



## **Geschäftsreglement**

**gemäss**

(Art. 22 der Statuten vom 11.4.2014)

Genehmigt an der Sitzung des Verwaltungsrates der MBG  
vom 19.6.2014

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1 Anwendungsbereich	2
Art. 2 Verwaltungsrat	2
Art. 3 Verwaltungskommission	3
Art. 4 Baukommission	4
Art. 5 Der Geschäftsführer / die Geschäftsführerin	5
Art. 6 Inkraftsetzung	6
Organigramm	7

*Die verwendeten Geschlechtsbezeichnungen gelten immer für beide Geschlechter.*

## **Art. 1 Anwendungsbereich**

Das vorliegende Reglement ordnet die Tätigkeit des Verwaltungsrats, der Kommissionen und der Geschäftsführung auf der Basis der durch Gesetz und Statuten eingeräumten Kompetenzen und auferlegten Verantwortlichkeiten.

## **Art. 2 Verwaltungsrat**

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat besteht aus:

- dem Präsidenten
- dem Vizepräsidenten
- und maximal 6 weiteren Mitgliedern (vgl. Art. 27 Abs. 1 der Statuten)
- dem Protokollführer / der Protokollführerin
- dem Geschäftsführer / der Geschäftsführerin (ohne Stimmrecht)

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.

<sup>3</sup> Dem Verwaltungsrat obliegen - neben den in den Statuten (Art. 28) bereits erwähnten Kompetenzen und Pflichten - namentlich die folgenden Aufgaben:

- a) die Oberleitung der Genossenschaft
- b) die Festlegung ihrer Organisation
- c) die Festsetzung des Voranschlags zuhanden der Generalversammlung
- d) der Entscheid über den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften im Rahmen der von der Generalversammlung allenfalls vorgegebenen, limitierten Kompetenzen
- e) der Entscheid über Umbauten und Renovationen über mehr als CHF 100'000.- pro Fall
- f) die Festlegung der Revisionsart (ordentliche bzw. eingeschränkte Revision gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts)
- g) die Festsetzung des Pflichtanteilscheinkapitals
- h) die Bildung von Kommissionen resp. Projektgruppen auf Zeit
- i) die Wahl von Delegierten für die Vertretung der Genossenschaft
- j) die Aufnahme von Neumitgliedern ohne Wohnungsmiete in Ausnahmefällen.

<sup>4</sup> Der Verwaltungsrat lässt sich regelmässig über den Geschäftsgang orientieren und stellt durch ein entsprechendes Controlling sicher, dass die Gesetze, Statuten und Reglemente beachtet, die Beschlüsse der Generalversammlung und des Verwaltungsrats vollzogen werden und die Genossenschaft zielorientiert und effizient geführt wird.

- <sup>5</sup> Der Verwaltungsrat wird nach Bedarf oder auf Begehren von mindestens drei Mitgliedern durch den Präsidenten oder den Vizepräsidenten unter Einhaltung einer Einberufungsfrist von 10 Tagen schriftlich einberufen.
- <sup>6</sup> Der Verwaltungsrat tritt jährlich zu ca. 4 - 6 Sitzungen zusammen.
- <sup>7</sup> Der Verwaltungsrat ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- <sup>8</sup> Es ist von jeder Sitzung ein Protokoll zu führen.
- <sup>9</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsratsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungsratssitzung aufzunehmen. (gemäss Art. 66 ZGB)

### **Art. 3 Verwaltungskommission**

- <sup>1</sup> Die Verwaltungskommission wird vom Verwaltungsrat gewählt und setzt sich zusammen aus:
  - dem Präsidenten des Verwaltungsrats als Vorsitzender
  - 4 Mitgliedern des Verwaltungsrats
  - dem Geschäftsführer / der Geschäftsführerin (ohne Stimmrecht)
  - dem Sitzungsprotokollführer / der Sitzungsprotokollführerin (ohne Stimmrecht)
- <sup>2</sup> Der Verwaltungskommission obliegen folgende Aufgaben und Kompetenzen:
  - a) die Festsetzung der Mietzinse (Erstvermietungen und Mietzinsanpassungen)
  - b) die Anstellung und Entlassung von Personal (inklusive des Geschäftsführers) sowie die Regelung der Anstellungsbedingungen und Sozialleistungen im Rahmen des Voranschlags
  - c) die operative Leitung der Geschäfte der Genossenschaft
  - d) die Vorbereitung der Geschäfte des Verwaltungsrats
  - e) die Genehmigung von Pflichtenheften, mit welchen die Aufteilung der administrativen Aufgaben zwischen Geschäftsführer-/in, Sachbearbeitern und externen Parteien zu regeln ist
  - f) die Planung (insbesondere in baulicher und finanzieller Hinsicht)
  - g) der Entscheid über die jeweilige Finanzierung (Bestimmen der Banken, mit denen Geschäftsbeziehungen zu pflegen sind / Festlegen von Toleranzgrenzen hinsichtlich Konditionen und Richtgrössen bei der Produktewahl)
  - h) der Entscheid über die Neuaufnahme (oder Aufstockung) von Fremdkapital sowie die Rückzahlung, Verlängerung bzw. Umplatzierung von fälligem Fremdkapital
  - i) der Abschluss von Personen- und Sachversicherungen
  - j) das Treffen von Massnahmen zur Sicherung der Liquidität der Genossenschaft

