

## Statuten der Dorf AG Freienwil - Statutenänderungen GV 2024

Änderungen: gelöschter Text durchgestrichen und neuer Text in rot

	<b>I. Firma, Sitz, Dauer und Zweck der Gesellschaft</b>
Art. 1	Unter der Firma „Dorf AG Freienwil“ besteht auf eine unbestimmte Dauer eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Freienwil.
Art. 2	<del>Die Gesellschaft bezweckt die Erstellung, Verwaltung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen, Gewerberäumen und Infrastruktur in Freienwil. Zu diesem Zweck kann die Gesellschaft Liegenschaften erwerben und veräussern, Kredite aufnehmen und im Übrigen alle Geschäfte betreiben, die mit dem Zweck in Zusammenhang stehen oder geeignet sind, ihn zu fördern.</del>
Art. 2	Die Gesellschaft bezweckt als gemeinnützige Aktiengesellschaft hauptsächlich die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus und die Verhinderung der Spekulation auf dem Immobilienmarkt, insbesondere durch den Erwerb von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten, sowie die Erstellung von Mietwohnungen. Zur Unterstützung des Hauptzwecks kann auch der preisgünstige Gewerbebau oder andere Infrastruktur gefördert werden. Zu diesem Zweck kann die Gesellschaft Liegenschaften erwerben und veräussern, Kredite aufnehmen und im Übrigen alle Geschäfte betreiben, die mit dem Zweck in Zusammenhang stehen oder geeignet sind, ihn zu fördern.
Art. 3	Die Gesellschaft handelt nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit. Die erwirtschafteten Mittel dienen dem Gesellschaftszweck, soweit die Statuten nichts Anderes bestimmen. Die Gesellschaft kann Unterstützung durch die öffentliche Wohnraumförderung anstreben.
	<b>II. Aktienkapital</b>
Art. 4	Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 703'500.00 und ist eingeteilt in  Kategorie A: 2'000 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 150.00 (Stimmrechtsaktien) Kategorie B: 1'345 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 300.00 (Stammaktien)  Das Aktienkapital ist voll liberiert.
Art. 5	Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren, d.h. bis zum 31. Mai 2029, das Aktienkapital der Gesellschaft jederzeit um maximal CHF 345'000.00 auf maximal CHF 1'048'500.00 durch Ausgabe von maximal 1'150 vollständig zu liberierenden, vinkulierten Namenaktien (Stammaktien, Kategorie B) mit einem Nennwert von je CHF 300.00 je Aktien zu erhöhen.  Die neu geschaffenen Aktien unterstehen der Beschränkung der Übertragbarkeit gemäss Art. 7 dieser Statuten.  Erhöhung in Teilbeträgen sind zulässig. Der Ausgabepreis, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Liberierung werden vom Verwaltungsrat bestimmt.  Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre bleibt gewährt. Über die Zuweisung der nicht ausgeübten Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat.

