

Statuten
der
Mietervereinigung
SHOPPING ARENA

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
1.1 Gesellschaft	3
1.2 Dauer	3
1.3 Sitz	3
2. Zweck und Aufgaben.....	3
2.1 Zweck.....	3
2.2 Aufgaben	3
3. Mitgliedschaft	4
3.1 Mitgliedschaft der Mieter	4
3.2 Mitgliedschaft des Vermieters	4
3.3 Ende der Mitgliedschaft	4
3.4 Aktivitäten des Mitglieds	4
3.5 Umsätze	4
4. Organe	4
4.1 Organe des Vereins	4
4.2 Generalversammlung.....	5
4.2.1 Einberufung.....	5
4.2.2 Vorsitz	5
4.2.3 Traktanden.....	5
4.2.4 Teilnahme	5
4.2.5 Aufgaben und Befugnisse.....	6
4.2.6 Beschluss- und Wahlfähigkeit.....	6
4.2.7 Stimmrecht und Beschlussfassung	6
4.2.8 Verteilung der Stimmen	6
4.3 Vorstand.....	7
4.3.1 Zusammensetzung	7
4.3.2 Vorzeitiger Ersatz von Vorstandsmitgliedern.....	7
4.3.3 Aufgaben.....	8
4.3.4 Einberufung.....	8
4.3.5 Beschlussfassung.....	8
4.3.6 Finanzielle Kompetenzen	9
4.3.7 Zeichnungsberechtigung	9
4.3.8 Kassenführung.....	9
4.4 Revisionsstelle	9
4.4.1 Wahl.....	9
4.4.2 Aufgaben.....	9
5. Finanzen.....	9
5.1 Finanzierung	9
5.2 Mitgliederbeitrag.....	9
5.3 Haftung.....	10
6. Weitere Bestimmungen	10
6.1 Auflösung des Vereins	10
6.2 Liquidation	10
6.3 Inkrafttreten	11
6.4 Schlussbestimmungen	11

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Gesellschaft

Unter dem Namen „Mietervereinigung Shopping Arena“ wird ein Verein gemäss den vorliegenden Bestimmungen sowie Artikel 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) gegründet.

1.2 Dauer

Der Verein wird auf unbestimmte Zeit gegründet.

1.3 Sitz

Der Sitz des Vereins ist St. Gallen.

2. Zweck und Aufgaben

2.1 Zweck

Beim Verein handelt es sich um eine Interessengemeinschaft sämtlicher Mieter der Shopping Arena, in St. Gallen-West, welche gemeinsam mit dem Vermieter die Erhaltung, Verbesserung und allgemeine Förderung der gemeinsamen Geschäftsinteressen der Vereinsmitglieder anstreben.

Die neue Arena in St. Gallen-West gilt als multifunktionaler Gebäudekomplex und umfasst neben der Shopping Arena auch einen IKEA-Möbelfachmarkt (als separater Eigentümer) sowie eine Fussballarena mit rund 21'000 Sitzplätzen.

Der Verein ist sich bewusst, dass die Shopping Arena ein integrierter Bestandteil des Gebäudekomplexes ist. Auf die anderen Eigentümer und Betreiber ist deshalb angemessen Rücksicht zu nehmen. Regelmässige Kontakte und gegebenenfalls gemeinsame Werbe-, PR- und andere Promotionsaktivitäten sind mit diesen zu koordinieren.

Der Verein verfolgt keine politischen Zwecke.

2.2 Aufgaben

Der Verein übernimmt die Allgemeinwerbung, Public-Relations und Aktionen jeglicher Art für die Shopping Arena zur Förderung des Kundenstroms.

Der Verein kann im Rahmen genehmigter Aktionspläne und Finanzbudgets alle Geschäfte eingehen und sämtliche Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck des Vereins zu fördern oder welche mit dem Vereinszweck in Zusammenhang stehen.

Der Verein erstrebt keine Erzielung von Gewinn. Allfällige Betriebsüberschüsse werden auf die neue Rechnung vorgetragen oder auf Beschluss der Generalversammlung für Rückstellungen verwendet.

