

STATUTEN

der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf UR

mit Sitz in 6460 Altdorf UR

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf UR besteht in Altdorf UR eine Genossenschaft auf unbestimmte Dauer gemäss diesen Statuten und den Vorschriften des XXIX. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe dauerhaft preisgünstigen Wohnraum im Miet- und Eigentumsverhältnis auf gemeinnütziger Grundlage im Sinne des Wohnraumförderungsgesetz (WFG) zu verschaffen, zu erhalten und zu fördern. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig. Der Zweck soll erreicht werden durch:

- a) den Erwerb geeigneten Baulandes oder die Begründung von Baurechten;
- b) den Erwerb oder die Erstellung von Wohnungen und Eigenheimen;
- c) den sorgfältigen Unterhalt der Gebäulichkeiten und die Erneuerung bestehender Wohnungen nach Massgabe des zeitgemässen Standes des technischen und sozialen Fortschritts;
- d) die Vermietung von Wohnungen zu Mietzinsen, die auf der Basis der Selbstkosten und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Selbsterhaltung der Genossenschaft festzusetzen sind.

Im Übrigen kann die Genossenschaft alle Rechtsgeschäfte abschliessen, die mit dem Zweck direkt oder indirekt zusammenhängen oder ihn zu fördern geeignet sind.

Art. 3

Die Genossenschaft arbeitet auf der Grundlage der Gemeinnützigkeit. Jeder spekulative Gewinn ist ausgeschlossen. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

II. Mitgliedschaft

Art. 4

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) handlungsfähige natürliche Personen;
- b) juristische Personen und Handelsgesellschaften;
- c) öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Art. 5

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Beschluss der Verwaltung aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Sie erfordert überdies die Anerkennung der Statuten, die Entrichtung einer einmaligen Eintrittsgebühr von Fr. 20.00 für natürliche Personen und Fr. 100.00 für juristische Personen und öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie die Übernahme wenigstens eines Anteilscheines von Fr. 200.00.

Der Verwaltung steht das Recht zu, Gesuche um Aufnahme in die Genossenschaft ohne Begründung abzulehnen. Es besteht kein Rekursrecht gegen den ablehnenden Entscheid.

Art. 6

Die Anteilscheine lauten auf den Namen. Sie dienen als Ausweis für die Mitgliedschaft und sind nur mit Zustimmung der Verwaltung übertragbar und pfändbar.

Art. 7

Die Mitgliedschaft erlischt durch den Austritt, den Tod des Genossenschafters bzw. die Auflösung der juristischen Person sowie durch den Ausschluss aus der Genossenschaft.

Art. 8

Der Austritt ist der Verwaltung durch eingeschriebenen Brief unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zu erklären.

Art. 9

Der überlebende Ehegatte oder die Nachkommen können innert drei Monaten nach dem Tod des Genossenschafters verlangen, dass die Erbengemeinschaft oder einer unter mehreren Erben als Mitglied anerkannt wird. In diesem Falle besteht keine Verpflichtung zur Bezahlung der Eintrittsgebühr und zur Übernahme von Anteilscheinen.

Art. 10

Ein Mitglied kann von der Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden:

- a) Wenn es gegen die Interessen der Genossenschaft oder der Mieter, gegen die Statuten, Beschlüsse oder den Mietvertrag verstösst;
- b) Wenn es trotz Mahnung seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommt;
- c) Aus wichtigen Gründen.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht innerhalb dreissig Tagen seit Empfang der Mitteilung des Beschlusses das Recht des Rekurses an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung. Eine allfällige gerichtliche Anfechtung des Generalversammlungsbeschlusses hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

III. Organisation

Art. 11

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) die Verwaltung (Vorstand);
- c) die Revisions- resp. Prüfstelle
- d) die statutarische Kontrollstelle.

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Organe der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

IV. Generalversammlung

Art. 12

Die Generalversammlung ist oberstes Organ der Genossenschaft. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl des Präsidenten, der Verwaltung und der Revisions- resp. Prüfstelle.
- c) Abberufung der Verwaltung oder einzelner Mitglieder derselben;
- d) Abnahme der Geschäftsberichte, der Betriebsrechnung und der Bilanz;
- e) Entlastung der Verwaltung;
- f) Genehmigung von Grundstückskäufen und -verkäufen;
- g) Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung und der Mitglieder;
- h) Behandlung von Rekursen betreffend Ausschlüsse gemäss Art. 10;
- i) Festsetzung der Entschädigung an die Mitglieder der Verwaltung (vgl. dazu Art. 11 Abs. 2);
- k) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidation;
- l) Beschlussfassung über alle anderen Gegenstände, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

Art. 13

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung kann jederzeit durch die Verwaltung, die Revisions- resp. Prüfstelle oder die Liquidatoren einberufen werden. Sie ist überdies durchzuführen, wenn ein Viertel der Genossenschafter es unter schriftlicher Angabe der zu behandelnden Geschäfte verlangt.