Art. 6	<p>Die Gesellschaft stellt für die Namenaktien keine Aktientitel aus. Aktionäre haben keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Aktientiteln für Namenaktien.</p> <p>Der Verwaltungsrat führt ein Aktienregister (Aktienbuch), in welches die Aktionäre mit Namen und Adressen (inkl. E-Mail-Adresse) eingetragen werden. Gegenüber der Gesellschaft gilt als Aktionär, wer im Aktienregister eingetragen ist.</p> <p>Nach Versand der Einladung zur Generalversammlung bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.</p>
Art. 7	<p>Die Übertragung der unverbrieften Namenaktien bedarf der Zession und der Zustimmung des Verwaltungsrats. Die Zustimmung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Wenn der/die Erwerber/in direkt oder indirekt eine die Gesellschaft konkurrenzierende Tätigkeit ausübt;</li> <li>b) Wenn die Eintragung des/der Erwerbes/in im Aktienbuch objektiv unvereinbar ist mit der Zwecksetzung der Gesellschaft oder wenn sie deren wirtschaftliche Selbstständigkeit gefährden würde;</li> <li>c) Wenn der/die Erwerber/in der Bewilligungspflicht gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) untersteht;</li> <li>d) Wenn der/die Erwerber/in keine Erklärung beibringt, dass er/sie die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat;</li> <li>e) Wenn ein anderer Aktionär / eine andere Aktionärin als die Einwohnergemeinde oder die Ortsbürgergemeinde Freienwil dadurch mehr als 10% der Aktienstimmen besitzt.</li> </ol> <p>Der Verwaltungsrat kann im Weiteren die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern, sofern er der veräussernden Person anbietet, die Aktien für Rechnung der Gesellschaft oder bestimmter Aktionäre zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuchs zu übernehmen.</p> <p>Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung der betroffenen Person deren Eintragung im Aktienregister streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen ist. Die betroffene Person muss über die Streichung sofort informiert werden.</p>
Art. 8	<p>Wird das Aktienkapital erhöht, steht den Aktionären/innen ein Bezugsrecht zu, welches ihre bisherigen Stellung und damit insbesondere auch das Verhältnis der Stimmrechtsaktien zu den Stammaktien gewährt.</p> <p>Das Bezugsrecht kann aus wichtigen Gründen durch Beschluss der Generalversammlung eingeschränkt oder aufgehoben werden, sofern niemand in unsachlicher Weise begünstigt oder benachteiligt wird.</p>
<b>III. Organe der Gesellschaft</b>	
Art. 9	<p>Die Organe der Gesellschaft sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● a) die Generalversammlung</li> <li>● b) der Verwaltungsrat</li> <li>● c) die Revisionsstelle</li> </ul>

	<p><b>A. Die Generalversammlung</b></p>
<p>Art. 10</p>	<p>Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Sie hat folgende unübertragbare Befugnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Festsetzung und Änderung der Statuten;</li> <li>b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;</li> <li>c) Wahl des Präsidenten/ der Präsidentin des Verwaltungsrates;</li> <li>d) Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;</li> <li>e) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;</li> <li>f) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften und Rechtsgeschäften, die einem Verkauf gleichkommen;</li> <li>g) Genehmigung der Richtlinien über die Vermietungspolitik und allfälliger Rahmenverträge zwischen der Gesellschaft und den Mieter/innen-vereinigungen sowie Richtlinien über den Erwerb von Liegenschaften;</li> <li>h) Beschlussfassung über alle Gegenstände, die ihr durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder ihr durch den Verwaltungsrat vorgelegt werden.</li> </ul>
<p>Art. 11</p>	<p>Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens 6 Monate nach Ende des Geschäftsjahres statt.</p> <p>Ausserordentliche Generalversammlungen finden auf Beschluss der Generalversammlung oder des Verwaltungsrates sowie auf Begehren der Revisionsstelle oder der Liquidatoren statt. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einzelnen oder mehreren Aktionär/innen, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, in einer schriftlichen Eingabe an den Verwaltungsrat unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge verlangt werden.</p>
<p>Art. 12</p>	<p>Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat einberufen. Die Einberufung erfolgt gemäss Art. 27 mittels Brief oder E-Mail an die Aktionäre an die im Aktienregister eingetragene Adresse. In der Einberufung sind Ort, Datum und Zeit der Generalversammlung sowie die Traktanden und Anträge bekannt zu geben.</p> <p>Die Aktionäre/innen sind mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstermin zur Generalversammlung einzuladen. Beschlüsse können nur über angekündigte Traktanden gefasst werden. Die Verwaltung legt die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen mindestens 20 Tag vor dem Versammlungstermin am Sitz der Gesellschaft oder elektronisch zur Einsichtnahme durch die Aktionäre/innen auf. In der Einladung ist auf dieses Einsichtsrecht hinzuweisen.</p>
<p>Art. 13</p>	<p>Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer im Aktienbuch als Aktionär oder Aktionärin eingetragen ist. Der Verwaltungsrat trifft die für die Feststellung der Stimmrechte erforderlichen Anordnungen.</p> <p>Auf jede Aktie fällt eine Stimme. Art. 693 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.</p> <p>Aktionäre/innen können sich durch eine/n schriftlich bevollmächtigte/n andere/n Aktionär/in vertreten lassen.,</p> <p>Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Aktionär oder eine Aktionärin von jeder Aktiengruppe anwesend (physisch oder elektronisch) ist.</p>