3. Mitgliedschaft

3.1 Mitgliedschaft der Mieter

Jeder Mieter der Shopping Arena wird durch die Unterzeichnung des Mietvertrages sowie der Statuten Mitglied des Vereins. Die Statuten bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages. Während der Dauer des Mietvertrages ist ein Austritt nicht zulässig.

Eine Änderung dieser Bestimmung bedarf eines Mehrs von $\frac{3}{4}$ der an der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen sowie auf jeden Fall der Zustimmung des Vermieters.

3.2 Mitgliedschaft des Vermieters

Der Vermieter, vertreten durch das Center-Management, ist ebenfalls Vereinsmitglied. Er kann in keinem Fall vom Verein ausgeschlossen werden.

3.3 Ende der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft im Verein erlischt in folgenden Fällen:

- a) Tod, Konkurs oder Liquidation der juristischen Person
- b) durch Ausschluss
- c) automatisch bei Beendigung des Mietverhältnisses

3.4 Aktivitäten des Mitglieds

Jedes Mitglied trägt durch sein Handeln einen positiven Beitrag zum Image und Erfolg der Shopping Arena bei.

3.5 Umsätze

Jedes Mitglied ist verpflichtet, dem Vermieter die Umsätze gemäss den im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen zu melden. Diese Informationen werden vom Vermieter vertraulich behandelt und dienen der Umsatzstatistik der Shopping Arena. Die Statistik wird allen Mitgliedern des Vereins zur Verfügung gestellt und zeigt den Index zum Vormonat resp. Vorjahr, zusammengefasst in definierten Branchengruppen.

4. Organe

4.1 Organe des Vereins

Es sind dies:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

4.2 Generalversammlung

4.2.1 Einberufung

Die ordentliche Generalversammlung wird einmal pro Kalenderjahr einberufen und findet spätestens drei Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres (stimmt mit dem Kalenderjahr überein) statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden vom Vorstand nach Bedarf oder auf Verlangen

- von mindestens drei Mitgliedern des Vorstandes;
- des Vermieters (vertreten durch das Center-Management);
- 1/5 der Mitglieder (Kopfstimmrecht);

einberufen.

Der Antrag zur Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung muss schriftlich und mit Angabe der Traktanden beim Präsidenten des Vereins eingereicht werden.

Die Einladung zur ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung erfolgt schriftlich durch den Vorstand spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. In dringenden Fällen kann eine ausserordentliche Generalversammlung innerhalb von 7 Tagen schriftlich einberufen werden.

Die Einladung hat die Traktanden bekannt zu geben.

Der Einladung wird ein Mitgliederverzeichnis unter Angabe der den einzelnen Mitglieder in der Generalversammlung zustehenden Stimmen beigelegt.

4.2.2 Vorsitz

Der Vorsitz der Generalversammlung obliegt dem Präsidenten des Vorstandes, bei dessen Verhinderung dem Vizepräsidenten. Nötigenfalls wird der Vorsitzende von der Generalversammlung bestimmt.

Der Vorsitzende ernennt den oder die Stimmenzähler und einen Sekretär, der mindestens ein Beschluss- und Wahlprotokoll zu führen hat. Der Sekretär muss nicht Mitglied des Vereins sein.

4.2.3 Traktanden

Über Anträge, die nicht gehörig als Traktandum angekündigt wurden, können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

Jedes Mitglied kann eine Änderung der Statuten spätestens 30 Tage vor dem Termin der Generalversammlung beim Präsidenten beantragen.

4.2.4 Teilnahme

Jedes Mitglied ist berechtigt und verpflichtet, an der Generalversammlung teilzunehmen.

Das Mitglied kann sich durch einen Mitarbeiter vertreten lassen. An der Generalversammlung anwesende Mitarbeiter eines Mitglieds gelten als zur Vertretung ihres Arbeitgebers ermächtigt.

Mit schriftlicher Vollmacht ist auch die Vertretung durch ein anderes Mitglied möglich.

Nicht anwesende oder nicht vertretene Mitglieder sind an die gefassten Beschlüsse über die ordentlich traktandierten Geschäfte gebunden.

