

Öffentliche Urkunde über die Errichtung einer Stiftung

Art. 1 Name der Stiftung

Unter dem Namen "**xxx**" wird eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) mit Sitz in der Gemeinde Vaz/Obervaz errichtet.

Allfällige Sitzverlegungen an einem anderen Ort bedarf der Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

Art. 2 Zweck

Zweck der Stiftung ist:

Die Schaffung und der Erhalt von bedarfsgerechtem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum (Mietwohnungen) für die einheimische Bevölkerung aller Altersgruppen in der Gemeinde Vaz/Obervaz.

Die gleichzeitige Realisierung von untergeordneten Gewerbebetrieben ist zulässig.

Als bedarfsgerecht gilt Wohnraum, der ausschliesslich für die einheimische Bevölkerung ist und den konkreten Bedürfnissen entsprechende Wohnfläche umfasst.

Als Einheimische gelten in der Gemeinde Vaz/Obervaz niedergelassene Personen gemäss Art. 23 ZGB, welche in der Gemeinde Vaz/Obervaz angemeldet sind und hier ihren Lebensmittelpunkt und das Hauptsteuerdomizil haben.

Die Stifterinnen, die politische Gemeinde Vaz/Obervaz und die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz behalten sich ausdrücklich das Recht vor, im Rahmen von Art. 86a ZGB die Organisation und/oder den Zweck der Stiftung zu ändern.

Art. 3 Massnahmen zur Erreichung des Stiftungszwecks

Massnahmen zur Erreichung des Stiftungszwecks sind insbesondere:

- Bau von Wohnungen für Einheimische (Mietwohnungen)

- Erwerb, Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien und Grundstücken in der Gemeinde Vaz/Obervaz
- Abgabe von Bauland im Baurecht zur Erstellung von Mietwohnungen für Einheimische
- Unterstützung von Baugenossenschaften und Dritten, welche das Ziel verfolgen, Wohnraum für Einheimische in der Gemeinde Vaz/Obervaz zu schaffen
- Beteiligung an privaten Projekten zur Erstellung von Wohnungen für Einheimische

Art. 4 Bewirtschaftung der Liegenschaften

Die Stiftung hat ihre Liegenschaften kostendeckend zu bewirtschaften und darf eine moderate Rendite auf den Anlagekosten erwirtschaften. Die zulässige Nettorendite darf den jeweils geltenden SNB-Leitzins zuzüglich 1.50 Prozentpunkt nicht überschreiten. Unter Nettorendite versteht man das Verhältnis des Nettoertrages (Mietträge abzüglich Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, Abgaben/Gebühren sowie angemessener Rückstellungen) zu den Anlagekosten der Liegenschaft. Als Anlagekosten gelten insbesondere der Landwert, die Bau- und Baunebenkosten sowie wertvermehrnde Investitionen. Die Überschüsse aus der Vermietung sind zweckgebunden zu verwenden, namentlich für:

- die Bildung von Rückstellungen für Unterhalt und Sanierung,
- die Finanzierung neuer Erstwohnungsprojekte,
- Mietzinsreduktionen in Form von Subjektivverbilligung im Rahmen des Stiftungszwecks.

Art. 5 Stiftungsvermögen

Die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz und die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz bringen bei der Errichtung jeweils ein Vermögen von CHF 250'000 (Zweihundertfünfzigtausend Schweizerfranken) in die Stiftung ein.

Die politische Gemeinde bringt bei der Errichtung zudem das Grundstück Nr. 1578 im Schätzwert von CHF 2'816'450.00 in die Stiftung ein.

Die Bürgergemeinde bringt bei der Errichtung zudem das Grundstück Nr. 801 im Schätzwert von CHF 1'750'000. in die Stiftung ein.

Das Stiftungsvermögen wird namentlich geäuftet:

- a) durch allfällige Erträge des Stiftungsvermögens
- b) durch Beiträge der Politischen Gemeinde oder der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz
- c) durch Spenden Dritter

Das Stiftungsvermögen ist nach den Vorschriften des Obligationenrechtes über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung zu verwalten.

Art. 6 Organe der Stiftung

Organe der Stiftung sind:

- a) Der Stiftungsrat
- b) Die Revisionsstelle

Art. 7 Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 3 Mitgliedern.

Dem Stiftungsrat gehört mindestens ein Vertreter der politischen Gemeinde Vaz/Obervaz und der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz an. Das Präsidium wird vom Vertreter der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz wahrgenommen.

Die Mitglieder des Stiftungsrates führen Kollektivunterschrift zu zweien.

Art. 8 Kompetenzen des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat bestimmt die Verwaltung, Anlage und Verwendung des Stiftungsvermögens im Rahmen des Stiftungszweckes. Dem Stiftungsrat obliegt die Oberleitung der Stiftung und die Vertretung nach aussen. Ihm stehen alle Befugnisse zu, die in dieser Stiftungs-urkunde und allfälligen Reglementen der Stiftung nicht ausdrücklich einem anderen Organ übertragen sind.

