

Richtlinien für Festeinlagen, Darlehen und Kredite

Vom Verwaltungsrat genehmigt am 6. Juni 2001

1. Vorbemerkungen

In Analogie zum Stockwerkeigentum haben Aktionäre der Gewerbehaus Hard AG (GeWeHa) mit gewissen Einschränkungen das Recht, den auf ihren Raum entfallenden Anteil Fremdkapital mit einer **Festeinlage** abzubauen und damit ihre Zinslast zu verringern.

Ausserdem wird den Aktionären die Gelegenheit geboten, Gelder mittelfristig bei der GeWeHa in Form **befristeter Darlehen** anzulegen oder unter bestimmten Bedingungen **Kredite** zu beziehen.

Für beides besteht im Gegensatz zum Recht auf Festeinlagen KEIN Anrecht.

Mit den vorliegenden Richtlinien regeln die Aktionäre der GeWeHa:

- die Bedingungen für **Festeinlagen** Kapitel 2 und 3
- die Bedingungen für **befristete Darlehen** Kapitel 2 und 4
- die Erteilung von **Krediten** an Aktionäre Kapitel 2 und 5
- die Bedingungen für kurzfristige Darlehen von Aktionären und
Geschäfte mit Nichtaktionären Kapitel 2 und 6
- Uebergangsbestimmungen Kapitel 7.

2. Gemeinsame Bestimmungen

2.1 Voraussetzung der Absprache mit der Gläubigerbank

Mit Aktionärsdarlehen werden in der Regel Hypotheken amortisiert. Die Rückzahlung von Aktionärsdarlehen erfolgt mittels Einschuss neuer Aktionärsdarlehen, über eine Wieder-Erhöhung der Hypothek (allerdings erschwert, da die Gläubigerbanken Darlehen von Aktionären als Eigenkapital betrachten) oder über eigene Mittel (aus vorhandener Liquidität oder notfalls über eine AK-Erhöhung).

Die GeWeHa nimmt deshalb Darlehen nur entgegen,

- ◇ sofern sie sich mit ihrer Gläubigerbank über eine ausserordentliche Amortisation der Hypothek in der gleichen Höhe einigen kann oder
- ◇ sofern sie das Geld aus Liquiditätsgründen sonst gebrauchen kann und
- ◇ der Ersatz für die auszahlenden Gelder bei der Kündigung der Darlehen weitgehend sichergestellt ist.

Die Geschäftsleitung kann von den vorliegenden Richtlinien abweichende, strengere Bestimmungen mit den Darlehensgebern vereinbaren.

2.2 Zins-Abrechnung

Abrechnung und Zinszahlung erfolgen nach Ablauf des Kalenderjahres mit einem Zins- und Kapitalausweis, der gleichzeitig über die geltenden Zinskonditionen Auskunft gibt.

Die GeWeHa verrechnet im Fall von vorzeitigen Rückzahlungen die ihr daraus erwachsenden Kosten (zB ist für Bankprüfungen gegenwärtig mit bis zu 1'500.-- zu rechnen).

2.3 Darlehensdauer / Kündigungsfristen / vorzeitige Rückzahlung

Es werden nur möglichst langfristige Darlehen entgegen genommen. Die Kündigungsfristen können auf Antrag der GL durch den VR der GeWeHa einseitig um ein Jahr verlängert werden, wenn die Wiederbeschaffung der Gelder Probleme bereitet.

2.4 Transparenz / Sicherstellung durch die GeWeHa / Streitigkeiten

Ueber die Festeinlagen, über die befristeten Darlehen und über die Kredite an Aktionäre werden je gesonderte Konten geführt. Festeinlagen und Darlehen werden nicht sichergestellt. Jeder Aktionär der GeWeHa hat ein Akten-Einsichtsrecht, das ihm auch als Gläubiger die Möglichkeit verschafft, sich jederzeit über die finanzielle Situation der GeWeHa ein Bild zu machen.

Grundsätzlich ist die Geschäftsleitung für die Entgegennahme von Geldern und die Ausleihung verantwortlich. Der VR sollte der Gefahr von Liquiditätsengpässen bei gleichzeitiger Kündigung mehrerer Darlehen durch möglichst gestaffelte Rückzahlungstermine Rechnung tragen.

Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen der GL und den an Darlehen interessierten Aktionären entscheidet der Verwaltungsrat der GeWeHa endgültig.

3. Festeinlagen (Abbau des FK-Anteils des Aktionärs)

3.1 Berechtigte und Darlehenshöhe

Die Aktionäre der GeWeHa haben das Recht im Sinne einer Abzahlung des auf ihren Raum entfallenden Fremdkapitals Geld bei der GeWeHa als Festeinlage anzulegen bis zum doppelten Nominalwert ihrer GeWeHa-Aktien. Die GeWeHa geht davon aus, dass ihr solche Darlehen solange zur Verfügung stehen, als der Gläubiger Aktionär der GeWeHa ist.