- k) die Entscheide über Ausgaben für Renovationen und Unterhalt über CHF 60'000.- bis maximal CHF 100'000.- pro Fall (inkl. Vergabungen)
  - l) Auftragsvergaben von bewilligten Bauvorhaben bei einer Vergabesumme über mehr als CHF 25 000.-
  - m) die Festlegung der Grundsätze für die Entschädigung des Verwaltungsrats und der Kommissionsmitglieder
  - n) Gehaltsfestlegung der Mitarbeiter
  - o) der Entscheid über die Übernahme und den Umfang von Verwaltungsmandaten
  - p) der Entscheid über das Mandatieren von externen Partnern mit buchhalterischen und deklaratorischen Aufgaben
  - q) die Festsetzung des Zinssatzes für Depositengelder und Darlehen
  - r) die Information der Genossenschaftsmitglieder
- <sup>3</sup> Die Verwaltungskommission tritt in der Regel monatlich zu einer Sitzung zusammen.
- <sup>4</sup> Es ist von jeder Sitzung ein Protokoll der Sitzung zu führen.

#### **Art. 4 Baukommission**

- <sup>1</sup> Die Baukommission setzt sich zusammen aus:

- dem Präsidenten des Verwaltungsrats
- 2 Mitgliedern der Genossenschaft
- dem Geschäftsführer / der Geschäftsführerin
- dem Sitzungsprotokollführer / der Sitzungsprotokollführerin (ohne Stimmrecht)

Die Baukommission untersteht der Verwaltungskommission. Sie tritt nach Bedarf zu Sitzungen zusammen. Sie kann – wenn nötig - Fachleute beiziehen.

- <sup>2</sup> Der Baukommission obliegen folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Beratung des Geschäftsführers / der Geschäftsführerin in Baufragen
- b) Begutachten und Erörtern von Plänen bei Neu- und Umbauten
- c) Vorbereiten von grösseren Baugeschäften zuhanden der Verwaltungskommission
- d) Begleiten und Überwachen von grösseren Bauprojekten (sofern nicht eine spezielle Baukommission dafür eingesetzt wird)
- e) Entscheid über Ausgaben und Renovationen über CHF 20'000.-- bis maximal CHF 60'000.- pro Fall. (inkl. Vergabungen)

- <sup>3</sup> Die Baukommission berät den Geschäftsführer / die Geschäftsführerin und die Verwaltungskommission in baulichen und technischen Fragen, wirkt bei der Vorbereitung von grösseren Projekten zuhanden der zuständigen Gremien mit und entscheidet über Ausgaben für Renovationen und Unterhalt im Rahmen der Kompetenzordnung.

- 4 Über die Sitzungen der Baukommission ist ein Protokoll zu führen. Darin sind die Entscheide über Vergebungen detailliert festzuhalten. Das Protokoll ist jeweils allen Mitgliedern der Verwaltungskommission zuzustellen.
- 5 Die Entscheide der Baukommission sollten nach Möglichkeit einstimmig getroffen werden. Finden deren Mitglieder bei einem schwerwiegenden Entscheid keine Einigkeit, so ist dieser der Verwaltungskommission zu unterbreiten.

## **Art. 5 Der Geschäftsführer / die Geschäftsführerin**

- 1 Der Geschäftsführer / die Geschäftsführerin ist der Verwaltungskommission unterstellt. Er / sie ist zuständig für die Vorbereitung, Durchführung und Kontrolle aller Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie sämtlicher Arbeiten im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung.
- 2 Ihm / Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

Anstellung und Entlassung sowie Führung des ihm / ihr gemäss separatem Organigramm unterstellten Personals nach erfolgter Absprache mit der Verwaltungskommission .

### Unterhalt und Erneuerung

- Durchführen bzw. Überwachen des laufenden, kleinen Unterhalts
- Vorbereiten, Durchführen und Überwachen von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in eigener Kompetenz bis CHF 20'000.- pro Fall
- Vorbereiten und Beantragen von Krediten bei grösseren Umbauten und Renovationen zuhanden der Bau- bzw. der Verwaltungskommission
- Ausarbeiten von Vorlagen beim Kauf / Verkauf von Liegenschaften
- Übernahme der Bauleitung und Bauführung bei geeigneten Projekten
- Überwachen sämtlicher Bauprojekte und Sicherstellung der Rechnungskontrolle
- Auftragsvergabe von Bauvorhaben bis CHF 25 000.- pro Fall
- Überwachen der Umgebungsarbeiten
- Regelmässige Kontrollen des baulichen Zustands aller Liegenschaften und Begleiten aller amtlichen Kontrollen
- Behandeln von Schadenfällen
- Einkauf Heizöl (Sammelbestellungen)

### Vermietungen

- Wohnungsvermietung (Ausschreibungen, Besichtigungen, Mietvertrag)
- Kündigungen und Wohnungsabnahmen
- Mieterzusammenkünfte bei besonderen Ereignissen (Umbauten)
- Lösen von allen Mieterproblemen und Streitigkeiten (inkl. Abmahnungen / Vertretung der Genossenschaft in Schlichtungsverfahren)
- Mietzins-Anpassungen (inkl. Nebenkosten)

### Rechnungswesen

Sie ist gemäss Art. 957 ff OR zu erstellen und umfasst:

- Jahresrechnung
- Erfolgsrechnung
- Bilanz mit Anhang

Diese Arbeiten können vom Geschäftsführer an Angestellte der Genossenschaft delegiert werden.

### **Art. 6 Inkraftsetzung**

Dieses Reglement ist an der Verwaltungsratssitzung vom 19.6.2014 genehmigt worden und tritt unverzüglich in Kraft. Es ersetzt das bisherige Geschäftsreglement vom 10.9.2013.

Der Verwaltungsrat

## Organigramm