Art. 14	<p>Soweit nicht Art. 704 OR, sonstige zwingende gesetzliche Vorschriften oder die Statuten etwas anderes bestimmen, erfolgen alle Beschlüsse und Wahlen mit der absoluten Mehrheit der an der Versammlung gültig abgegeben Stimmen.</p> <p>Der Verkauf eines Grundstückes oder eines Baurechts bedarf der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte.</p> <p>Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Wahlen das Los, bei Sachfragen der Stichentscheid des/der Präsidenten/in des Verwaltungsrates.</p>
Art. 15	<p>Der/die Verwaltungsratspräsident/in leitet die Generalversammlung. Ist dieser/diese verhindert, so leitet ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates die Generalversammlung.</p> <p>Das Protokoll der Generalversammlung wird vom/von der Sekretär/in geführt, der vom Verwaltungsrat bestimmt wird und nicht Aktionär/in zu sein braucht.</p>
	<p><b>B. Der Verwaltungsrat</b></p>
Art. 16	<p>Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei (3), aber nicht mehr als sieben (7) Mitgliedern. Die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrates muss gewähltes Behördenmitglied sein oder das Verwaltungsratsmandat im Auftrag der Gemeinde Freienwil wahrnehmen (Vertretung der Kategorie A).</p> <p>Die Ortsbürgergemeinde Freienwil hat bei einem gezeichneten Aktienkapital von mindestens 10% Anspruch auf einen Verwaltungsratsitz.</p> <p>Nach Durchführung der geplanten Fusion mit der Genossenschaft Dorfladen Freienwil haben die vormaligen Genossenschafter/innen Anspruch auf einen Verwaltungsratsitz.</p> <p>Die Generalversammlung wählt die Verwaltungsratsmitglieder auf 2 Jahre. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der übernächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist zulässig.</p>
Art. 17	<p>Der Präsident oder die Präsidentin des Verwaltungsrates wird durch die Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selber. Er kann einen Sekretär/eine Sekretärin bezeichnen, der/die nicht Mitglied des Verwaltungsrates sein muss.</p>
Art. 18	<p>Der Verwaltungsrat vollzieht die Beschlüsse der Generalversammlung und erledigt alle Angelegenheiten, welche nicht von Gesetzes wegen oder durch die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.</p> <p>Er legt der Generalversammlung Richtlinien über die Vermietungspolitik und allfällige Rahmenverträge zwischen der Gesellschaft und den Mietenden vor. Der Verwaltungsrat erlässt Richtlinien über den Erwerb und die Finanzierung von Liegenschaften.</p>
Art. 19	<p>Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung nach Massgabe eines von ihm zu erstellenden Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne oder mehrere seiner Mitglieder oder Dritte übertragen. Die unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR bleiben von einer Übertragung oder Delegation ausgenommen.</p> <p>Ein Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung.</p>
Art. 20	<p>Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen. Der Verwaltungsrat bestimmt die Art der Zeichnungsberechtigung. Der Verwaltungsrat kann die Vertretung Dritten übertragen, wobei mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates zur Vertretung befugt sein muss.</p>

