

STATUTEN

AUSGABE 24. MAI 2011

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
Grüngasse 10, 8004 Zürich, Telefon 044 / 291 35 25
info@wogeno-zuerich.ch, www.wogeno-zuerich.ch

Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich

Name, Zweck, Grundsätze

Name, Sitz

1.1

Unter dem Namen Genossenschaft WOGENO Zürich besteht mit Sitz in Zürich eine Genossenschaft.

Zweck

1.2

Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen.

Allgemeine Grundsätze

1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausgemeinschaften. Gegenüber der Genossenschaft tritt die Hausgemeinschaft als Mieterin auf. Sie verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.

1.4

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 an überbauten Grundstücken.

Erläuterungen zu 1.4

Das Spekulationsverbot gilt sowohl für den Erwerb und den Besitz als auch für die Veräusserung einer Liegenschaft. Das heisst insbesondere, dass Häuser nicht zu einem Preis, der wesentlich höher liegt als der Verkehrswert, gekauft werden dürfen, dass keine Luxusrenovierungen vorgenommen werden dürfen und dass diese Häuser als möglichst billiger Wohn- und Kleingewerberaum den WOGENO-Mitgliedern erhalten bleiben.

1.5

Jedes Mitglied hat gemäss freier Raumkapazität Anspruch auf angemessenen Wohn- oder Gewerberaum. Die Mindestbelegung einer Wohnung wird nach Übernahme der Liegenschaft durch den WOGENO-Vorstand geregelt.

Über Ausnahmen, z. B. Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen entscheidet der Hausverein in Absprache mit

dem Vorstand. Ohne Einigung ist die Geschäftsprüfungskommission die Entscheidungsinstanz.

Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des WOGENO-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen, innert 2 Jahren nicht befolgt, hat die Vermieterin die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossenschaftsmitgliedschaft aufheben.

1.6

Die Hausmietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet (siehe Art. 5.6 und 5.7.).

Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

1.7

Die Hausgemeinschaften können Hausverwaltungsverträge abschliessen. Die übrigen Bestimmungen zum Hausmietvertrag gelten sinngemäss. In diesem Fall tritt die WOGENO Zürich als Vermieterin auf.

Mitgliedschaft

Mitglieder

2.1

Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige natürliche und juristische Personen werden, die nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

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 und Bewohnerinnen auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden.

2.2

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Pflichten der
Genossenschaf-
terinnen und Ge-
nossenschafter

2.3

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- den Statuten, dem Leitbild und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Mitgliederanteilscheine

2.4

Jedes Mitglied muss mindestens einen auf seinen Namen lautenden Mitgliederanteilschein von Fr. 3000.- zeichnen.

Wohnungsanteilscheine/Solidaritätsbeiträge

2.5

Mitglieder, die zugleich Mieterinnen oder Mieter in einer Genossenschaftsliegenschaft sind, haben über den Mitgliederanteilschein hinaus den zur Finanzierung der Liegenschaft erforderlichen Betrag an Wohnungsanteilscheinen mit einem Nennwert von Fr. 100.-- nach Massgabe der beanspruchten Räume zu übernehmen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können vom Vorstand beschlossen werden. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Wohnungsanteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Mitglieder können zu Solidaritätsbeiträgen gemäss Art. 5.8 verpflichtet werden.

Erläuterungen zu 2.5

Die Hausgemeinschaft hat in der Regel das erforderliche Eigenkapital für die Liegenschaft selber aufzubringen. Für dieses Eigenkapital werden von der WOGENO Wohnungsanteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied einer Hausgemeinschaft hat in der Regel nach Massgabe des von ihm beanspruchten Raumes solche Wohnungsanteilscheine zu übernehmen. (siehe Art. 3.3). Der Mitgliederanteilschein im Wert von Fr. 3000.-- zum Erwerb der Mitgliedschaft kann angerechnet werden. Für Gewerberäume gelten die obigen Bestimmungen sinngemäss.

2.6

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- Austritt
- Ausschluss
- Tod der natürlichen oder Auflösung der juristischen Person.