4.2.5 Aufgaben und Befugnisse

In ihrer Eigenschaft als oberstes Organ des Vereins hat die Generalversammlung folgende Aufgaben und Befugnisse:

- a) Wahl von fünf von insgesamt sieben Mitgliedern des Vorstandes
- b) Abberufung und Déchargeerteilung des Vorstandes
- c) Wahl der Revisionsstelle
- d) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten
- e) Genehmigung der Jahresrechnung und des Berichtes der Revisionsstelle
- f) Bestimmung der Höhe der Mitgliederbeiträge
- g) Bestimmung der Aufteilung und der Verwendung des Budgets sowie des Zahlungsplanes
- h) Rekursentscheid betreffend Vorstandsentscheide in Sachen Ausschluss von Vereinsmitgliedern
- i) Änderungen der Statuten
- j) Beschlussfassung über Geschäfte, welche ihr von Gesetzes wegen oder aufgrund der Statuten vorbehalten sind oder ihr vom Vorstand vorgelegt werden
- k) Die Generalversammlung kann für die Vorbereitung wichtiger Angelegenheiten Kommissionen bilden. Der Vermieter, vertreten durch das Center-Management, hat in jeder Kommission ein Mitspracherecht

4.2.6 Beschluss- und Wahlfähigkeit

Die Generalversammlung ist beschluss- und wahlfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder, welche gleichzeitig mindestens die Hälfte aller Stimmen auf sich vereinigen, anwesend oder vertreten ist. Dieses Quorum gilt für ordentliche wie auch für ausserordentliche Generalversammlungen. Wird das Quorum nicht erreicht, ist innerhalb von zehn Tagen eine zweite Versammlung einzuberufen. Für die zweite Versammlung ist kein Quorum erforderlich.

Die schriftliche Zustimmung sämtlicher Mitglieder zu einem Antrag ist einem Beschluss der Generalversammlung gleichgestellt (Zirkulationsbeschluss).

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen in offener Abstimmung, sofern nicht zehn Mitglieder geheime Abstimmung verlangen. Die Ernennung der Mitglieder des Vorstandes und des Präsidenten sowie des Vizepräsidenten sind zumindest dann nicht geheim, wenn mehr als ein Kandidat für das Amt zur Verfügung steht.

Bei gleicher Anzahl der Stimmen wird eine Wahl ein zweites Mal durchgeführt. Bei erneutem Gleichstand wird der Stichentscheid durch den Vorsitzenden gefällt. Bei der Wahl des Präsidenten entscheidet nach dem 2. Wahlgang bei Stimmengleichheit das Los. Bei Stimmengleichheit bei Beschlüssen entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

4.2.7 Stimmrecht und Beschlussfassung

Vorbehaltlich abweichender Statutenbestimmungen oder zwingender gesetzlicher Vorschriften werden sämtliche Beschlüsse und Wahlen mit dem absoluten Mehr der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen gefasst.

Entscheidungen bezüglich des Budgets erfordern die einfache Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Mitglieder. Der Vermieter hat kein Stimmrecht bei Fragen des Budgets, da er nicht zur Finanzierung der laufenden Werbung beiträgt.

4.2.8 Verteilung der Stimmen

Jedes Mitglied hat mindestens ein Stimmrecht.

Die Stimmen sind auf die Mitglieder jedoch proportional zur von ihnen in der Shopping Arena gemieteten Verkaufsfläche verteilt, und dies gemäss der folgenden Aufteilung:

-	bis	50	m2	1	Stimme
-	von	51	bis 100 m2	2	Stimmen
-	von	101	bis 150 m2	3	Stimmen
-	von	151	bis 200 m2	4	Stimmen
-	von	201	bis 250 m2	5	Stimmen
-	von	251	bis 300 m2	6	Stimmen
-	von	301	bis 350 m2	7	Stimmen
-	von	351	bis 400 m2	8	Stimmen
-	von	401	bis 500 m2	10	Stimmen
-	von	501	bis 1000 m2	12	Stimmen
-	von	1001	bis 1500 m2	15	Stimmen
-	von	1501	bis 2500 m2	20	Stimmen
-	von	2501	bis 4000 m2	30	Stimmen
-	von	4001	und mehr	40	Stimmen

Entscheidend ist die Mitgliedschaft bzw. die gemietete Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Generalversammlung.

