



VITASANA
BAUGENOSSENSCHAFT

Statuten

der

VITASANA Baugenossenschaft, Zürich

Aktualisiert und genehmigt an der Generalversammlung vom 06.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	7
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	7
Art. 10 Tod	8
Art. 11 Ausschluss	8
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	9
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	10
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	10
4. Finanzielle Bestimmungen	10
Genossenschaftskapital	10
Art. 15 Genossenschaftsanteile	10
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Haftung	12
Art. 19 Haftung	12
Rechnungswesen	12
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 21 Reservefonds	12
Art. 22 Weitere Fonds	13
Art. 23 Entschädigung der Organe	13

5. Organisation	14
Organe	14
Art. 24 Überblick	14
Generalversammlung	14
Art. 25 Befugnisse	14
Art. 26 Einberufung und Leitung	15
Art. 27 Stimmrecht	15
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand	16
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 30 Aufgaben	17
Art. 31 Kompetenzdelegation	17
Art. 32 Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle	18
Art. 33 Wahl	18
Art. 34 Aufgaben	18
Depositenkasse	18
Art. 35 Depositenkasse	18
Tierhaltung	18
Art. 36 Tierhaltung	18
6. Schlussbestimmungen	19
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	19
Art. 37 Liquidation	19
Art. 38 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss	19
Art. 39 Fusion	19
Bekanntmachungen	20
Art. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan	20

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „VITASANA Baugenossenschaft“ besteht eine auf un- Firma
beschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im
Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe Zweck
und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohn-
raum zu finanziellen Bedingungen unter den Marktpreisen zu decken.
Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, ins-
besondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das
Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und
gegenseitiger Solidarität.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitge-
mässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der
bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht
mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden
können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössi-
schen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen
und kommunalen Gesetzen.
- f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswer-
tes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinn-
strebig.

Gemeinnützig-
keit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen
mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von

Beteiligungen
und Mitglied-
schaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die 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.

Vermietungs-
reglement

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliedschaft/
Kündigungs-
schutz

³ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. 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 zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenz-
pflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes 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 der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Untervermie-
tung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Zimmerzahl kann die Zahl der Bewohner/innen um zwei übersteigen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als

Unterbelegung

zwei übersteigt (Ausnahme siehe nächster Absatz). Die Mitglieder sind dann verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Die 4- und 5-Zimmerwohnungen der Siedlungen Burriweg, Kronwiesen, Luegisland (7. Etappe) und Schwerzenbach (ohne Attika) sind für Familien mit Kindern bestimmt. Dies gilt unabhängig einer Subvention. Hier gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt oder wenn keine Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr mehr zu Hause sind. Die Mitglieder sind dann verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten und Ausnahmen regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft neben den wirtschaftlichen Aspekten wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) und die Beitrittsgebühr entrichtet. Voraussetzungen

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Ausländische Mitglieder

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Pro Wohnung ist nur eine Mitgliedschaft möglich. Mitgliederzahl

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. Beitrittsge-such/
Vorstandsbe-schluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt Gründe

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des Mietvertrags

Andererseits bedeutet die Kündigung der Räumlichkeiten durch den Mieter grundsätzlich auch den Verlust der Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft, ausser der Genossenschafter stellt ein ausdrückliches Gesuch um Beibehaltung der Mitgliedschaft und des Mitgliedschaftsanteiles von 1'000 Franken. Die Behandlung dieses Gesuches durch den Vorstand untersteht denselben Richtlinien wie der Erwerb der Mitgliedschaft in Art. 7. Beibehaltung bei Kündigung

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich 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 Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Ehe-, bzw. eingetragene Lebenspartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder gravierende Verletzung der Sorgfaltspflicht gegenüber dem Eigentum 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 dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung von drei zumutbaren Umsiedlungsangeboten bei Unterbelegung.
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.
- 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 sowie im Falle gerichtlicher Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- 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.

- ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung
- 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 Ausgeschlossenen 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. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschie-
benden Wir-
kung
- ⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Anrufung Rich-
ter
- ⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Kündigung
Mietvertrag

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen. Eheschutz/
Ehetrennung
- ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung
- ³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 6) bleibt vorbehalten.
- 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 einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat. Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen;
- d) Gegenüber dem Eigentum der Genossenschaft Sorge zu tragen.