Anpassung bei Veränderungen des Aktienbestandes:

Erhöht sich die Anzahl der GeWeHa-Aktien eines Darlehensgebers, so darf er seine Festeinlage im Rahmen der geltenden Regeln aufstocken. Verringert sich sein Aktienbestand, so hat er Anspruch auf Rückzahlung resp. die GeWeHa ist zur Rückzahlung berechtigt wie beim vollständigen Verkauf gem. Zif. 3.5.

3.2 Verzinsung der Festeinlagen

Die GeWeHa vergütet ihren Darlehensgebern auf den Festeinlagen den gleichen Zins, den sie der Gläubigerbank für die teuerste Hypothek bezahlt. Die Zinsen werden laufend den geltenden Bankkonditionen angepasst. Insbesondere kann bei vollständiger Rückzahlung der zweiten Hypothek ein grösserer Zinssprung stattfinden. Es ist Sache des Darlehensgebers, sich über die aktuellen Zins-Vereinbarungen der GeWeHa mit ihrer Bank zu informieren.

3.3 Kündigung durch den Aktionär / Rückzahlung im Notfall

Die Festeinlagen sind in der Regel unkündbar und bis zum Verkauf der Aktien erteilt. Ueber Gesuche für Rückzahlungen im Notfall entscheidet der Verwaltungsrat der GeWeHa an einer ordentlichen Versammlung, nachdem er von der Geschäftsleitung über die Möglichkeiten der Refinanzierung und die Kostenfolge in Kenntnis gesetzt worden ist. Es besteht kein Anspruch des Gläubigers/ Aktionärs/VR, dass nur deswegen eine Versammlung einberufen wird. Die der Gesellschaft aus einer vorzeitigen Rückzahlung erwachsenden Kosten kann der VR dem Darlehensgeber überbinden.

3.4 Kündigung durch die GeWeHa

Darlehen bis zum doppelten Nominalwert der Aktien werden in der Regel nicht gekündigt.

3.5 Automatische Rückzahlung bei Verkauf der Aktien

Mit Unterzeichnung des Vertrages zum Verkauf seiner Aktien gilt auch die Festeinlage im entsprechenden Rahmen als gekündigt. Die Festeinlage ist von der GeWeHa möglichst bald, längstens aber innerhalb von einem Jahr zurück zu bezahlen. Bei Refinanzierungsproblemen gilt die zusätzliche Verlängerungsmöglichkeit gem. Zif. 2.3.

Die Rückzahlung von Festeinlagen wird somit **längstens zwei Jahre nach Verkauf der Aktien** fällig.

4. Befristete Darlehen (vorübergehende Anlagen)

4.1 Berechtigte / Darlehenshöhe / Mindestanlagedauer

Unter Berücksichtigung der einleitend angebrachten Vorbehalte haben die Aktionäre der GeWeHa die Möglichkeit, der Gesellschaft nebst der Abzahlung ihres Fremdkapitalanteils befristete, kündbare Darlehen bis zu max. Fr. 50'000.-- pro Aktionär (egal, ob Besitzer eines kleinen oder grossen Raumes) zu festgelegten Konditionen mittelfristig zur Verfügung zu stellen. Die Mindestanlagedauer beträgt 5 Jahre.

4.2 Verzinsung der befristeten Darlehen / Abrechnung

Die GeWeHa vergütet für befristete Darlehen den Zins, den sie der Gläubigerbank für die erste Hypothek bezahlt. Die Zinsen werden laufend den geltenden Bankkonditionen angepasst und jährlich abgerechnet. Es ist Sache des Darlehensgebers, sich über die aktuellen Zins-Vereinbarungen der GeWeHa mit der Bank zu informieren.

4.3 Kündigung durch den Aktionär / vorzeitige Rückzahlung

Die Kündigungsfrist für befristete Darlehen beträgt 12 Monate, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember. Kündigung frühestens jedoch auf den vereinbarten Termin. Einigen sich die Parteien über eine vorzeitige Rückzahlung, so trägt der Darlehensgeber die der Gesellschaft daraus erwachsenden Kosten.

Bei Gesuchen um vorzeitige Rückzahlung befristeter Darlehen entscheidet die Geschäftsleitung. Der VR entscheidet nur bei Streitigkeiten.

4.4 Kündigung durch die GeWeHa

Die GeWeHa kann befristete Darlehen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Quartalsende zurückzahlen.

4.5 Rückzahlung bei Verkauf der Aktien

Da Darlehen nur von Aktionären entgegengenommen werden, gilt auch das Darlehen mit Unterzeichnung des Vertrages zum Verkauf seiner Aktien als gekündigt. Es ist von der GeWeHa möglichst bald, längstens aber innerhalb von zwei Jahren zurück zu bezahlen. Bei Refinanzierungs-

problemen gilt die zusätzliche Verlängerungsmöglichkeit gemäss Zif. 2.3.