Austritt

2.7

Ein Austritt muss ein Jahr im voraus schriftlich auf das Ende des Geschäftsjahres erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auf einen früheren Zeitpunkt bewilligen. Hat die Mitgliedschaft weniger als 2 Jahre gedauert, wird vom austretenden Mitglied eine Umtriebsentschädigung von maximal Fr. 200.-- verlangt.

Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. War das ausscheidende Mitglied Mieterin oder Mieter in einer Genossenschaftsliegenschaft, so hat ihm die entsprechende Vermieterin unverzüglich das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen. Zum Zeitpunkt des Austritts darf kein Mietverhältnis mehr bestehen.

2.8

Ausscheidende Mitglieder haben kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen (vorbehalten bleibt Art. 3.5 ff).

Ausschluss

2.9

Ein Mitglied kann vom Vorstand auf Antrag eines Hausvereins jederzeit oder von der Generalversammlung ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder in schwerwiegender Weise die Genossenschaft schädigt oder gefährdet.

2.10

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.

Finanzordnung

Mittelbeschaffung

3.1

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:

- den Genossenschaftsanteilscheinen (siehe Art. 2.4ff)
- Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
- den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder (siehe Art. 2.5)
- einer eigenen Depositenkasse
- Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
- allfälligen Betriebsüberschüssen
- Subventionen.

Zinsen und Fonds

3.2

Aus einem allfälligen Reinertrag kann auf die Mitgliederanteilscheine ein Zins ausgerichtet werden, jedoch höchstens zu dem für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz und unter Beachtung der Grenzen von Bestimmungen der Wohnbauförderung.

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

Es wird ein Solidaritätsfonds gebildet (siehe Art. 2.5 und Art. 5.8).

3.3

Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann der Vorstand Darlehen gewähren.

Haftung

3.4

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

Rückzahlung von
Genossenschafts-
anteilscheinen

3.5

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.

3.6

Die Rückzahlung der Wohnungsanteilscheine erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses, die Rückzahlung des Mitgliederanteilscheins zum Zeitpunkt des Austritts.

Verrechnungen
von Forderungen

3.7

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

Geschäftsjahr

3.8

Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.

Struktur

Die Organe

4.1

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle
- die Geschäftsprüfungskommission.

General-
versammlung

4.2

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied der Genossenschaft berechtigt.

Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a) 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, der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission
- Bewilligung von Stellenprozenten der Geschäftsstelle
- Ausschluss von Mitgliedern der Genossenschaft
- Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen
- Entscheide über Rekurse gegen die Geschäftsprüfungskommission.

b) Liegenschaften

- Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften
- Stellungnahme zu Liegenschaftenkäufen. Die Stellungnahme hat konsultativen Charakter.
- Beschluss von Umbauprojekten, die 1 Million Schweizer Franken übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen.
- Genehmigung von Projektierungskrediten für Neubauten (ausgenommen Kredite für Vorprojekte)
- Genehmigung von Neubauprojekten
- Verkauf von Liegenschaften
- Genehmigung der Formularverträge für Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge sowie Wohnungsmietverträge
- Genehmigung von Musterstatuten für Hausgemeinschaften
- Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge
- Beschlussfassung über den Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten.

c) Allgemeines

- Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens ein Monat vor der Generalversammlung eingereicht wurden
- Änderung und Ergänzung der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten
- Genehmigung des Leitbildes.

- Abstimmung **4.3**
Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen. Sie wählt oder beschliesst, sofern das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen.
- Einladung **4.4**
Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.
- 4.5**
Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:
– wenn sie von der Revisionsstelle, von der Geschäftsprüfungskommission oder vom Vorstand verlangt wird.
– wenn sie von einem zehnten Teil der Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
– wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.
- Vorstand **4.6**
Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern. Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, eine Vertreterin / einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange sie an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist.
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.
Der Vorstand bestimmt die Zeichnungsberechtigung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden kann.
- Entschädigung **4.7**
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.

