

Organisationsreglement

der Wohngenossenschaft Stampagarten in Chur

1. Allgemeine Grundsätze

Art. 1 Zweck und Inhalt

Gestützt auf Artikel 27 Abs. 4 der Statuten ordnet das vorliegende Organisationsreglement die Geschäftsführung. Es hält die grundsätzlichen Aufgaben und Kompetenzen der Führungsorgane fest und enthält organisatorische Richtlinien ihrer Arbeit.

Art. 2 Erlass und Änderungen des Organisationsreglements

Das Organisationsreglement wird durch die Generalversammlung erlassen und geändert.

Art. 3 Führungsorgane

Die Führungsorgane der Genossenschaft sind:

- a) der Vorstand
- b) die Kommissionen.

Art. 4 Partizipation der Genossenschafterinnen

Der Partizipation der Genossenschafterinnen im Sinne von Information, Kommunikation, Mitspracherechten und Mitbestimmungsrecht ist bei der Geschäftsführung stets hohes Gewicht beizumessen.

2. Arbeitsweise des Vorstands

Art. 5 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 Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus; er delegiert die auszuführenden Tätigkeiten sowie die dazu notwendigen Kompetenzen nach Massgabe dieses Reglements an die Kommissionen.

³ Der Vorstand ist der Generalversammlung gegenüber verantwortlich.

Art. 6 Aufgaben und Kompetenzen

¹ 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.

² Insbesondere kommen dem Vorstand folgenden unübertragbaren Aufgaben zu:

- a) die Oberleitung der Genossenschaft nach Massgabe der Grundsatzentscheidungen der Generalversammlung
- b) die Festlegung der Organisation, insbesondere die Vorbereitung des Organisationsreglements und des Vermietungsreglements, welche aber von der Generalversammlung genehmigt werden müssen
- c) die Ausgestaltung des Rechnungswesens, das Controlling und die Finanzplanung
- d) die Erstellung des Jahresberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse

- e) die Übertragung einzelner Zweige der Geschäftsführung bis zu einem Gesamtbetrag von jährlich 10'000.- an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sein müssen (Art. 28 Abs. 1 der Statuten). Darüber hinaus ist die Zustimmung der Generalversammlung notwendig.

Art. 7 Kommissionen / Spezialaufgaben

Es werden folgende Kommissionen gebildet:

- a) Präsidium: Leitung und Kommunikation
- b) Verwaltungskommission: Vermietung, Recht
- c) Baukommission: Bau und Unterhalt
- d) Finanzkommission: Finanzplanung und -anlagen

Art. 8 Konstituierung

¹ Der Vorstand besteht aus der Präsidentin oder einem Co-Präsidium, einer Hauswartin und insgesamt aus 3 bis 7 Personen. Der Vorstand konstituiert sich – mit Ausnahme der Präsidentin/des Präsidiums, welche/welches von der Generalversammlung bestimmt wird – selbst. Die Konstituierung erfolgt jeweils in der ersten Sitzung der Amtsperiode.

² Der Vorstand bestimmt die Kommissionsmitglieder.

Art. 9 Sitzungen

¹ Die Sitzungen werden gemäss einem Jahresplan einberufen. Zusätzliche Sitzungen werden bei Bedarf oder auf Verlangen eines Vorstandsmitglieds einberufen.

² Die Präsidentin/das Präsidium oder ein anderes Mitglied führt den Vorsitz.

Art. 10 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist (Art. 29 Abs. 2 der Statuten).

² Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit hat die Vorsitzende/Sitzungsleitung den Stichentscheid (Art. 29 Abs. 2 der Statuten).

³ Für den Entscheid über folgende Gegenstände muss mindestens die Hälfte aller Vorstandsmitglieder zustimmen:

- a) Konstituierung des Vorstandes
- b) Verabschiedung des Jahresberichts zuhanden der Generalversammlung
- c) Einberufung der GV und Festlegung der Traktanden
- d) Erteilung der Zeichnungsberechtigung
- e) Festsetzung der Finanzpolitik und eines langfristigen Finanzplanes
- f) Festsetzung des Budgets
- g) Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung

⁴ Beschlüsse können auch auf dem Weg der einstimmigen schriftlichen Zustimmung zu einem schriftlichen Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse sind an der nächsten Vorstandssitzung zu protokollieren (Art. 29 Abs. 3 der Statuten).

Art. 11 Protokoll

¹ Über die Verhandlungen und Beschlüsse wird ein erweitertes Beschlussprotokoll geführt, das von der Protokollführerin zu unterzeichnen und zusammen mit der Einladung für die folgende Vorstandssitzung zu verwenden ist.

² Das Protokoll sollte in der Regel für jedes Traktandum enthalten:

- a) kurze Darstellung der Vorlage bzw. der Ausgangssituation
- b) Anträge
- c) Zusammenfassung der Diskussion
- d) allfällige Aufträge

³ Namentliche Zitierungen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch protokolliert. Die Protokolle sind vom Vorstand jeweils in der nächsten Sitzung zu genehmigen.

Art. 12 Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder

¹ Einsichts- und Auskunftsrecht:

In den Sitzungen sind alle Vorstandsmitglieder zu Auskunft verpflichtet. Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied über einzelne Geschäfte Auskunft verlangen. Jedes Mitglied kann Einsicht in Bücher und Akten nehmen.

² Aufgaben:

Jedes Mitglied ist verpflichtet, in einer Kommission mitzuarbeiten und die entsprechende Verantwortung zu übernehmen. Die Kommissionsmitglieder informieren den Gesamtvorstand über laufende Diskussionen innerhalb der Kommissionen. Anträge einer Kommission an den Gesamtvorstand müssen traktandiert werden und die Vorstandsmitglieder mit den für eine Beschlussfassung notwendigen Informationen beliefert werden.