Der Vermieter, vertreten durch das Center-Management, erhält 5 Stimmen.

Eine andere Verteilung der Stimmen bedarf der Zustimmung eines Mehrs von $\frac{2}{3}$ der an der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen.

4.3 Vorstand

4.3.1 Zusammensetzung

Der Verein wird vom Vorstand geführt und verwaltet. Der Vorstand repräsentiert den Verein gegenüber Dritten. Die von der Generalversammlung gewählten Mitglieder werden für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Diese Mitglieder sind unbeschränkt wieder wählbar.

- Der Vorstand setzt sich aus sieben Mitgliedern zusammen, wovon sechs von der Generalversammlung zu wählen sind.
- Der Vermieter, vertreten durch Center-Management, ist permanentes Mitglied des Vorstandes und übt die Funktion des Kassiers aus.

Der Vorstand besetzt aus seinen Mitgliedern folgende Funktionen:

- Präsident
- Vizepräsident
- Aktuar
- Kassier (gem. lit. b vorstehend)

Mit Ausnahme des Kassiers konstituiert sich der Vorstand selber. Nicht wählbar als Präsident oder Vizepräsident ist der Vermieter.

4.3.2 Vorzeitiger Ersatz von Vorstandsmitgliedern

Scheidet ein von der Generalversammlung gewähltes Vorstandsmitglied vorzeitig aus, so wählt der Vorstand für den Rest der Amtsdauer einen Ersatz, welcher in die Funktion des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes eintritt.

4.3.3 Aufgaben

Der Vorstand hat folgende Aufgaben:

- a) Vertretung und Interessenwahrung des Vereins nach aussen
- b) Erledigung der laufenden Geschäfte, dazu gehört insbesondere auch die Organisation und die Durchführung von Werbekampagnen in Zusammenarbeit mit dem für die Kommunikation Verantwortlichen und den Agenturen sowie das Inkasso der Mitgliederbeiträge
- c) Überwachung der Aktivitäten im Sinne der Statuten
- d) Koordination zu den anderen Betreibern im Stadionkomplex (Ikea, Stadion St. Gallen, FC St. Gallen, usw.)
- e) Vorbereitung und Einberufung der Generalversammlung; dazu gehört insbesondere auch die Ausarbeitung des Budgets und die Erstellung des Jahresberichts
- f) Vorbereitung und Einberufung von allfälligen ausserordentlichen Generalversammlungen
- g) Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung
- h) Überwachung der Vereinsverwaltung
- i) Erfüllung von Aufgaben, die dem Vorstand von der Generalversammlung übertragen werden
- j) Pflege von Kontakten unter den Mitgliedern
- k) Koordination der verschiedenen Mitgliederinteressen
- l) Ausschluss von Vereinsmitgliedern unter Vorbehalt des Rekursrechtes an die Generalversammlung
- m) Erlass von Reglementen
- n) Einsetzen von Arbeitsgruppen
- o) Führung des Verzeichnisses der Vereinsmitglieder
- p) Erfüllung aller Aufgaben, die nicht ausdrücklich in die Kompetenz der Generalversammlung oder der Revisionsstelle fallen

4.3.4 Einberufung

Der Vorstand versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, der auch den Vorsitz führt, auf Verlangen von drei seiner Mitglieder, der Revisionsstelle oder des Vermieters. Die Einladung hat in der Regel zehn Tage im Voraus zu erfolgen. In Notfällen muss diese Frist nicht eingehalten werden. Über die Verhandlungsgegenstände ist so weit als möglich im Voraus Auskunft zu erteilen.

Der Vorstand versammelt sich so oft, wie es die Interessen des Vereins erfordern, wenigstens jedoch sechs Mal im Jahr.

Über die Verhandlungen ist mindestens ein Beschluss- bzw. Wahlprotokoll zu führen.

4.3.5 Beschlussfassung

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn vier seiner Mitglieder anwesend sind. Die Entscheidungen werden durch Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder getroffen.

Jedes Mitglied des Vorstandes hat eine Stimme. Im Falle einer Stimmengleichheit wird der Stichentscheid durch den Präsidenten getroffen.

