



segeno



Organisationsreglement

der

segeno senioren wohnbau genossenschaft
Opfikon - Glattbrugg

1. Zweck und Grundsätze

Art. 1 Zweck und Inhalt

¹ Dieses Reglement regelt Aufgaben, Kompetenzen und Arbeitsweise von Vorstand und Kommissionen. Es legt die sich aus dem Recht ergebenden Pflichten, die Geheimhaltungspflichten sowie die Informations- und Berichterstattungspflicht fest.

² Das Organisationsreglement interpretiert und ergänzt die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten vom 8. Mai 2018, ohne sie in jenen Punkten zu wiederholen, in welchen sie ohne Interpretation und Ergänzung anwendbar sind.

Art. 2 Führung der Genossenschaft

¹ Die Führung der Genossenschaft besteht aus:

- dem Vorstand
- den Kommissionen

² Die Aufbauorganisation ist in einem Organigramm graphisch dargestellt, welches als Anhang einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bildet.

2. Der Vorstand

Art. 3 Grundsatz

¹ Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der Genossenschaft und trägt die Gesamtverantwortung für ihre Tätigkeiten. Er wird von der Generalversammlung (als Verwaltung im Sinne von Art. 894 ff. OR) gewählt.

² Der Vorstand übt die Leitung über die Geschäftsführung aus.

³ Der Vorstand ist der Generalversammlung gegenüber verantwortlich.

Art. 4 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Dem Vorstand kommen folgende unübertragbare Aufgaben zu:

- a) die Oberleitung der Genossenschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen; dazu sind auch die Festlegung der Unternehmensziele und die Bestimmung der Mittel zur Erreichung derselben zu zählen;
- b) die Förderung und aktive Umsetzung der Genossenschaftsidee;
- c) die Festlegung der Organisation, insbesondere der Erlass des Organisationsreglements und allfälliger weiterer Reglemente (z.B. Vermietungsreglement, etc.);

- d) die Bestimmung der weiteren notwendigen Führungsinstrumente;
- e) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, des Controllings und der Finanzplanung;
- f) die Budgetierung;
- g) die Risikobeurteilung;
- h) die Erstellung des Jahresberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- i) der Entscheid oder der Antrag an die Generalversammlung über den Erwerb von Grundstücken und den Abschluss und die Änderung von Baurechtsverträgen, über Neubauprojekte und Renovationen, ferner der Entscheid über die jeweilige Finanzierung;
- j) die Festlegung von Grundsätzen für die Mietzinskalkulation im Rahmen der geltenden Vorschriften;
- k) die Ernennung und die Abberufung von Kommissionen, sowie deren Führung und Überwachung;
- l) die Regelung der Anstellungsbedingungen und Sozialleistungen des Personals;
- m) die Aufnahme und der Ausschluss von Mitgliedern;
- n) die Information der Mitglieder (z.B. Genossenschaftsprotokolle, Informationsschreiben, etc.);
- o) die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

² Der Vorstand überwacht die Kommissionen und die Beauftragten im Hinblick auf die Beachtung der Gesetze, Statuten, Reglemente, Richtlinien und Vorstandsbeschlüsse. Er lässt sich regelmässig über den Geschäftsgang orientieren.

³ Der Vorstand ist befugt, über alle Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Genossenschaft durch Gesetz, Statuten oder Reglemente vorbehalten oder übertragen sind.

Art. 5 Ausgabenkompetenz

¹ Die ordentliche Ausgabenkompetenz des Vorstandes sind in den Funktionsbeschreibungen der Vorstandsmitglieder festgesetzt. Sie sind integrierender Bestandteil dieses Organisationsreglementes.

² Von dieser Regelung nicht betroffen sind budgetierte Ausgaben sowie zusätzliche Ausgaben, die von der Generalversammlung genehmigt wurden.

³ In ausserordentlichen Fällen, in denen aufgrund eines externen Fachgutachtens der Genossenschaft ein unmittelbarer wirtschaftlicher Schaden droht, erweitert sich die Ausgabenkompetenz des Vorstandes im Rahmen der finanziellen Tragbarkeit. Eine solche Ausgabe wird einstimmig beschlossen, ist unmittelbar allen Genossenschaftern zu kommunizieren und muss an der nächsten Generalversammlung traktandiert werden.

