

Statuten Hausverein EinViertel

1. Name, Sitz, Zweck

- 1.1 Unter dem Namen Hausverein EinViertel mit Sitz in Winterthur besteht ein nicht gewinnorientierter Verein im Sinne von Art. 60 ff. des ZGB und Ziff. 6.2 Abs. 1 der Statuten der Genossenschaft Gesewo (Gesewo-Statuten).
- 1.2 Der Verein ist ein Zusammenschluss der Hausgemeinschaft der Gesewo-Liegenschaft EinViertel in Winterthur zum Zweck der Selbstverwaltung der Liegenschaft (vgl. Ziff. 6.1 Abs. 1 der Gesewo-Statuten).
- 1.3 Der Verein hat in einem Vertrag mit der Eigentümerin Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) die Selbstverwaltung der Liegenschaft geregelt (vgl. Ziff. 6.4–6.6 der Gesewo-Statuten, Selbstverwaltungsvertrag vom 11. Juni 2023).
- 1.4 Der Verein regelt die Organisation und das Zusammenspiel der Organe in einem Organisationsreglement.

2. Mitgliedschaft

- 2.1 Aktivmitglieder sind:
 - a) Alle erwachsenen Bewohner:innen, inklusive Untermieter:innen (ausser die Wohndauer ist auf weniger als 6 Monate beschränkt)
 - b) eine Vertretung (natürliche Person) pro Gewerbebetrieb des Hauses EinViertel.
 - c) Jugendliche werden mit 16 Jahren AktivmitgliedAlle Aktivmitglieder verfügen über je eine Stimme.
- 2.2 Die Aktivmitgliedschaft verlangt den Einzug in eine Wohnung oder einen Gewerberaum des Hauses und endet mit dem Auszugstermin.
- 2.3 Andere Personen können Passivmitglieder werden. Sie erhalten Informationen und Bekanntmachungen. Sie können an den Mitgliederversammlungen teilnehmen, haben aber weder Antrags- noch Stimmrecht.
- 2.4 Die Passivmitgliedschaft beginnt mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Einzahlung des Mitgliederbeitrags. Die Passivmitgliedschaft endet mit einer schriftlichen Austrittserklärung oder dem Ausschluss. Nichtbezahlen des Mitgliederbeitrags gilt als Austrittserklärung.

3. Organe

Die Organe des Vereins sind

- die Mitgliederversammlung
- der Leitungskreis
- Bereichskreise
- Betriebsgruppen
- die Revisionsstelle

Interessengruppen sind keine Organe, sondern ein Zusammenschluss von Mitgliedern mit gemeinsamen Interessen.

3.1 Mitgliederversammlung

3.1.1 Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ des Vereins. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- Änderungen der Vereinsstatuten
- Erlass und Änderungen des Leitbildes und der Hausregeln (Kompass)
- Erlass und Änderungen des Organisationsreglements
- Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements
- Wahl des Leitungskreises
- Wahl der Mitglieder der Betriebsgruppe VKom
- Wahl der Revisionsstelle
- Ratifizierung und Kündigung des Selbstverwaltungsvertrags mit der Gesewo (inkl. Stufenwahl der Selbstverwaltung)
- Festlegen der Gemeinschaftsflächen sowie der jeweiligen Zweckbestimmung
- Festlegen des Mitgliederbeitrags
- Abnahme der Jahresrechnung nach Kenntnisnahme des Revisionsberichts
- Abnahme des Jahresberichts des Leitungskreises
- Genehmigung des Vereinsbudgets
- Entlastung des Leitungskreises
- Kenntnisnahme des Reportings Hausrechnung
- Kenntnisnahme des Reportings Jahresrechnung der jährlichen Unterhaltspauschale
- Antrag an die Gesewo für Erneuerungen, Um- und Neubauten für mehr als CHF 5000 pro Projekt
- Antrag an die Gesewo für Ausbauten durch Mieter:innen, die über den Erneuerungsfond oder das Unterhaltsbudget finanziert werden sollen.
- Antrag an die Gesewo für Anschaffungen gemäss Art. 6 des Selbstverwaltungsvertrags für mehr als CHF 2000
- Alle von der Gesewo eingeräumten Antrags- und Mitwirkungsrechte, die Kosten höher als CHF 5000 zur Folge haben, sofern diese nicht in den Statuten oder im Organisationsreglement anderen Organen zugeordnet sind
- Beschluss über weitere Traktandenpunkte, die dem Leitungskreis bis spätestens 30 Tage vor der Mitgliederversammlung eingereicht wurden

Der Leitungskreis kann der Mitgliederversammlung weitere Geschäfte zur Beschlussfassung vorlegen. Über ein nicht traktandiertes Geschäft kann kein Beschluss gefällt werden.