Geschäftsstelle	<p>4.8 Die Geschäftsstelle wird von einem/einer Geschäftsführer/in geleitet. Ihm/ihr ist das Genossenschaftspersonal unterstellt. Der/die Geschäftsführer/in nimmt mit beratender Stimme an der Vorstandssitzung teil.</p>
Revisionsstelle	<p>4.9 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.</p>
Geschäftsprüfungs-kommission	<p>4.10 Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern. Sie überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab. Sie entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand.</p>
Tantiemen	<p>4.11 Den Mitgliedern der Genossenschaftsorgane dürfen keine Tantiemen ausgerichtet werden.</p>

Die Hausgemeinschaft

Hausgemeinschaft	<p>5.1 Alle Mitglieder, die Räume von Genossenschaftsliegenschaften mieten, schliessen sich in Hausgemeinschaften zusammen. Die Hausgemeinschaft wird pro Liegenschaft, in grossen Liegenschaften unter Umständen pro Treppenhaus oder nach anderen Kriterien gebildet.</p> <p>5.2 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein.</p>
Pflichten	<p>5.3 Hausmietverträge dürfen nur mit als Verein organisierten Hausgemeinschaften abgeschlossen werden, die nachfolgende Verpflichtungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche die Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausgemeinschaften erfüllen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.

- die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;
- die Wohnungsmietverträge der WOGENO zu verwenden;
- eine offene Buchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der Geschäftsstelle der Genossenschaft einzureichen;
- gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen
- die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.

Haftung

5.4

Die Hausvereinsstatuten müssen eine persönliche Haftung der Hausvereinsmitglieder bis zum Betrag von CHF 3'000.-- vorsehen. Die WOGENO hat das Recht, Forderungen gegenüber dem Hausverein aus vorsätzlich oder grobfahrlässig unterlassenem Liegenschaftsunterhalt vom Anspruch des ausscheidenden Mitglieds auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals in Abzug zu bringen. Ausgenommen sind Haftungsfälle, in denen das Genossenschaftsmitglied dem Vorstand eine ausdrückliche schriftliche Abmahnung zugeschiedt hat. Im Übrigen haftet der Verein gegenüber seinen Gläubigern nur mit dem Vereinsvermögen.

Selbstverwaltung

5.5

Die Genossenschaft überlässt ihre Liegenschaften den Hausgemeinschaften in weitgehender Selbstverwaltung.

Hausmietvertrag

5.6

Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen Hausmiet- oder Hausverwaltungsvertrag ab. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen, mietrechtlichen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des Hausverwaltungsvertrages kann der Hausverein innert 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet. Die Anfechtung der Kündigung des Hausmietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

5.7

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

a) von der Genossenschaft verwalteter Mietzinsanteil:

- Zins der I. und II. Hypothek
- Darlehenszinsen
- Zins für WOGENO-Darlehen
- Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden (jedoch ohne Zins für die Wohnungsanteilscheine)

- Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds) sowie Abschreibungen resp. Einlagen in den Amortisationsfonds
- einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten, soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind.

b) von der Hausgemeinschaft verwalteter Mietzinsanteil:
Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen

c) Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.

Bis genügend Rückstellungen für den ausserordentlichen Unterhalt und umfassende Sanierungen der Liegenschaft geüfnet sind, kann die Genossenschaft von der Festsetzung des Mietzinses nach dem reinen Kostenprinzip abweichen.

Befristete
Objekthilfe
(Solidaritätsfonds)

5.8

Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen gespeist. Er wird vom Vorstand verwaltet und in der Jahresrechnung separat ausgewiesen. Über die Verwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes.

Aus dem Solidaritätsfonds können durch Vorstandsbeschluss u. a.:

- Einzelpersonen in finanziellen Schwierigkeiten unterstützt,
- Hausmietzinse oder Einzelmietzinse nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen subventioniert,
- Marktbedingte Leerstände von Mietobjekten oder Mietzinsausfälle wegen nicht kostendeckender Vermietung übernommen werden.
- Beiträge an ökologische Sanierungen geleistet werden.

Zahlungen aus dem Solidaritätsfonds müssen befristet sein. Die Einzelheiten regelt der Vorstand.

Wohnungs-
Vermietung und
-Zuteilung / Wei-
tervermietung

5.9

Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Räumlichkeiten umgehend der Geschäftsstelle zu melden. Diese besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt. Bei der Vermietung sind die Mustermietverträge der WOGENO zu verwenden.