Art. 21	<p>Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung des Präsidenten/ der Präsidentin oder auf Verlangen eines Mitgliedes des Verwaltungsrates so oft es die Geschäfte erfordern. Die Versammlung kann auch elektronisch abgehalten werden.</p> <p>Er fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der/die Vorsitzende hat den Stichtscheid.</p> <p>Beschlüsse können auf dem Zirkularwege erfolgen, soweit kein Mitglied eine mündliche Behandlung verlangt. Zirkularbeschlüsse bedürfen zu ihrer Annahme der Einstimmigkeit.</p> <p>Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates wird Protokoll geführt.</p>
Art. 22	Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten eine vom Verwaltungsrat nach Massgabe ihrer Beanspruchung und Verantwortlichkeit zu bestimmende massvolle Entschädigung.
<b>C. Die Revisionsstelle</b>	
Art. 23	<p><del>Die Gesellschaft führt eine eingeschränkte Revision durch.</del></p> <p><del>Die Generalversammlung wählt jedes Jahr eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen als Revisionsstelle, welche den gesetzlichen Anforderungen bei eingeschränkter Revision genügt.</del></p> <p><del>Die Revisionsstelle muss nach Massgabe von Art. 728 OR unabhängig sein.</del></p>
Art. 23	<p>Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.</p> <p>Die Revisionsstelle muss nach Massgabe von Art. 728 OR unabhängig sein.</p>
<b>D. Jahresrechnung</b>	
Art. 24	Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
Art. 25	<p><del>Über den Jahresgewinn der Gesellschaft entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.</del></p> <p><del>Eine Dividende darf maximal die Höhe des jeweils gültigen Referenzzinsatzes zzgl. 0.5%, jedoch maximal 4% betragen. Eine Dividende darf nur für voll liberierte Aktien ausgerichtet werden.</del></p> <p><del>Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.</del></p> <p><del>Verbleibender Gewinn muss einem statutarischen Reservefonds zugewiesen werden. Die Mittel dieses Reservefonds müssen für Projekte verwendet werden, die dem Gesellschaftszweck entsprechen, wie namentlich der Finanzierung von Grundstückskäufen, Bau- resp. Umbauprojekten sowie zur Senkung von zu teuren Anfangsmieten.</del></p>
Art. 25	<p>Vom Jahresgewinn sind zunächst fünf Prozent der gesetzlichen Gewinnreserve zuzuweisen, bis diese 20 Prozent des einbezahlten Aktienkapitals erreicht. Diese Reserve ist gemäss Art. 671 Abs. 3 OR zu verwenden.</p> <p>Die Generalversammlung bestimmt die Dividende, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz in Höhe</p>

	<p>von 6 Prozent und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>Nach Ausschüttung einer Dividende muss der verbleibende Gewinn einem statutarischen Reservefonds zugewiesen werden. Die Mittel dieses Reservefonds müssen für Projekte verwendet werden, die dem Gesellschaftszweck entsprechen.</p> <p>Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.</p>
	<p><b>E. Auflösung und Liquidation</b></p>
Art. 26	<p>Die Auflösung und die Liquidation der Gesellschaft erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Aktionäre haben Anspruch auf einen Anteil am Vermögen maximal in Höhe des Nennwerts ihrer Aktien. Das verbleibende Vermögen ist zweckgebunden einer Institution zu übertragen, die sich mit Aufgaben zum Wohle der Gemeinde Freienwil befasst. Die Generalversammlung bestimmt diese Institution.</p>
Art. 26	<p>Die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Aktionäre haben Anspruch auf einen Anteil am Vermögen maximal in Höhe des Nennwerts ihrer Aktien. Das verbleibende Vermögen ist zweckgebunden einer Institution zu übertragen, die sich mit Aufgaben des preisgünstigen Wohnungsbaus (im Sinne Art. 2) zum Wohle der Gemeinde Freienwil befasst. Die Generalversammlung bestimmt diese Institution.</p>
	<p><b>F. Mitteilungen und Bekanntmachungen</b></p>
Art. 27	<p>Publikationsorgan ist das schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bestimmen.</p> <p>Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen durch Brief oder per E-Mail rechtsgültig an die letzte der Gesellschaft gemeldete Adresse.</p>
	<p><b>G. Schlussbestimmungen</b></p>
Art. 29	<p>Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.</p>
Art. 30	<p>Soweit diese Statuten keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften des schweiz. Aktienrechts (Art. 620 ff OR).</p>