- 3.1.2. Eine Mitgliederversammlung findet bei Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich statt (Budget und Generalversammlung).
- 3.1.3. Eine Mitgliederversammlung wird durch den Leitungskreis mindestens 14 Tage im Voraus elektronisch (schriftlich-digital) unter Bekanntgabe der Traktanden einberufen.
- 3.1.4. Die Mitgliederversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Dies, wenn unter äusseren Umständen (Infektionen, Epidemien etc.) keine physische Tagung stattfinden kann. Für Mitglieder, denen eine physische Teilnahme nicht möglich ist, kann der Leitungskreis eine elektronische Teilnahme organisieren. Eine Liveübertragung der Mitgliederversammlung in einen angrenzenden Raum ist möglich.

Der Leitungskreis regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

- a) die Identität der Teilnehmer:innen feststeht,
- b) die Voten und Anträge in der Mitgliederversammlung unmittelbar gehört und eingegeben werden können,
- c) das Abstimmungsresultat nicht verfälscht werden kann.

Treten während der Mitgliederversammlung technische Probleme auf, sodass die Mitgliederversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Mitgliederversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

- 3.1.5. Eine Mitgliederversammlung ist einzuberufen:
- a) auf Beschluss des Leitungskreises
 - b) wenn mindestens ein Fünftel der Mitglieder dies schriftlich unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte beim Leitungskreis verlangen. Die Mitgliederversammlung hat innerhalb von 6 Wochen stattzufinden.
 - c) wenn eine vorhergehende Mitgliederversammlung dies beschlossen hat
 - d) auf Begehren der Revisionsstelle
 - e) auf Begehren der Gesewo
- 3.1.6. Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde. Beschlüsse werden unter Vorbehalt der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen der Anwesenden gefasst. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen gelten im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten das relative Mehr.

Eine Zustimmung mit einer Zweidrittelmehrheit aller anwesenden Stimmberechtigten ist erforderlich für:

- a) Statutenänderungen
- b) Kündigung des Selbstverwaltungsvertrags
- c) Auflösung oder Fusion des Vereins

- 3.1.7. Jedes anwesende Aktivmitglied verfügt über eine Stimme.
Bei der Entlastung des Leitungskreises haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht.
Eine Vertretung der Gesewo kann mit beratender Stimme teilnehmen.
- 3.1.8. Ein Viertel der Mitglieder kann innerhalb von 10 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlussprotokolls einen Rückkommensantrag zu einem Entscheid stellen, wenn weniger als ein Drittel der Mitglieder zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesend war.

- 3.1.9. Die Veröffentlichung des Beschlussprotokolls muss spätestens 14 Tage nach der Versammlung erfolgen. Die Frist für einen Rückkommensantrag beginnt mit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.

3.2 Leitungskreis

- 3.2.1 Der Leitungskreis besteht aus mindestens 5 und maximal 9 Mitgliedern. Er setzt sich zusammen aus den Vertreter:innen der Bereichskreise (1 Person pro Bereich) und weiteren von der Mitgliederversammlung gewählten Personen. Die Mitglieder des Leitungskreises werden für eine Jahr gewählt und sind wiederwählbar. Im Leitungskreis gilt das Kollegialitätsprinzip. Er konstituiert sich selbst.

Während eines Geschäftsjahres auftretende Vakanzen können durch den Leitungskreis bis zur Wahl an der nächsten Mitgliederversammlung neu besetzt werden. Die Leitungskreismitglieder besitzen eine Unterschriftsberechtigung zu zweien.

- 3.2.2 Der Leitungskreis hat alle Kompetenzen, die nicht per Gesetz, statutarisch oder im Organisationsreglement einem anderen Organ zugeschrieben sind, unter Vorbehalt des Artikels 3.1.1 t.
- 3.2.3 Es ist zumindest ein Beschlussprotokoll zu führen und für alle Mitglieder zu veröffentlichen. Beilagen und Erörterungen zu Beschlüssen werden dem Protokoll unter Wahrung des Persönlichkeitsschutzes beigelegt.

3.3 Bereichskreise und Betriebsgruppen

- 3.3.1 Die Bereichskreise bestehen aus einer Leitungsperson, einer Vertretung im Leitungskreis und den Delegierten aus seinen Betriebsgruppen.
- 3.3.2 Die Bereichskreise und Betriebsgruppen konstituieren sich selbst. Die Bereichskreise schlagen der Mitgliederversammlung ihre Vertretung für den Leitungskreis vor.
- 3.3.3 Die Bereichskreise und Betriebsgruppen sind im Rahmen der Statuten und des Organisationsreglements für die operative Umsetzung der Selbstverwaltung zuständig.
- 3.3.4 Aufgaben und Kompetenzen werden im Organisationsreglement festgehalten.
- 3.3.5 Die Betriebsgruppe VKom nimmt bei der Vergabe von Wohnungen und Gewerberäumen diejenigen Aufgaben wahr, die gemäss Selbstverwaltungsvertrag dem Hausverein obliegenden. Ihre Entscheide über die Wahl neuer Mieter:innen sind abschliessend. Die Mitglieder der Betriebsgruppe VKom werden von der Mitgliederversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Betriebsgruppe VKom selbst. Während eines Geschäftsjahrs auftretende Vakanzen können durch den Leitungskreis bis zur Wahl an der nächsten Mitgliederversammlung neu besetzt werden.

