



**Siedlungs-
genossenschaft
Sunnige Hof**

Dörflistrasse 14
Postfach
8050 Zürich

Tel. 044 317 20 20
Fax 044 317 20 21
info@sunnigehof.ch

Statuten

1. Firma und Sitz

Art.1 Firma

Firma Unter dem Namen „Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck ¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum in Zürich und seinem Einzugsgebiet zu verschaffen und zu bewirtschaften. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten wie Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte und gegenseitiger Solidarität.

Mittel ²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- sorgfältigen laufenden Unterhalt sowie durch periodische Erneuerungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Häuser auf der Basis der Kostenmiete.
- Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht.
- Solidaritätsbeiträge von Mitgliedern mit grösserem Einkommen.
- fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Gemeinnützigkeit ³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen ⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungs-
reglement ¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

- Mitgliedschaft ² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei besonderen Verhältnissen kann der Vorstand auch anderen Personen Mietobjekte zur Verfügung stellen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- Mietzins ³ Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer guten Genossenschaftsführung gedeckt sein.
- Residenzpflicht ⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen im Sunnige Hof gemieteten Wohnungen und Häuser zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Untervermietung ⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder Nebenräume, ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche das Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- Unterbelegung ⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- Ausrichtung ¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, gute Aussenräume und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt und die Einsparung von Energie beim Betrieb.
- Unterhalt ² Mit einem fortlaufenden Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Siedlungen. Dazu gehört auch die periodische Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung.
- Um- und Ersatzneubauten ³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben rechtzeitig im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese das Vermietungsreglement erfüllen.

Art. 6 Verkauf / Austausch der Grundstücke , Häuser und Mehrfamilienhäuser und Einräumung von Baurechten

- Verkauf ¹ Der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern der Genossenschaft ist nur bei Vorliegen wichtiger Gründe zulässig, wenn sich diese Objekte aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen nutzen bzw. vermieten lassen. Über einen Verkauf und dessen Modalitäten entscheidet die Generalversammlung mit einer Dreiviertelmehrheit gemäss Art. 28.
- Austausch von Grundstücken, Häusern und Baurechte ² Austausch von Grundstücken und Häusern und die Einräumung von Baurechten entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit gemäss Art. 28.
- Besondere Objekte ³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust, Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- Voraussetzungen ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens vier Genossenschaftsanteile übernimmt. Natürliche Personen müssen das schweizerische Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung besitzen sowie einen guten Leumund haben und in geordneten Verhältnissen leben. Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt max. Fr. 250.00.
- ² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Beitrittsgesuch
Vorstands-
beschluss ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.
- Beginn ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Aufnahmegebühr und Genossenschaftsanteile.
- Mitgliederregister ⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- Gründe ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
 - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- Rückzahlung
Anteile ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Art. 9 Austritt

- Kündigung des
Mietvertrages ¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- Kündigungsfrist /
Zeitpunkt ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf den 30. Juni oder auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- Einschränkung ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- Ehe- bzw.
Lebenspartner ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in beziehungsweise der/die eingetragene Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
- Andere Personen ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

- Gründe ¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vor-

standes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.

- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und / oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Mahnung ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung ³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenem steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Eheschutz / Ehetrennung ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in beziehungsweise dem/der eingetragenen Lebenspartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in beziehungsweise den/die eingetragene Lebenspartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in beziehungsweise der/die eingetragene Lebenspartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

Vermögensrechtliche Folgen ⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in beziehungsweise der/die eingetragene Lebenspartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung / Belastung ¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Übertragung ² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes ausnahmsweise zulässig, beispielsweise von Eltern auf Kinder oder bei Konkubinatspaaren. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- | | |
|---|---|
| Treuepflicht
Befolgungspflicht
Teilnahmepflicht | a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; |
| | b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; |
| | c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. |

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossen- schaftsanteile	¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
-----------------------------	---

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].

Freiwillige Anteile	⁴ Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.
---------------------	---

Kündigung	⁵ Freiwillige Anteile können nur schriftlich auf den 30. Juni oder auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden.
-----------	--

Verzinsung	⁶ Die Verzinsung richtet sich nach Art. 16.
------------	--

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz	¹ Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.
-----------	--

Zinssatz	² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.
----------	---

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der vollständigen Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz	¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
-----------	--

Ausnahmen	² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.
-----------	--

Betrag	³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht werden.
--------	---

Fälligkeit ⁴ Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Die Auszahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt am 30.6 und 31.12. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Verrechnung ⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 18 Solidaritätsbeiträge und -zulagen

Grundsatz ¹ Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten an.

Reglement ² Die Einzelheiten des Solidaritätsfonds werden im Zweckerhaltungsreglement geregelt. Dieses wird von der Generalversammlung genehmigt.

Art. 19 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz ¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Geschäftsjahr ² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

Grundsatz ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient der Äufnung von Reservefonds.

Höhe der Einlage ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die Reservefonds.