Der Stiftungsrat hat folgende unentziehbare und nicht übertragbare Aufgaben:

- Oberleitung der Stiftung
- Konstituierung des Stiftungsrates
- Wahl der Geschäftsführung
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung des Geschäftsberichtes (Jahresrechnung und Jahresbericht)
- Jährliche schriftliche Berichterstattung an den Gemeindevorstand und Bürgerrat

Der Stiftungsrat ist ermächtigt, einzelne seiner Aufgaben und Kompetenzen, soweit diese nicht zu den unentziehbaren und unübertragbaren Aufgaben des Stiftungsrates gehören, sowie die Geschäftsführung ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder an Dritte zu übertragen.

Der Stiftungsrat ist befugt, Fachpersonen, welche für die Erreichung des Zweckes notwendig sind, auch gegen Entschädigung beizuziehen (Architekten, Ingenieure, Fachplaner etc.).

Art. 9 Beschlussfassung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist oder über Kommunikationsmittel, die einer physischen Präsenz gleichwertig sind (Telefon, Videokonferenz), an der Sitzung teilnimmt.

Der Stiftungsrat fasst seine Beschlüsse einschliesslich allfälliger Wahlen mit einfacher Stimmenmehrheit, sofern die Stiftungsurkunde oder das Reglement nicht etwas anderes vorsieht. Bei Stimmgleichheit hat das Präsidium den Stichentscheid.

Beschlüsse und Wahlen können auch auf dem Zirkulationsweg gefasst werden bzw. stattfinden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Art. 10 Einberufung

Die Einberufung zu den Sitzungen des Stiftungsrates erfolgt grundsätzlich durch die Präsidentin / den Präsidenten.

Art. 11 Revisionsstelle

Der Stiftungsrat wählt eine unabhängige, externe Revisionsstelle nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen für die jährliche Prüfung der Rechnungsführung und Vermögenslage der Stiftung.

Art. 12 Geschäftsführung

Die laufenden Geschäfte werden durch den Stiftungsrat besorgt.

Der Stiftungsrat kann eine Geschäftsführerin/ einen Geschäftsführer bezeichnen, die/der nicht Mitglied des Stiftungsrates sein muss.

Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsführungsstelle werden in einem Reglement festgelegt.

Art. 13 Entschädigung

Die Entschädigung der jeweiligen Vertreter in den Stiftungsrat ist Sache der Gemeinde Vaz/Obervaz bzw. der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz.

Die Entschädigung der weiteren Mitglieder des Stiftungsrates erfolgt in Form von Sitzungsgeldern gemäss einem Reglement.

Art. 14 Wahl der Organe

Die jeweiligen Vertreter in den Stiftungsrat werden vom Gemeindevorstand Vaz/Obervaz bzw. vom Bürgerrat Vaz/Obervaz gemäss ihren jeweiligen Bestimmungen gewählt.

Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrates und Organe der Stiftung werden vom Gemeindevorstand Vaz/Obervaz und vom Bürgerrat Vaz/Obervaz gemäss ihren jeweiligen Bestimmungen gewählt. Kandidatinnen und Kandidaten gelten nur als gewählt, wenn sie sowohl vom Gemeindevorstand Vaz/Obervaz als auch vom Bürgerrat Vaz/Obervaz gewählt wurden.

Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst.

Die Mitglieder des Stiftungsrates werden für die Dauer von 4 Jahren gewählt. Die Wiederwahl ist möglich. Die maximale Amtszeit beträgt zwölf Jahre.

Im Jahr des Erreichens des 65. Altersjahres ist eine Wahl oder Wiederwahl in den Stiftungsrat nicht möglich.

Die Revisionsstelle wird für die Dauer eines Jahres bestimmt.

Art. 15 Organisationsreglement

Der Stiftungsrat erlässt ein Organisationsreglement, in welchem er die Organisation der Stiftung sowie die Verwaltung der Stiftung regelt.

Das Reglement muss dem Gemeindevorstand und dem Bürgerrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

Änderungen des Reglements bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstandes und des Bürgerrates.

Art. 16 Auflösung der Stiftung

Beim Vorliegen eines gesetzlichen Auflösungsgrundes fällt das Stiftungsvermögen unter möglicher Wahrung des Stiftungszweckes an die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz und die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz im Verhältnis ihrer Widmung.

Art. 17 Inkrafttreten

Diese Stiftung tritt mit ihrer Eintragung im Handelsregister des Kantons Graubünden in Kraft.

Art. 18 Ausfertigungen

Diese Urkunde wird 7-fach ausgefertigt, zwei Exemplare für die Stiftung und je ein Exemplar für die Politische Gemeinde, die Bürgergemeinde, das Handelsregisteramt des Kantons Graubünden, die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden als Stiftungsaufsicht und das Grundbuchamt.