai 1992 gutgeheissen und an der Nachgründungsversammlung vom 26. Juni 1992 in Bezug auf Art. 1 ergänzt. Diese Statuten treten mit ihrer Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Lostorf, 26. Juni 1992

Der Präsident



Der Sekretär:

