



BAUGENOSSENSCHAFT
PILATUS · HORW

Statuten

Baugenossenschaft Pilatus Horw

Genehmigt an der
Generalversammlung vom 24. April 2009

I Name, Sitz, Dauer, Zweck

Art. 1 Name, Sitz und Dauer

Unter dem Namen "Baugenossenschaft Pilatus Horw" besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Horw.

Art. 2 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und gewerblichen Räumen und Bauten zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie ist für sorgfältigen, fortlaufenden Unterhalt ihrer Gebäulichkeiten und Liegenschaften sowie angemessene Anpassung an den jeweiligen Stand des technischen und hygienischen Fortschritts besorgt.
- 2 Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten, veräußern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
- 3 Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Baugenossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann.

II Mitgliedschaft

Art. 3 Grundsatz, Anteilscheine

- 1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person, sowie von öffentlichen Körperschaften erworben werden, die bereit sind, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 2 Jedes Mitglied hat mindestens Fr. 1'000.00 Anteil-scheinkapital zu zeichnen und einzuzahlen.
- 3 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es der Aufnahme durch die Verwaltung. Die Verwaltung kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern.
- 2 Das gezeichnete Genossenschaftskapital ist innert 30 Tagen seit der Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.

Art. 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

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

Art. 6 Austritt

- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende des Kalenderjahres erfolgen.
- 2 In Ausnahmefällen entscheidet die Verwaltung über einen vorzeitigen Austritt.

Art. 7 Ausschluss

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

Art. 8 Tod eines Genossenschafters

Beim Tod eines Genossenschafters kann der überlebende Ehegatte oder einer seiner Nachkommen auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, Vorbehalten bleibt Art. 4, Abs. 2.

Art. 9 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- 1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen wird den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern der von ihnen bezahlte Anteil am Genossenschaftskapital nach Ablauf der üblichen Kündigungsfrist zurückbezahlt, im Umfange des Wertes, das dieses nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzt, höchstens aber zum Nominalwert.
- 2 Die Verwaltung ist befugt, die Auszahlung des Anteil-scheinkapitals an ausgeschiedene Mitglieder auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert.
- 3 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbetei-ligung, so gelten die Bestimmungen von Abs. 1 und 2.

III Genossenschaftskapital Anteilscheine, Rechnungswesen

Art. 10 Genossenschaftskapital

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile am Genossenschaftskapi-tal. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.

- 2 Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Der Zahl der Anteile, die der Genossenschafter erwerben darf, kann von der Verwaltung beschränkt werden.

Art. 11 Anteilscheine, Zertifikate

- 1 Die Anteilscheine sind auf den Betrag von Fr. 1'000.00 ausgestellt. Jeder Genossenschafter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 2 Der Verkauf von Anteilscheinen, bzw. Zertifikaten ist der Verwaltung zu melden. Vorbehalten bleibt Art. 4 Abs. 1. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht dem Erwerber keine persönliche Mitgliedschaftsrechte.

Art. 12 Verzinsung

- 1 Das Genossenschaftskapital ist grundsätzlich zu verzinsen.
- 2 Die Verzinsung wird alljährlich auf Vorschlag der Verwaltung von der Generalversammlung festgelegt. Die Verzinsung der Anteilscheine beginnt mit dem 1. des Monats nach erfolgter Einzahlung und endet mit dem Ende des Monats vor der Rückzahlung.

Art. 13 Haftung

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

Art. 14 Verwendung des Reingewinnes

- 1 Über die Verwendung des Reingewinnes, 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 weitere Gewinnbeteiligung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Art. 15 Rechnungswesen

- 1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgenommen werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltenen Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen und Rückstellungen für den Unterhalt der Liegenschaften und Mobilien vorzunehmen.
- 2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 3 Die Jahresrechnung ist spätestens Ende März der Revisionsstelle vorzulegen.

Art. 16 Fremdfinanzierung

- 1 Die Genossenschaft beschafft sich die weiteren von ihr benötigten Geldmittel durch:
 - Subventionen und anderweitige Beihilfen von Bund, Kantone und Gemeinden
 - Aufnahme von grundpfandgesicherten Darlehen
 - Privatplatzierung von Hypotheken
 - Ausgabe von Kassaobligationen

- 2 Der Verwaltung bleibt es vorbehalten, auch andere Fremdfinanzierungsformen, wie z.B. Genossenschafts- oder Mieterdarlehen usw. einzuführen.

- 3 Die Verwaltung ist berechtigt, pro Geschäftsjahr Kredite im Maximalbetrage von 20% der Bruttomietzinseinnahmen des Vorjahres aufzunehmen.

- 4 Der Umfang der Ausgabe von Kassaobligationen und die Verzinsung derselben liegen in der Kompetenz der Verwaltung.

- 5 Massgebend für die Finanzierung und die Ausgabe von Kassaobligationen sind die Zinssätze im allgemeinen Hypothekengeschäft und diejenigen im Geld- und Kapitalmarkt.

