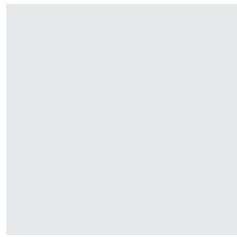




BAUGENOSSENSCHAFT HOCHDORF

PRO FAMILIA

# STATUTEN





# I. NAME, SITZ, DAUER UND ZWECK

## **Art. 1 Name, Sitz und Dauer**

---

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Pro Familia Hochdorf» besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Hochdorf.

## **Art. 2 Zweck**

---

- 1 Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und die Erstellung von gesunden und preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf wenn möglich an Familien unter Ausschluss einer spekulativen Absicht. Sie verfolgt im besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
- 2 Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
- 3 Der Verkauf von Grundeigentum muss vom Bundesamt genehmigt werden. Eine Genehmigung wird erteilt, wenn sich die Erwerberin oder der Erwerber verpflichtet in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bund einzutreten, die auf Grund der Liegenschaftskosten festgelegten Mietzinse einzuhalten und die Schuldpflicht für das Darlehen zu übernehmen.
- 4 Die Genossenschaft ist bestrebt, neben der Deckung ihrer Unkosten auch einen allgemeinen Reservefonds zu führen.

## II. MITGLIEDSCHAFT

### **Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine**

---

- 1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 2 Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von Fr. 1000.– zu zeichnen und einzuzahlen.
- 3 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

### **Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft**

---

- 1 Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch den Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern. Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, steht dem Betroffenen das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
- 2 Das gezeichnete Anteilkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen. Die Mitgliedschaft wird erst mit der Einzahlung des gezeichneten Anteilkapitals rechtskräftig.

### **Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft**

---

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

### **Art. 6 Austritt**

---

- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.
- 2 In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

## **Art. 7 Ausschluss**

---

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

## **Art. 8 Tod eines Genossenschafters**

---

- 1 Beim Tod eines Genossenschafters kann einer der Erben auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
- 2 Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an den Vorstand einzureichen.
- 3 Ein Ausschluss erfolgt in Anwendung von Art. 7 der Statuten.

## **Art. 9 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

---

- 1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschuss der Reserven) besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.
- 2 Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
- 3 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

### III. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL, ANTEILSCHEINE, RECHNUNGSWESEN

#### **Art. 10 Genossenschaftskapital**

---

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.
- 2 Ein Genossenschafter kann mehrere Anteilscheine erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

#### **Art. 11 Anteilscheine**

---

- 1 Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 1000.– ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 2 Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte.

#### **Art. 12 Verzinsung**

---

- 1 Die Anteilscheine der Genossenschaft sind angemessen zu verzinsen.
- 2 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).
- 3 Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

## **Art. 13 Haftung**

---

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

## **Art. 14 Verwendung des Reinertrages**

---

- 1 Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
- 2 Eine Gewinnbeteiligung und eine Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **Art. 15 Rechnungswesen**

---

- 1 Buchführungs- und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 3 Die Jahresrechnung ist spätestens einen Monat vor der Generalversammlung der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

## IV. ORGANISATION

### **Art. 16 Organe**

---

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

### **Art. 17 Befugnisse der Generalversammlung**

---

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Ihr stehen neben den im Gesetz zwingend vorgeschriebenen Befugnisse namentlich folgende Rechte zu:

- a) Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- b) Genehmigung von Statuten und Statutenänderungen
- c) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft und Bestellung der Liquidatoren
- d) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz sowie des Geschäftsberichtes des Vorstandes
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
- f) Entlastung des Vorstandes und der Revisionsstelle
- g) Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 200 000.– übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.
- h) Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes

- i) Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet
- j) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, die mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht worden sind
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

## **Art. 18 Einberufung**

---

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
- 2 Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens 14 Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

## **Art. 19 Stimmrecht**

---

- 1 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

## **Art. 20 Beschlussfähigkeit**

---

- 1 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR sowie Art. 18 Abs. 1 lit. d, 43 Abs. 2 und 64 Abs. 1 lit. d FusG.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt, oder der Vorstand im Voraus eine solche vorsieht.

## **Art. 21 Vorstand**

---

- 1 Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt.
- 2 bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar.
- 4 Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so kann durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 5 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

## **Art. 22 Befugnisse**

---

- 1 In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
- 2 In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von Fr. 200 000.- nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.
- 3 Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

## **Art. 23 Zeichnungsberechtigung, Entschädigung**

---

- 1 Der Vorstand bestimmt die Art der Zeichnungsbefugnis und die Zeichnungsberechtigten.
- 2 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **Art. 24 Revisionsstelle**

---

- 1 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 729a ff. OR.
- 2 Die Genossenschaft kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn sie die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt, wenn sie nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat, wenn sämtliche Genossenschafter zustimmen, wenn sie nicht über mehr als dreissig geförderte Wohnungen verfügt und wenn eine dazu erforderliche Bewilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen vorliegt (Art. 40 WFV, Art. 59a VWEG). Eine vom Gesetz verlangte prüferische Durchsicht der Jahresrechnung wird nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen durchgeführt.
- 3 Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach Art. 879 Abs. 2 Ziff. 3 OR dürfen dann aber erst bei Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.

- 4 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigstelle in der Schweiz haben.
- 5 Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Sie kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

## **Art. 25 Mitteilungen und Bekanntmachungen**

---

- 1 Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief.
- 2 Bekanntmachungen der Genossenschafter an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

## V. AUFLÖSUNG, LIQUIDATION UND FUSION

### **Art. 26 Auflösung**

---

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

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

### **Art. 27 Liquidation**

---

- 1 Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 OR.
- 2 Das, nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile, zum Nennwert verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft ist einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus zur Verfügung zu stellen.

### **Art. 28 Genehmigung Statuten**

---

- 1 Die Statuten oder die Änderung vorliegender Statuten bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung der Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).
- 2 Die Statuten und die entsprechenden Statutenänderungen sind dem Finanzdepartement zur Genehmigung zu unterbreiten.

### **Art. 29 Fusion**

---

Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zulässig. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen des Fusionsgesetzes zu beachten (FusG).

## **Art. 30 Inkrafttreten**

---

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 11. Mai 2009 beschlossen worden und treten nach Genehmigung durch das kantonale Finanzdepartement gemäss § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Wohnbau und Eigentumsförderung sowie dem Eintrag ins Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft. Sie ersetzen die bisherigen Statuten.

Hochdorf, 11. Mai 2009

Der Präsident:

Der Aktuar:

Herbert Trochsler

Jost Amrein