Pflichten der
Mitglieder

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je 1'000 Franken und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossen-
schafts-
anteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Betrag soll ungefähr einer Halbjahresmiete entsprechen. Wohnungsan-
teile

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch auf Wunsch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung. Anteilscheine

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug. Berufliche Vorsorge

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Diese Nichtverzinsung wird angemessen berücksichtigt bei der Festsetzung des Mietzinses und dadurch, dass unverschuldete Kleinreparaturen kostenlos sind. Grundsatz

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

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

Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Vorbehalten bleibt die Verrechnung nach Absatz 6 dieses Artikels.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. Vorzeitige Rückzahlung

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 19 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

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 Bestimmungen des Obligationenrechtes, insbesondere Art. 957 ff, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

² Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und den Amortisationsfonds zu belasten, welche mindestens den Beträgen gem. Art. 22 entsprechen.

Erneuerungsfonds/
Amortisationskonto

³ Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder des Amortisationskontos entspricht.

Heimfallfonds

⁴ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

⁵ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

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

Beanspruchung

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist. | Erneuerungsfonds |
| b) ein Amortisationskonto, dem jährlich mindestens der nach den städtischen Vorschriften notwendige Betrag gutzuschreiben ist. | Amortisationskonto |
| c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben. | Heimfallfonds |
| d) ein Fonds für Alterswohnungen, dessen Öffnung und Verwendung der Vorstand in einem Reglement regelt. | Fonds für Alterswohnungen |

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Verwendung Fondsvermögen

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Weitere Fonds

Art. 23 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

Grundsätze

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Entschädigung Revisionsstelle

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein angemessenes Sitzungsgeld.

Entschädigung Kommissionen

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Publikation Entschädigungen

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Übersicht

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, 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 Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudevversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (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.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens bis zum Ende des Geschäftsjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf
Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Anträge inner-
halb von Trak-
tanden

Art. 26 Einberufung und Leitung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche 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. Ausserordentliche Generalversammlung
- ³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 14 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 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung
- 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. Leitung

Art. 27 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Pro Wohnung ist nur eine Mitgliedschaft möglich. Grundsatz
- ² Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. Vertretung
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime Durchführung
- 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. Beschlussfassung

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

Quoren

- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 4 und 38 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

Protokoll

⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Die Stimmenzähler sind gleichzeitig Protokollprüfer und unterzeichnen dieses nach Erstellung ebenfalls. Das geprüfte Protokoll liegt dann bis drei Monate nach der Generalversammlung zur Einsichtnahme auf der Geschäftsstelle.

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus sechs bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

⁴ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

⁵ Solange die Gemeinde Schwerzenbach Wohnungen der Genossenschaft subventioniert, hat sie das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

Abgeordneter
der Gemeinde
Schwerzen-
bach

Art. 30 Aufgaben

- 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. g) und h) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung
- 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. Geschäftsbericht
- ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

- 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. Grundsatz
- ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

Art. 32 Vorstandssitzungen

- ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung
- 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. Beschlussfassung
- ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss
- ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist an der nächsten Vorstandssitzung zu genehmigen. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Wahl Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Die Revisoren müssen über die besondere Befähigung gemäss Art. 727b OR verfügen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 34 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. Revisionsstelle OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen Revisionsbericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Depositenkasse

Art. 35 Depositenkasse

¹ Bei der Genossenschaft besteht eine Depositenkasse, bei welcher Mitglieder und andere der Genossenschaft nahestehende natürliche und juristische Personen Geld zinstragend anlegen können. Hierüber erlässt der Vorstand ein besonderes Reglement.

Tierhaltung

Art. 36 Tierhaltung

¹ Das Halten von Hunden ist grundsätzlich verboten.

² Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen. Diese Ausnahmen sowie die Regeln für die Haltung von anderen Haus- und Kleintieren, die sich ausschliesslich im Mietobjekt aufhalten, erlässt der Vorstand in einem separaten Tierhaltungsreglement.

Tierhaltung

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 37 Liquidation

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

Art. 38 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

- 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. Liquidations-
überschuss
- 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 Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet. Wohnbauför-
derung

Art. 39 Fusion

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

Bekanntmachungen

Art. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan

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. Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Die vorstehenden Statuten wurden an der Generalversammlung vom 05. Juni 2025 genehmigt.

Impressum:

VITASANA Baugenossenschaft

Winterthurerstrasse 659

8051 Zürich

044 325 36 66 www.vitasana.ch info@vitasana.ch