IV Organisation

Art. 17 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Die Verwaltung
- Die Revisionsstelle

Art. 18 Befugnisse der Generalversammlung

1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- Wahl des Präsidenten, der Verwaltung und der Revisionsstelle
- Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung
- Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz
- Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
- Entlastung der Verwaltung
- Erledigung von Rekursen über Entscheide der Verwaltung gemäss Art. 7
- Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Mitgliedern

- Annahme und Änderung der Statuten
 - Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, sowie die Bewilligung der hierfür notwendigen Kredite, soweit sie nicht in die Kompetenz der Verwaltung fallen
 - Beschlussfassung über Kreditaufnahmen, die nicht in die Kompetenz der Verwaltung liegen
 - Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- 2 Über die Anträge von Mitgliedern kann an der ordentlichen Generalversammlung nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens bis 31. Januar schriftlich der Verwaltung eingereicht werden.

Art. 19 Einberufung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich, spätestens bis Ende Mai, statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung, der Revisionsstelle oder auf Verlangen von mindestens 10% der Genossenschafter. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
- 2 Die Einberufung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 10 Tage vor der Durchführung der Generalversammlung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Traktanden.

- 3 Spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung liegt die Jahresrechnung mit dem Revisionsbericht am Sitz der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder auf. Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist ein Auszug aus der Jahresrechnung beizulegen.

Art. 20 Stimmrecht

- 1 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme. Ein einzelner schriftlich bevollmächtigter Genossenschafter darf nur einen Genossenschafter vertreten, gemäss Art. 886 OR.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.
- 3 Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll zu führen, welches vom Präsidenten und Protokollführer zu unterzeichnen ist. Das Protokoll muss an der nächstfolgenden Generalversammlung genehmigt werden.
- 4 Bei Stimmengleichheit hat der die Generalversammlung führende Präsident Stichentscheid.

Art. 21 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

- 1 Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Die Generalversammlung fasst ihr Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen.

Vorbehalten bleiben Art. 28 der Statuten und Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR.

- 2 Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Genossenschafter geheime Durchführung verlangen.

Art. 22 Verwaltung

- 1 Die Verwaltung besteht aus 5 bis 9 Mitgliedern. Die Mitglieder müssen Genossenschafter sein. Sie werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt.
- 2 Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Verwaltung bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.
- 3 Die Mitglieder der Verwaltung sind nach Ablauf der Amtszeit wieder wählbar.
- 4 Scheidet ein Verwaltungsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus der Verwaltung aus, so ist nach Möglichkeit durch die nächstfolgende Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 5 Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Art. 23 Befugnisse der Verwaltung

- 1 In die Befugnisse der Verwaltung 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 der Verwaltung fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Erstellung von Neubauten, Renovationen und andere Geschäfte, soweit sie im Einzelfall den Wert von 25% der Bruttomietzinseinnahmen des Vorjahres nicht übersteigen.
- 3 Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Sie hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Geschäftsführung und die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
- 4 Die Verwaltung kann zur Erledigung bestimmter Arbeiten Kommissionen einsetzen.
- 5 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile davon an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- 6 Die Verwaltung setzt die Entschädigungen gemäss Art. 25 Abs. 2 fest.

Art. 24 Verpflichtung zur Beteiligung am Genossenschaftskapital

Die Verwaltung kann Mieter von Wohnungen und gewerblichen Räumen oder Verkäufer von Grundstücken, sowie oder Käufer von Eigentumswohnungen zur Zeichnung und Einzahlung von Genossenschaftskapital verpflichten.

Art. 25 Zeichnungsberechtigung, Entschädigungen

- 1 Die Verwaltung bestimmt die Zeichnungsberechtigten und ihre Art der Zeichnungsbefugnis.
- 2 Die Mitglieder der Verwaltung, von Kommissionen der Genossenschaft, der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit und Verantwortung angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 26 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 OR i.V.m. Art. 727 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 Abs. 1 OR i.V.m. 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, nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und sämtliche Genossenschafter zustimmen. 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 Revisionsberichts gefasst werden.
- 3 Bei einem Opting-out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.
- 4 Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung, 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. 27 Mitteilungen, Bekanntmachungen

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

V Auflösung, Liquidation, Fusion

Art. 28 Auflösung

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a. In den in Art. 911 & ff OR vorgesehenen Fällen
- b. Durch Beschluss der Generalversammlung mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zweck einberufen worden ist.

Art. 29 Liquidation

1. Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff. OR.

2. Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung des Genossenschaftskapitals verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft ist dem einbezahlten Genossenschaftskapital entsprechend anteilmässig zu verteilen.

Art. 30 Fusion

Eine Fusion ist mit nach dem Fusionsgesetz vorgesehenen Gesellschaften zulässig, wenn diese eine gleiche oder ähnliche Zweckbestimmung aufweisen.

VI Auflösung, Liquidation, Fusion

Art. 31 Inkrafttreten

Die vorliegenden, geänderten Statuten treten mit ihrer Beschlussfassung durch die Generalversammlung in Kraft.

Horw, 24. April 2009

BAUGENOSSENSCHAFT PILATUS HORW

Präsident

Geschäftsführer

Gianmarco Helfenstein

Adriano Gervasi