Art. 14

Die Einberufung hat spätestens 14 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen. Vorschläge für die Änderung der Statuten sind den Mitgliedern im Wortlaut mit der Einladung zuzustellen. Anträge von Mitgliedern müssen der Verwaltung mindestens zwanzig Tage vor der Versammlung eingereicht werden.

Art. 15

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied berechtigt. Es hat eine Stimme. Stellvertretung durch einen schriftlich bevollmächtigten, handlungsfähigen Genossenschafter oder Familienangehörigen ist gestattet. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als einen Genossenschafter vertreten. Juristische Personen und Erbgemeinschaften haben einen Vertreter zu bestimmen.

Art. 16

Der Vorsitz führt der Präsident oder ein anderes Mitglied der Verwaltung. Der Vorsitzende schlägt die Stimmenzähler vor und ernennt den Sekretär. Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt.

Art. 17

Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Mitglieder geheimes Verfahren beschliessen. Bei Wahlen entscheidet das relative Mehr, bei Stimmengleichheit das Los. Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder, bei Stimmengleichheit steht dem Präsident der Stichentscheid zu. Für Statutenänderungen der Genossenschaft ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, erforderlich. Vorbehalten bleiben zwingende bzw. weitergehende Bestimmungen des Gesetzes über Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung. Bei der Beschlussfassung über die Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung sowie bei der Entlastung der Verwaltung haben deren Mitglieder kein Stimmrecht.

V. Verwaltung

Art. 18

Die Verwaltung (Vorstand) besteht aus 5-8 Personen die von der Generalversammlung auf drei Jahre gewählt werden. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst und bestimmt die Zeichnungsberechtigung. Die Amtsdauer beginnt und endet mit

der entsprechenden Generalversammlung. Abtretende Mitglieder sind wieder wählbar. Ersatzwahlen gelten für den Rest der Amtszeit.

Art. 19

Die Verwaltung ist berechtigt, einzelne Aufgaben an Ausschüsse zu delegieren.

Art. 20

Die Verwaltung versammelt sich, so oft der Präsident eine Sitzung einberuft. Er ist zur Einberufung verpflichtet, wenn 4 Mitglieder es verlangen. Die Erledigung von Geschäften auf dem Zirkularweg ist zulässig. Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit absoluter Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Präsidenten bzw. bei dessen Abwesenheit des Sitzungsleiters, bei Wahlen das Los. Über die Verhandlung wird ein Protokoll geführt.

Art. 21

Die Verwaltung 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. Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft nach aussen. Sie hat deren Geschäfte mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern. Im Besonderen hat sie folgende Rechte und Pflichten:

- a) Vorbereitung der Geschäfte und Einberufung der Generalversammlung sowie Durchführen derer Beschlüsse;
- b) Erstellung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung und des Voranschlages nach den Grundsätzen von Art. 957 ff OR;
- c) Vorbereitung und Abschluss von Grundstücks-Geschäften, Aufnahme von Darlehen inkl. Hypotheken unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung;
- d) Verwaltung und Instandstellung von Liegenschaften;
- e) Prüfung, Projektierung und Ausführung von Bauten im Rahmen der von der Generalversammlung bewilligten Kredite;
- f) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern;

- g) Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- h) Bestellung von Kommissionen und Ausschüssen.

Art. 22

Die Mitglieder der Verwaltung erhalten für ihre Bemühungen ausser dem Ersatz ihrer Barauslagen eine Vergütung, die von der Generalversammlung festgesetzt wird. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

VI. Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 23

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 24

Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Art. 25

Die Revisions- resp. Prüfstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Die Revisoren haben insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung den Revisoren die Bücher und Belege vorzulegen und auf Verlangen über das Inventar und die Grundsätze, nach denen es aufgestellt ist, sowie über einzelne bestimmte Gegenstände Aufschluss zu geben.

Die Revisoren haben der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.

Die Revisoren haben bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften dem Organ, das dem Verantwortlichen unmittelbar übergeordnet ist, und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen. Sie haften der Genossenschaft und jedem einzelnen Genossenschafter für den Schaden, welchen sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung ihrer obliegenden Pflicht verursachen.