3.4 Revisionsstelle

- 3.4.1 Die Revisionsstelle besteht aus mindestens zwei Revisor:innen. Mindestens zwei Revisor:innen prüfen die Jahresrechnung und die Buchhaltung des Vereins und erstatten dem Leitungskreis zuhanden der Mitgliederversammlung schriftlich Bericht.
- 3.4.2. Die Revisor:innen werden für ein Jahr gewählt und können wiedergewählt werden. Während eines Jahres auftretende Vakanzen kann der Leitungskreis durch eine juristische Person neu besetzen, bis die Mitgliederversammlung einen Ersatz wählt.

4. Finanzen, Rechte und Pflichten

4.1 Zur Verfolgung des Vereinszwecks verfügt der Verein über folgende Mittel:

- a) Jährlicher Beitrag der Gesewo
- b) Mitgliederbeiträge
- c) Erträge aus Vermietung von Gemeinschaftsräumen
- d) Entgelte im Sinne von Artikel 4.4
- e) Spenden und Zuwendungen aller Art

Die Mitgliederbeiträge werden jährlich durch die Mitgliederversammlung festgesetzt. Aktivmitglieder unter 18 Jahren sind vom Beitrag befreit.

- 4.2 Für die Verbindlichkeit des Vereins haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen. Austretende oder ausgeschlossene Mitglieder haben keinen Anspruch auf das Vereinsvermögen.
- 4.3 Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
- 4.4 Alle Mitglieder arbeiten ohne Entschädigung. Allfällige Entgelte aus Kommissionen, dem Häuserrat oder ähnlichen Organen sind der Vereinskasse zuzuführen.
- 4.5 Jedes Mitglied ist im Rahmen seiner Möglichkeiten verpflichtet, sich an den Arbeiten gemäss den Beschlüssen der Vereinsorgane zu beteiligen.
- 4.6 Finanzkompetenzen und Zeichnungsberechtigungen in den einzelnen Organen werden im Organisationsreglement festgehalten.

5. Schlichtungsverfahren

Bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern und dem Verein oder dessen Organen oder zwischen einzelnen Mitgliedern – soweit es auch die Angelegenheiten des Hausvereins EinViertel betrifft – ist vor Beschreiten des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Die Gesewo bietet entsprechende Lösungen und Begleitung an. Können sich die beteiligten Parteien innerhalb von 20 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der einen Partei an die andere nicht auf eine Schlichtungsperson einigen, so wird diese auf Begehren einer Partei durch die Gesewo bestimmt.

6. Antrag auf Ausschluss aus der Gesewo und Kündigung des Mietvertrags

Wenn ein Mitglied trotz schriftlicher Ermahnung und trotz erfolglosem Schlichtungsversuch seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen verletzt oder den Verein schädigt oder gefährdet, kann der Leitungskreis nach der Anhörung des/der Betroffenen bei der Gesewo einen Antrag auf Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrags stellen.

7. Auflösung

Bei Auflösung des Vereins EinViertel wird die Liquidation des Vereinsvermögens durch den Leitungskreis vorgenommen. Über die Verwendung des Überschusses, nach Abzug der für das laufende Jahr von der Gesewo schon überwiesenen Vorschüsse, befindet die Mitgliederversammlung. Eine Verteilung unter die Mitglieder ist ausgeschlossen.

8. Datenschutz

Der Verein erhebt von den Mitgliedern ausschliesslich diejenigen Personendaten, die zur Erfüllung des Vereinszwecks notwendig sind. Der Leitungskreis sorgt für eine dem Risiko angemessene Sicherheit der Daten.

Die Mitgliederdaten, insbesondere der Name, die Adresse, die Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse, werden sämtlichen Vereinsmitgliedern bekanntgegeben.

Eine Bekanntgabe der Daten an Dritte erfolgt nur im Rahmen einer gesetzlich zulässigen Auftragsbearbeitung, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder behördlich angeordnet wird.

Die Bearbeitung der Mitgliederdaten erfolgt im Übrigen nach den Bestimmungen der schweizerischen Datenschutzgesetzgebung und der Datenschutzerklärung der Gesewo.

9. Ausstand

Jedes Aktivmitglied ist bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit dem Hausverein von Gesetzes wegen vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn es das Aktivmitglied selbst, seine:n Ehepartner:in oder eine in gerader Linie verwandte Person (Grosseltern, Eltern, Kinder, Enkel:in) betrifft. Darunter fallen etwa Arbeitsverträge, Benutzungsrechte, Mietverträge sowie Aufträge. Auch bei der Beschlussfassung über einen Ausschluss und bei der Entlastung der Organe gilt die Ausstandspflicht, nicht aber bei Wahlen.

10. Bekanntmachung und Veröffentlichung

Bekanntmachungen und Veröffentlichungen erfolgen ausschliesslich auf elektronischem Weg.

11. Inkrafttreten

Diese Statuten ersetzen diejenigen vom 25. März 2022. Sie wurden an der Jahresversammlung vom 30. November 2024 angenommen. Sie wurden von der Gesewo genehmigt am