Art. 6 Konstituierung

¹ Der Vorstand besteht aus der Präsidentin/dem Präsidenten und nach Art. 29 der Statuten mindestens vier weiteren Personen, die mehrheitlich der segen angehören. Mit Ausnahme der Präsidentin/des Präsidenten, die/der durch die Generalversammlung gewählt wird, konstituiert er sich selbst. Die Konstituierung erfolgt jeweils in der ersten Sitzung nach der ordentlichen Generalversammlung.

² Bei der Konstituierung wählt der Vorstand aus seiner Mitte namentlich

- eine Vizepräsidentin/einen Vizepräsidenten,
- eine Aktuarin/einen Aktuar,

Art. 7 Einberufung und Leitung der Sitzungen

¹ Der Vorstand tritt nach Bedarf zu einer Sitzung zusammen. Sie wird geleitet vom Genossenschaftspräsidenten¹. Die Einberufung erfolgt in der Regel mindestens 7 Tage vor dem Sitzungstag. In dringenden Fällen kann die Frist verkürzt werden.

² Der Genossenschaftspräsident oder mindestens zwei andere Mitglieder des Vorstandes können zu von ihnen vorgeschlagenen Geschäften die kurzfristige Einberufung einer ausserordentlichen Sitzung des Vorstandes verlangen.

³ Der Genossenschaftspräsident bestimmt in Absprache mit den Kommissionen die Traktanden. Jedes Mitglied des Vorstandes kann Änderungen und Ergänzungen der Traktandenliste beantragen. Bei Abwesenheit des Genossenschaftspräsidenten vertritt ihn der Vizepräsident oder ein anderes bezeichnetes Mitglied des Vorstandes.

⁴ Um eine ausreichende Vorbereitung und speditive Behandlung der Traktanden zu ermöglichen, sind die Traktandenliste und schriftlich zu dokumentierende Geschäfte 4 Tage zum Voraus bekannt zu geben.

⁵ In besonderen Fällen können Gäste eingeladen werden. Deren Anwesenheit hat sich auf die entsprechenden Traktanden zu beschränken.

⁶ Der Vorstand führt in der Regel einmal pro Jahr eine Retraite durch.

Art. 8 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

² Der Vorstand fasst seine Beschlüsse und trifft seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit hat die/der Sitzungsleitende den Stichentscheid.

³ Auf Veranlassung des Präsidiums können Beschlüsse auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkularbeschlüsse müssen einstimmig gefällt werden und sind an der nächsten Vorstandssitzung zu protokollieren.

1 Der Einfachheit halber wird in der Folge die männliche Form verwendet.

⁴ Der Genossenschaftspräsident kann in dringenden Fällen Entscheide im Namen des Vorstandes treffen. Er nimmt soweit möglich Absprache mit einem weiteren Mitglied des Vorstandes und informiert den Vorstand unverzüglich über den Entscheid. Dieser ist an der nächsten Sitzung zu Protokoll zu nehmen.

Art. 9 Ausstand

Die Mitglieder des Vorstandes haben bei der Beratung und bei der Beschlussfassung über Geschäfte in Ausstand zu treten, wenn

- a) er/sie Partei ist oder sonst ein eigenes Interesse hat,
- b) eine ihm/ihr nahestehende Person Partei ist,
- c) er/sie als Inhaber/in oder Teilhaber/in einer juristischen Person angehört, die Partei ist, oder diese vertritt,
- d) er/sie aus einem anderen sachlich vertretbaren Grund als befangen erscheint.

Art. 10 Protokoll

¹ Über die Verhandlungen und Beschlüsse wird ein erweitertes Beschlussprotokoll geführt, das der/dem Sitzungsleitenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen sowie innert zwei Wochen zu versenden ist.

² Das Protokoll enthält in der Regel für jedes Traktandum:

- a) eine kurze Darstellung der Vorlage bzw. der Ausgangssituation;
- b) sämtliche Anträge;
- c) eine Zusammenfassung der Diskussion, sowie die Beschlüsse mit Angabe der Stimmenverhältnisse;
- d) allfällige Aufträge.

³ Namentliche Zitierungen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch protokolliert.

⁴ Die Protokolle sind vom Vorstand jeweils in der nächsten Sitzung zu genehmigen.

Art. 11 Amtszeitbeschränkung

Es besteht keine Amtszeitbeschränkung gemäss Art. 29, Abs. 3, der Statuten.