VII. Finanzielle Bestimmungen

Art. 26

Die Betriebsmittel der Genossenschaft werden aufgebracht durch:

- a) das Genossenschaftskapital (Anteilscheine);
- b) die Aufnahme von Darlehen und Krediten;
- c) die Entgegennahme von Depositengeldern;
- d) die Eintrittsgebühren;
- e) Subventionen;
- f) Reserven und erarbeitete Mittel;

- g) andere Zuwendungen.

Art. 27

Das Genossenschaftskapital ist in Anteilscheine im Nominalwert von Fr. 200.00 aufgeteilt, die auf den Namen des Mitgliedes lauten.

Art. 28

Jeder Genossenschafter hat wenigstens einen Anteilschein zu übernehmen. Mieter haben die von der Generalversammlung bestimmte Anzahl von Anteilscheinen und Depositen zu übernehmen.

Art. 29

Ausscheidende Mitglieder oder deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der Depositeneinlagen und des Anteilscheinkapitals, dies jedoch höchstens zum Nennwert. Die Verrechnung mit Forderungen der Genossenschaft bleibt vorbehalten. Die Höhe der Rückzahlung richtet sich nach dem bilanzmässigen Reinvermögen im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven. Wenn besondere Umstände es rechtfertigen, kann die Verwaltung die Rückzahlung des gekündigten Genossenschaftskapitals bis auf drei Jahre hinausschieben.

Art. 30

Von dem sich allfällig ergebenden Reinertrag werden mindestens 5% dem Reservefonds zugewiesen bis dieser 20% des Genossenschaftskapitals erreicht hat (vgl. Art. 31). Der Rest soll zur Verzinsung der Anteilscheine der Genossenschafter verwendet werden. Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Art. 31

- a) Die Genossenschaft äufnet einen Reservefonds. Derselbe wird gebildet aus:
 - den Eintrittsgeldern;

- den statutarischen Zuteilungen;
- allfälligen Geschenken und Legaten, sofern der Geber nicht anderweitig verfügt.

Der Reservefonds ist bis auf wenigstens 20% des Genossenschaftskapitals zu bringen. (Art. 860 OR)

- b) Es wird ein Reparatur- bzw. Erneuerungsfonds geschaffen, der durch jährliche, von der Generalversammlung festzusetzende Zuschüsse aus der Betriebsrechnung gespeisen wird.

Die Generalversammlung kann weitere Fonds beschliessen.

Art. 32

Die Verwaltung der Genossenschaft ist nach ordentlichen kaufmännischen Grundsätzen und den Vorschriften des Gesetzes zu führen. Auf den Gebäuden und dem Inventar der Genossenschaft sind jährlich Abschreibungen vorzunehmen, die mindestens 1% des Anlagekapitals bzw. Ankaufswertes betragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 33

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftung der Genossenschafter über das von ihm gezeichnete Anteilscheinkapital hinaus ist ausgeschlossen.

VIII. Bekanntmachung

Art. 34

Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnliche Briefe. Die Bekanntmachung an Dritte im Schweizerischen Handelsamtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Uri.

IX. Auflösung und Liquidation

Art. 35

Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Anwesenheit von $\frac{3}{4}$ der Mitgliedschaft notwendig und für einen Auflösungsbeschluss sind dann $\frac{3}{4}$ der Stimmen notwendig. Erscheint nicht die nötige Anzahl Stimmender, so ist innert 30 Tagen eine zweite ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, die alsdann mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit der Anwesenden die Auflösung bestimmen kann. Bei Liquidation der Genossenschaft erfolgt die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals entsprechend Art. 29. Der über die Anteilscheine der Mitglieder verbleibende Rest fällt an den Kantonalverband Christlichsozialer Organisationen von Uri (CSB Uri), zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

X. Statutenänderung

Art. 36

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der Mehrheit von zwei Dritteln gemäss Art. 17. Überdies ist die Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erforderlich. Statutenänderungen müssen, solange Unterstützungsleistungen des Bundes bezogen werden, vorgängig dem BWO unterbreitet werden.

Vorstehende Statuten sind durch die Generalversammlung vom 24. April 2015 und der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen vom 5. Sept. 2014 zum Beschluss erhoben worden und ersetzen jene vom 9. Mai 2009.

Altdorf, den 24. April 2015

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....
Urs Amrhein, Präsident

.....
Petra Ziegler-Arnold, Sekretärin