5.10

Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertige Kriterien massgebend:

- Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft
- Anzahl Personen
- persönliche finanzielle Verhältnisse
- Dauer der Mitgliedschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels

Eine freiwerdende Wohnung wird unter Beizug einer Vertreterin / eines Vertreters des WOGENO-Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein Anwärter / keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet, oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der WOGENO-Vorstand.

Erläuterungen zu 5.10

Bei der Wohnungszuteilung in neu erworbenen Liegenschaften sollen in erster Linie BewohnerInnen, in zweiter Linie die InitiantInnen berücksichtigt werden, unter der Bedingung, dass diese der WOGENO baldmöglichst beitreten, und in dritter Linie die übrigen GenossenschaftlerInnen gemäss Kriterienliste der Statuten.

BewohnerInnen sind die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der betreffenden Liegenschaft wohnenden Leute. InitiantInnen sind die Mitglieder einer geschlossenen Gruppe, die für ihre eigenen Wohnbedürfnisse gemeinsam nach käuflichen Häusern suchen, und dabei auf die betreffende Liegenschaft gestossen sind. BewohnerInnen, die nicht der WOGENO beitreten wollen, wird vom Vorstand gekündigt. Er gewährt ihnen von sich aus eine Erstreckung des Mietverhältnisses, mindestens in dem Umfang, den sie durch das Mietgericht mit guten Chancen erhalten können.

Wohnungs-
mietzins

5.11

Die Hausgemeinschaft setzt den Mietzins der Mitglieder nach den Selbstkosten fest. Die Aufteilung der einzelnen Wohnungsmietzinse kann im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften nach solidarischen Prinzipien erfolgen.

Werden Beiträge aus dem Solidaritätsfonds der Genossenschaft bezogen, kann der Vorstand die Aufteilung überprüfen. Er kann der Hausgemeinschaft eine Änderung der Aufteilung vorschlagen. Kommt keine Änderung zustande, entscheidet der Vorstand resp. die Geschäftsprüfungskommission.

Unterhalt

5.12

Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich gegenüber der Genossenschaft, das gemietete Objekt im Rahmen der Selbstverwaltung zu unterhalten und die notwendigen Arbeiten zur Werterhaltung der Liegenschaft vorzunehmen. Sämtliche Unterhaltsarbeiten, welche aus den Rückstellungen des Erneuerungsfonds zu bezahlen sind, müssen mit der Geschäftsstelle, resp. dem WOGENO-Vorstand vorgängig der Ausführung abgesprochen und von diesen bewilligt werden.

Umfassende
Sanierungen

5.13

Umfassende Sanierungen und Ausbauvorhaben müssen grundsätzlich durch den WOGENO-Vorstand geprüft und bewilligt werden. Investitionen bis 1 Million Schweizer Franken werden vom Vorstand bewilligt. Investitionen über 1 Million Franken werden von der Generalversammlung bewilligt.

Jedes Projekt weist die Anteile werterhaltender und wertvermehrender Investition aus.

Die Hausgemeinschaft hat Anspruch darauf, dass die Rückstellungen für Erneuerungen und Unterhalt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus kann die Generalversammlung die erforderlichen Mittel vorschliessen.

Schlussbestimmungen

Statuten-
änderungen

6.1.

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

6.2

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung bekannt sein.

6.3

Die Art. 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4. und 6.6. können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

Auflösung

6.4

Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der WOGENO als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens 4/5 sämtlicher Mitglieder beschlossen werden. Für andere Fusionen ist eine 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

6.5

Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven, höchstens zum Nennwert, ausbezahlt.

6.6

Ein allfälliger Überschuss wird der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Mitteilungen,
Publikationsorgan

6.7

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

Statuten-
änderungen

6.8

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen vorzulegen.

Zürich, den 26. August 1982

abgeändert am 25. Januar 1984, 1. Januar 1989

Gesamtüberarbeitung: 10. Juli 1995

abgeändert am 20. August 1996, 23. Juni 1997, 28. Mai 2008,
27. Mai 2009, 31. August 2010, 24. Mai 2011