Beanspruchung ³ Über die Beanspruchung der Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

- Erneuerungsfonds a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.
- Amortisationskonto b) ein Amortisationskonto, dem jährlich mindestens der nach städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
- Heimfallfonds c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- Solidaritätsfonds d) ein Solidaritätsfonds zum Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten (Art. 18) sowie nach Renovationen und bei Neubauten. Dieser wird durch die Mehrzinse (Solidaritätsbeiträge) gemäss Art. 18 sowie durch von der Generalversammlung festgelegte monatliche Beträge geäufnet, welche zusammen mit dem Mietzins eingezogen werden. Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung.

² Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 23 Entschädigung der Organe

- Grundsätze ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.
- ² Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft beteiligt ist richtet sich der Gesamtbetrag nach den Vorschriften der Stadt Zürich.
- ³ Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- ⁴ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein angemessenes Sitzungsgeld.
- Ausschluss von Tantiemen ⁵ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- Auslagenersatz ⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

- Überblick Die Organe der Genossenschaft sind:
- a) die Generalversammlung.
 - b) der Vorstand.
 - c) die Revisionsstelle.
 - d) die Siedlungsorgane.

Generalversammlung

Art. 25 Generalversammlung

- Kompetenzen ¹Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:
- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
 - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern und die Einräumung von Baurechten.
 - h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
 - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
 - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 25 Abs. 2).
 - l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- Anträge auf Traktandierung ² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.
- ³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 26 Einberufung und Leitung

Ordentliche Generalversammlung	Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
Ausserordentliche Generalversammlung	² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
Einberufung	³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
Leitung	⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen

Art. 27 Stimmrecht

Grundsatz	¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
Vertretung	² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes handlungsfähiges Mitglied oder durch ein im gleichen Haushalt lebendes handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
Ausstand	³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit	¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	³ 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 Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
Quoren	⁴ Die Generalversammlung entscheidet mit nachfolgenden besonderen Quoren <ol style="list-style-type: none">Zweidrittelmehrheit: Bei Statutenänderungen, Austausch von Grundstücken und Häusern, Einräumung von Baurechten, Auflösung und Fusion der Genossenschaft .Dreiviertelmehrheit: Bei Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern.Vierfünftelmehrheit: Bei Statutenänderungen von Art. 6 Abs 1 Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern, Art. 28 Quoren und Art. 37 Vorkaufsrecht und Liquidationsüberschuss der Stadt Zürich. Dabei müssen mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. ⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.
Protokoll	⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 29 Wahlen und Wählbarkeit

Grundsatz	¹ Der Vorstand besteht aus sieben bis elf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen und mindestens die Hälfte davon im Sunnige Hof wohnhaft sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
-----------	---

- Wählbarkeit ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.
- Amtsdauer ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- Vertreter/in der Stadt Zürich ⁴ Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine/n Vertreter/in in den Vorstand abzuordnen.

Art. 30 Aufgaben

- Kompetenzvermutung ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.
- Geschäftsbericht ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
- Zeichnungsberechtigung ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 31 Kompetenzdelegation

- Grundsatz ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- Organisations- und Geschäftsreglement ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 32 Vorstandssitzungen

- Einberufung ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in und bei Verhinderung vom/von der Vizepräsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- Zirkulationsbeschluss ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- Protokoll ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

- Besondere Befähigung ¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren.
- Wählbarkeit ² Die Revisionsstelle muss unabhängig sein, weshalb Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind.
- Amtsdauer ³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren ge-

wählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 34 Aufgaben

- Grundsatz ¹ Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den Vorschriften des Aktienrechts.
- Prüfungsbericht ² Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
- Einsichtsrecht ³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- Meldepflicht ⁴ Stellt die Revisionsstelle Verstösse gegen das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement fest, so meldet sie dies schriftlich dem Vorstand.

Siedlungsorgane

Art. 35 Siedlungskommission

- Grundsatz / Freiwilligkeit ¹ Die Siedlungskommission ist der Zusammenschluss der in einer oder in mehreren Siedlungen wohnhaften Mitglieder. Sie wahrt als wichtiges Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand deren Interessen. Die Siedlungskommission ist freiwillig.
- Reglement ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

- Beschluss ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- Durchführung ² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

- Vorkaufsrecht ¹ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.
- Liquidationsüberschuss ² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Art. 38 Fusion

- Beschluss ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- Durchführung ² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

- Interne Mitteilungen ¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- Publikationen ² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 40 Übergangsbestimmungen

- Nachzahlungspflicht ¹ Mitglieder, die bis zur Statutenänderung vom 19. Mai 2006 über weniger als vier Anteilscheine, respektive Fr. 2'000.- verfügen, müssen den jeweiligen Differenzbetrag bis spätestens 31. Dezember 2007 nachzahlen.

Diese Statuten treten nach Genehmigung durch die Generalversammlung vom 19. Mai 2006 in Kraft und ersetzen alle bisherigen.