Art. 12 Aus- und Weiterbildung

¹ Sind die erforderlichen Fachkenntnisse nicht vorhanden, sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, sich diese durch Aus- und Weiterbildung anzueignen.

² Gesuche um Übernahme von Ausbildungskosten im Zusammenhang mit der Vorstandstätigkeit können bis zu CHF 500.- pro Jahr und Mitglied durch den Präsidenten bewilligt werden. Höhere Beiträge müssen dem Gesamt-Vorstand unterbreitet werden und können mit einer Verpflichtungsklausel verbunden werden.

Art. 13 Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder

a) Einsichts- und Auskunftsrecht

¹ In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Vorstandes sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zur Auskunft verpflichtet.

² Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidenten, auch über einzelne Geschäfte Auskunft verlangen.

³ Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden. Weist der Präsident ein Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsichtnahme ab, so entscheidet der Vorstand.

b) Entschädigung

¹ Der Vorstand bestimmt die Höhe der seinen Mitgliedern zukommenden festen Entschädigung nach Massgabe ihrer zeitlichen Beanspruchung und Verantwortung. Die im Zusammenhang mit der Tätigkeit anfallenden Spesen werden gegen Vorlage der entsprechenden Quittungen oder Belege erstattet.

² Die Erledigung besonderer Aufträge ausserhalb der normalen Vorstandstätigkeit ist zusätzlich zu entschädigen.

c) Diskretionspflicht

Die Vorstandsmitglieder sind über alle Angelegenheiten, von denen sie im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung für die Genossenschaft Kenntnis erhalten, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sitzungen und Protokolle des Vorstandes sind vertraulich zu behandeln.

d) Aktenrückgabe

Die Vorstandsmitglieder haben spätestens bei Amtsende sämtliche im Zusammenhang mit der Genossenschaft stehenden Akten zurückzugeben. Davon ausgenommen sind die Protokolle des Vorstandes.

e) Geschenke

Es ist den Vorstandsmitgliedern untersagt, im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit Geschenke, deren Wert denjenigen von üblichen Gelegenheitsgeschenken übersteigt, anzunehmen.

3. Die Geschäftsführung

Art. 14 Grundsatz

¹ Die Geschäftsführung ist das ausführende Organ der Genossenschaft. Sie umfasst bei der segeno sämtliche Vorstandsmitglieder.

² Die Geschäftsführung setzt sich zusammen aus allen Mitgliedern des Vorstandes, einer externen Treuhandfirma, sowie weiteren, vom Vorstand zu bestimmenden Personen.

Art. 15 Aufgaben und Kompetenzen

¹ Die Geschäftsführung erledigt ihre Aufgaben gemäss Auftrag durch den Vorstand nach Massgabe von Statuten und Reglementen. Die Geschäftsführung hat alles zu unternehmen, was der Erreichung des Geschäftszweckes dienlich ist.

² Der Geschäftsführung kommen insbesondere folgende Aufgaben / Kompetenzen zu:

- a) Finanzplanung (Budget, Darlehensverwaltung, Hypothekarwesen);
- b) Inkasso (Mietzinse, Nebenkosten, Anteilscheine, Mahnungen);
- c) Rechnungswesen (Buchhaltung);
- d) Mieterangelegenheiten (Wohnungen, Schlüsselkontrolle);
- e) Wohnungswechsel (Abnahmen, Abrechnungen);
- f) Vermietungen (Ausschreibung, Verträge, Solvenzprüfung);
- g) Rechtsbegleitung;
- h) Versicherungen;
- i) Serviceverträge;
- j) Hauswartung;
- k) technische Bewirtschaftung (Reparaturen, Revisionen, Kontrollen);
- l) Unterhalt (Renovationen, Sanierungen).

³ Aufgaben, die an Dritte weitergegeben werden, sind vertraglich zu regeln. Hierzu zählt insbesondere auch deren Ausgabenkompetenz. Nicht betroffen sind budgetierte Ausgaben sowie zusätzliche Ausgaben, die vom Vorstand genehmigt wurden.

Art. 16 Berichterstattung

¹ Die mit der Geschäftsführung beauftragten Organe erstatten dem Vorstand nach Bedarf Bericht über den laufenden Geschäftsgang. Ausserordentliche Vorfälle sind dem Vorstand unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Art. 17 Geheimhaltung, Aktenrückgabe

¹ Die mit der Geschäftsführung beauftragten Organe sind verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Kenntnis gelangen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

² Sämtliche im Zusammenhang mit der Gesellschaft stehenden Akten sind bei Vertragsauflösung zurückzugeben.