³ Entschädigung:

Der Vorstand bestimmt die Höhe der seinen Mitglieder sowie den Kommissionsmitgliedern 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.

⁴ 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 sind vertraulich zu behandeln.

3. Arbeitsweise der Kommissionen

Art. 13 Grundsätze

¹ Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche vom Vorstand zur Bearbeitung bestimmter Geschäfte in einem Sachgebiet dauernd eingesetzt werden. Sie konstituieren sich selbst.

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.

Art. 14 Gemeinsame Bestimmungen

Für die Kommissionen gelten folgende gemeinsamen Bestimmungen:

- a) Ein Mitglied soll in der Regel nicht mehr als zwei Kommissionen angehören.
- b) Es können nicht stimmberechtigte externe Fachleute beratend zu den Kommissionssitzungen zugezogen werden.

Art. 15 Präsidium und Kommunikation

¹ Zusammensetzung:

- Präsidentin/Präsidium

- Weitere Mitglieder nach Bedarf

² Aufgaben:

- Leitung der Generalversammlung
- Vertretung der Genossenschaft nach Aussen
- Information der Gremien und der Genossenschafterinnen
- „Fäden zusammenhalten und Überblick bewahren“
- Bewirtschaftung der Homepage/Info-Mailbox
- Verantwortlich für Aufbewahrung aller wichtigen Dokumente (Mietverträge, Versicherungsverträge u.ä.)
- Zuständig für Archivierung
- Vorbereitung/Planung von Genossenschaftsaktivitäten
- Berechnung der jährlichen Entschädigungen für Vorstandsmitglieder

Art. 16 Verwaltungskommission

¹ Die Zusammensetzung erfolgt nach Bedarf.

² Aufgaben:

- Beratung des Vorstands in allen die Vermietung und Kündigung von Wohnungen, Parkplätzen und Gartenflächen betreffenden Fragen (u.a. Vorbereitung der Auswahl neuer Mieterinnen und des Vermietungsentscheids zuhanden des Vorstands)
- Anlaufstelle für die Mieterinnen
- Soziale Kontakte zu Mieterinnen (Geburtstage, Geburten, Todesfälle, Krankheit u.ä.)
- Wohnungsabnahmen-/übergaben
- Führen des Mitgliederregisters
- Zuständig für Mietzinsanpassungen
- Verantwortung für Ein-/Auszahlungen von Genossenschaftsanteilen
- Klärt bei Streitigkeiten die Rechtslage ab und vertritt die Genossenschaft bei juristischen Notwendigkeiten
- Zuständig für Gemeinschaftsgärten
- Bewirtschaftung des Wohnungsspiegels
- Kontrolle der Nebenkostenabrechnungen

Art. 17 Bau und Unterhalt

¹ Zusammensetzung:

- Hauswartin
- Weitere Mitglieder nach Bedarf

² Aufgaben:

- Erarbeitung der Grundlagen für die Bauvorhaben (Kostenrahmen)
- Vorbereitung und Leitung der Projektierung
- Abschluss von Werkverträgen bis zu einem Betrag von Fr. 10'000.-.
- Erarbeiten von Architekturverträgen
- Kontrolle der Zahlungen und Einhaltung der budgetierten Kosten
- Kontrolle der Bauleitung
- Festlegen des Partizipationsrahmens und Organisation der Mieterinnenbeteiligung
- Information der betroffenen Mieterinnen bei Umbauten bzw. grösseren Bauvorhaben in der Wohneinheit
- Festlegen von Grundsätzen für den Ausbaustandard der Wohnungen

³ Umfang, grobe Terminierung und Kostenrahmen der Bauvorhaben werden vom Vorstand genehmigt. Ebenso entscheidet der Vorstand über den Abschluss von Architekturverträgen.

⁴ Die Kommission verfügt über ein jährliches Budget für Unterhaltsarbeiten und Reparaturen. Ausserordentliche Aufwendungen über einem Betrag von Fr. 10'000.- müssen vom Vorstand bewilligt werden.

Art. 18 Finanzkommission

¹ Zusammensetzung:

- Kassierin
- Weitere Mitglieder nach Bedarf

² Aufgaben:

- Erstellen des Budgets
- Erstellen und Überwachen der längerfristigen Finanzplanung und –anlagen
- Überprüfen der laufenden Rechnungen (mind. halbjährlich)
- Zuständig für Zahlungen und Buchhaltung (Kassier)
- Verantwortlich für Steuer- und Versicherungswesen

3. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 19 Grundsätze der Zeichnungsberechtigung

Die Zeichnungsberechtigung wird durch den Vorstand erteilt und erfolgt kollektiv zu zweien. Sie steht allen Vorstandsmitgliedern zu und ist im Handelsregister einzutragen. Bei Mutationen sind die Änderungen im Handelsregister umgehend einzutragen.

Art. 20 Visierung von Rechnungen

Rechnungen müssen von zwei Vorstandsmitgliedern visiert werden.

Art. 21 Ausstand

Alle Mitglieder von Organen der Genossenschaft sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahe stehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Demzufolge können einzelne Mitglieder der Organe auch nicht gleichzeitig für sich selbst und die Genossenschaft Verträge abschliessen.

Das vorliegende Organisationsreglement wurde durch die Generalversammlung vom 10. April 2014 genehmigt und tritt per sofort in Kraft.

Chur, 13. April 2014

Wohngenossenschaft Stampagarten in Chur