Die Rückzahlung von befristeten Darlehen wird somit **längstens drei Jahre nach Verkauf der Aktien** fällig.

5. Erteilung von Krediten durch die GeWeHa

Mitgeltender Bestandteil für die Erteilung von Krediten durch die GeWeHa ist der Aktionärbindungsvertrag (ABV), rev. Version April 1995, speziell die Zif. 4.5 (Mieterkaution und Darlehen durch die GeWeHa), 4.6 (Verwertung der Mieterkaution) und Zif. 6 (Zwangsveräusserung bei Zahlungsverzug).

5.1 Zuständige Stelle, Berechtigte, max. Gesamt-Kreditrahmen

Für die Erteilung von Krediten ist der Verwaltungsrat der GeWeHa zuständig. Er entscheidet über jeden Fall einzeln. Er erteilt Kredite in der Regel nur an Aktionäre. Seitens der Aktionäre besteht aber kein grundsätzlicher Anspruch auf einen Kredit; insbesondere werden Aktionäre abgewiesen, welche über höher verzinsten Wertpapiere verfügen. Auch aus bisher erteilten Krediten kann kein Präjudiz für neue Fälle abgeleitet werden.

Die Summe aller an Aktionäre gewährten Kredite darf nie höher sein als die der GeWeHa von Aktionären aus Festeinlagen und befristeten Darlehen insgesamt zur Verfügung gestellten Gelder. Kredite werden ausserdem nur im Rahmen der verfügbaren Liquidität und/oder in Absprache mit der Gläubigerbank erteilt.

5.2 Maximale Höhe eines einzelnen Kredites

Ein einzelner Kredit darf die Höhe des Nominalwertes der GeWeHa- und GeHa-Aktien des Schuldners abzüglich vier Quartalsmietzinse nicht übersteigen (einer als Sicherheit für den Mietzins und drei als Marge für den Fall einer Zwangsveräusserung).

5.3 Rückzahlung, vorzeitige Rückzahlung

Die Kreditvereinbarungen müssen in der Regel einen Rückzahlungsmodus enthalten. Können Kredite auf den vereinbarten Zeitpunkt hin nicht zurückbezahlt werden, so ist durch den Verwaltungsrat ein neuer Beschluss zu fassen.

Der Schuldner ist berechtigt, den Kredit jederzeit mit einer Vorankündigung von drei Monaten ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

5.4 Verzinsung von Krediten / Zinstermine

Kredite werden in der Regel zu dem Zins gewährt, den die GeWeHa für die teurere Hypothek bezahlt zuzüglich 1/2%. Allfällige Kreditkommissionen und interner Aufwand gehen zu Lasten des Schuldners. (Achtung: Zinssprung möglich, wenn zweite Hypothek benötigt wird)

Ueber Zinse und Amortisationen wird vierteljährlich auf das Quartalsende hin abgerechnet. Fälligkeit der Zahlungen jeweils am letzten Tag des Quartals.

5.5 Sicherstellung und Zession der Aktien

Zur Sicherstellung seiner Verpflichtungen hinterlegt der Schuldner unabhängig von der Höhe des Kredites alle ihm zugeteilten **GeWeHa- und GeHa-Aktien** bei der GeWeHa. Diese Aktien werden bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens an die GeWeHa **zediert**.

5.6 Vorgehen bei Zahlungsverzug

Verstösse gegenüber den Abmachungen des Kredit-Vertrages, insbesondere Zahlungsverzug von mehr als 30 Tagen berechtigen die GeWeHa zur sofortigen Auflösung des Vertrages und zur zwangsrechtlichen oder freihändigen Verwertung der Pfänder. Eine Veräusserung der zedierten Aktien ist gemäss Aktionärsbindungsvertrages auf jeden Fall auch mit einer Kündigung der gemieteten Räume verbunden. Das Vorgehen richtet sich nach ABV Zif. 6 (Zwangsveräusserung). Die GeWeHa ist berechtigt, vom Darlehensnehmer vor Verwertung der hinterlegten Aktien Zahlung zu verlangen.

6. Weitere Darlehen und Kredite

6.1 Kurzfristige Darlehen von Aktionären an die GeWeHa

Kurzfristige Darlehen werden nur in Ausnahmefällen entgegengenommen. Die Geschäftsleitung regelt die Verzinsung und Rückzahlung unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation.

6.2 Darlehen von Nichtaktionären

Die Geschäftsleitung der GeWeHa kann nach ihrem Gutdünken und in Abhängigkeit von der finanziellen Situation der GeWeHa auch Darlehen von Nichtaktionären entgegennehmen.