4. Kommissionen

Art. 18 Grundsatz

¹ Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung anspruchsvoller Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet eingesetzt werden.

² Neben Entscheiden in eigener Kompetenz bereiten sie in ihrem Bereich alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen die entsprechenden Anträge. Sie werden dabei von mindestens einem Mitglied des Vorstandes unterstützt.

³ Über Verhandlungen und Beschlüsse der Kommissionen ist ein Protokoll zu führen, welches innert zwei Wochen an alle Vorstandsmitglieder versendet wird.

⁴ Die Kommissionen sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Die Beschlussfassung erfolgt mit der Mehrheit der Stimmen aller Kommissionsmitglieder.

⁵ Es können nicht stimmberechtigte externe Fachleute zu den Kommissionssitzungen eingeladen werden.

⁶ Die Amtszeit der Kommissionen läuft spätestens mit dem Ende jener des Vorstandes ab.

Art. 19 Baukommission

¹ Die Baukommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf sachkundigen Mitgliedern. Der Präsident der Genossenschaft wird zu den Sitzungen eingeladen.

² Die Baukommission berät den Vorstand in baulichen und technischen Fragen. Sie bereitet die generellen Projekte von Neubauten und Renovationen zuhanden des Vorstandes und allenfalls der Generalversammlung vor. Sie legt die detaillierte Ausführung von Neubauten und Renovationen fest, holt Offerten ein, vergibt Aufträge und kontrolliert deren Ausführung. Sie orientiert den Vorstand über alle wichtigen Vorkommnisse.

³ Die Vergabe von Aufträgen erfolgt nach Richtlinien, die die Aufgaben und Kompetenzen vom Vorstand und der Baukommission abgrenzen.

⁴ In den Protokollen der Baukommission sind die Vergaben detailliert festzuhalten.

⁵ Der Vorsitzende der Baukommission ist in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung dafür besorgt, dass die Tätigkeit der Kommission in Übereinstimmung mit der finanziellen Planung der Genossenschaft erfolgt und dass

die Kommission beim Vorstand die Kompetenz für die von ihr veranlassten Ausgaben einholt.

Art. 20 Weitere Kommissionen

Der Vorstand kann weitere ständige Kommissionen einsetzen (Finanzkommission, Medien- und Redaktionskommission, Kommission für Soziales, etc.).

Art. 21 Arbeits- und Projektgruppen

¹ Der Vorstand kann nichtständige Kommissionen sowie Beauftragte einsetzen und dabei auch Personen beiziehen, die ihm nicht angehören. Insbesondere kann er projektbezogene Arbeitsgruppen (Projektgruppen) bilden. Die Aufgaben und Kompetenzen sind vom Vorstand jeweils verbindlich zu umschreiben.

² Der Vorstand kann einzelne seiner Aufgaben oder Aufgaben der Geschäftsführung einem oder mehreren seiner Mitglieder zur selbstständigen Erledigung übertragen. Die damit verbunden Kompetenzen und eine allfällige vorgesehene Entschädigung werden vom Vorstand in der Funktionsbeschreibung schriftlich festgelegt.

5. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 22 Grundsätze der Zeichnungsberechtigung

¹ Die Zeichnungsberechtigung wird durch den Vorstand erteilt und erfolgt kollektiv zu zweien.

² Sie steht allen Vorstandsmitgliedern zu und ist im Handelsregister einzutragen.

³ Bei Mutationen sind die Eintragungen im Handelsregister umgehend einzutragen.

6. Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement ist nach vorgängiger juristischer Prüfung an der Vorstandssitzung vom 24. September 2018 genehmigt und unverzüglich in Kraft gesetzt worden.

Art. 24 Überarbeitung, Änderungen und Anpassungen

Dieses Reglement ist alle drei Jahre in der ersten konstituierenden Sitzung nach der ordentlichen Generalversammlung zu überprüfen und allenfalls anzupassen.


Opfikon, 24. September 2018

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Weidmann', written in a cursive style.

Ulrich Weidmann

Der Vize-Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Stooss', written in a cursive style.

Werner Stooss