6.3 Kredite an Nichtaktionäre

Die GeWeHa gewährt in der Regel keine Kredite an Nichtaktionäre. Ausnahmen von dieser Regel kann nur der Verwaltungsrat bewilligen.

7. Uebergangsbestimmungen

Diese Richtlinien ersetzen alle vorangegangenen Ausgaben. Für neue Verträge gelten sie ab sofort. Die bestehenden Verträge sind so bald als möglich entsprechend anzupassen. Ueber Verträge, welche noch nicht diesen Richtlinien angepasst wurden, ist dem Verwaltungsrat durch die Geschäftsleitung jeweils vor der ordentlichen Generalversammlung Bericht zu erstatten.

Anhang (Formulare)

Formular ***Festeinlagen***

Formular ***Befristete Darlehen***

Formular ***Kreditvertrag mit Zession der Aktien***

Vertrag für FESTEINLAGEN

Der Unterzeichnete

.....

ist Besitzer von GeWeHa-Aktien, welche zum Raum gehören.

Er gewährt der **Gewerbehaus Hard AG** (GeWeHa)
Hard 6, 8408 Winterthur

ein Darlehen von **Fr.** (Franken)
(höchstens doppelter Nominalwert der Aktien)

Für diese Festeinlage gelten neben den aktuellen *Richtlinien für Festeinlagen, Darlehen und Kredite* die nachfolgenden Bedingungen:

- Zins / Zinstermin:** Die Festeinlage ist ab Einzahlungsdatum (.....) wie folgt zu verzinsen:
Anfangszins: wie Zinsfuss der teuersten Hypothek, gegenwärtig % p. a.
Zinstermine: Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils per Ende Jahr.
- Mindestvertragsdauer / Kündigung der Festeinlage durch den Aktionär**
Das Darlehen ist auf unbestimmte Dauer erteilt resp. bis zum Verkauf der Aktien. Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist gem. Richtlinien Zif. 3.3 nur mit Verwaltungsratsbeschluss möglich.
- Rückzahlung / Kündigung der Festeinlage durch die GeWeHa:**
Festeinlagen werden in der Regel nicht gekündigt.
- Beilage und diesen Bestimmungen nachgehender Vertragsbestandteil:**
Richtlinien für Festeinlagen, Darlehen und Kredite, insbesondere Zif. 1 bis 3. Der /die GläubigerIn bestätigt mit der Unterschrift, diese Richtlinien erhalten zu haben.

Winterthur, den

Der/die Darlehensgeber/in:

Für die Gewerbehaus Hard AG

Vertrag für BEFRISTETE DARLEHEN

Der/die Unterzeichnete

.....

ist BesitzerIn von GeWeHa-Aktien, welche zum Raum gehören.

Er/sie gewährt der **Gewerbehaus Hard AG** (GeWeHa),
Hard 6, 8408 Winterthur

ein Darlehen von **Fr.** (Franken).
(höchstens Fr. 50'000.-- pro Aktionär).

Für dieses Darlehen gelten neben den vom VR am 6. Juni 01 genehmigten *Richtlinien für Festeinlagen, Darlehen und Kredite* die nachfolgenden Bedingungen:

1. Zins / Zinstermin / Spesen:

Das Darlehen ist per einzuzahlen
und wird ab wie folgt verzinst:

Zins: Wie erste Hypothek, gegenwärtig%

Zinstermine: Die Zinsabrechnung erfolgt jeweils per Ende Jahr. Der Zins wird ohne anderslautende Anweisung bis zum zulässigen Maximalbetrag von Fr. 50'000.-- zum Kapital geschlagen und weiter verzinst, sonst ausbezahlt.

Spesen: Allfällige Kontoführungsgebühren oder andere Abgaben werden weiter verrechnet resp. vom Zins abgezogen.

2. Mindestvertragsdauer / Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber

Das Darlehen ist für mindestens 5 Jahre erteilt und nach vorangegangener Kündigung frühestens per rückzahlbar.

Kündigungsfrist (12 Monate, normalerweise jeweils auf Ende Juni und Ende Dez.) und vorzeitige Vertragsauflösung gemäss Richtlinien Zif. 4.3 resp. Zif. 4.5.

3. Rückzahlung / Kündigung des Darlehens durch die GeWeHa:

Die GeWeHa ist berechtigt, das Darlehen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Quartalsende ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

4. Beilage und diesen Bestimmungen nachgehender Vertragsbestandteil:

Richtlinien für Festeinlagen, Darlehen und Kredite, insbesondere Zif. 1, 2 und 4 .

Der/die GläubigerIn bestätigt mit der Unterschrift, diese Richtlinien erhalten zu haben.

Winterthur, den

Der/die Darlehensgeber/in:

Winterthur, den

Für die Gewerbehaus Hard AG

Dieser Vertrag ersetzt allfällige frühere Verträge mit den gleichen Vertragspartnern.