Sofern nicht ein Vorstandsmitglied eine mündliche Beratung verlangt, können dringende Beschlüsse auf dem Korrespondenzweg (Zirkulationsbeschluss, Email) oder im Rahmen einer Telefon- oder Videokonferenz gefasst werden. Solche Beschlüsse sind ebenfalls zu protokollieren.

Sofern sämtliche Vorstandmitglieder anwesend sind, kann auch über nicht traktandierte Gegenstände Beschluss gefasst werden.

4.3.6 Finanzielle Kompetenzen

Der Vorstand hat die Kompetenz, über die Ausgaben für die einzelnen Geschäfte zu entscheiden, sofern dafür ein von der Generalversammlung entsprechend genehmigtes Budget vorliegt.

4.3.7 Zeichnungsberechtigung

Für den Verein zeichnen der Präsident, der Vizepräsident sowie der Vermieter, vertreten durch das Center-Management, mit Kollektivunterschrift zu Zweien.

4.3.8 Kassenführung

Die Vereinskasse wird vom Vermieter, vertreten durch Center-Managements, geführt. In der Eigenschaft als Kassier zeichnet es mit Einzelunterschrift.

4.4 Revisionsstelle

4.4.1 Wahl

Die Generalversammlung wählt jedes Jahr zwei Revisoren aus den Vereinsmitgliedern, welche gleichzeitig Mieter sind, oder aber eine Revisionsgesellschaft als Kontrollinstanz. Die Revisoren können nicht gleichzeitig Einsitz im Vorstand nehmen.

Die Revisionsstelle ist beliebig wieder wählbar.

4.4.2 Aufgaben

Die Revisionsstelle prüft jährlich die Rechnung und erstattet der Generalversammlung darüber Bericht. Die Rechnung wird per 31. Dezember abgeschlossen.

Zu diesem Zweck hat sie das Recht, vom Kassier und den anderen Mitgliedern des Vorstandes die notwendigen Unterlagen, insbesondere die Bücher und die komplementären Umsätze zu verlangen.

5. Finanzen

5.1 Finanzierung

Die Aufwendungen des Vereins werden aus der Vereinskasse finanziert. Diese bezieht ihre Mittel aus:

- a) Mitgliederbeiträgen gemäss Statuten bzw. Beschluss der Generalversammlung
- b) allfälligen Einnahmen aus gemeinsamen Aktivitäten des Vereins
- c) möglichen freiwilligen Zahlungen der Vermieterin

Die jeweiligen Mitgliederbeiträge bestimmen sich, soweit die Generalversammlung nichts anders bestimmt, grundsätzlich nach Vertragsziffer 5.2. Die Bezahlung der Beiträge erfolgt einmal pro Kalenderjahr, spätestens bis zum 31. März des laufenden Rechnungsjahres.

5.2 Mitgliederbeitrag

Der jährliche minimale Mitgliederbeitrag der Mieter wird wie folgt berechnet:

- Verkaufsflächen bis 499 m² CHF 50.00/m²
 zzgl. Grundpauschale CHF 1'200.00
 zzgl. Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Satz
- Verkaufsflächen ab 500 m² CHF 50.00/m²
 ohne jährliche Grundpauschale
 zzgl. Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Satz

Für den Hauptmieter (zurzeit Coop) beträgt der Beitrag Fr. 15.00 pro m² Verkaufsfläche, ohne jährliche Grundpauschale, zzgl. Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Satz.

Die Höhe der Beiträge gelten zum Zeitpunkt der Eröffnung des Einkaufszentrums am 6. März 2008 und sind ab diesem Zeitpunkt bzw. ab Mietbeginn zu bezahlen.

Bei unterjähriger Mitgliedschaft infolge Ein- oder Austritt während des laufenden Geschäftsjahrs reduziert sich der Mitgliederbeitrag anteilmässig.

Der Vermieter ist von Mitgliederbeiträgen an den Verein befreit.

Der Mitgliederbeitrag kann vom Vorstand jährlich der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der statutarische Minimalbeitrag je m² vermietbare Fläche kann nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus kann die Generalversammlung mit einem Mehr von $\frac{2}{3}$ der anwesenden oder vertretenen Stimmen höhere jährliche Mitgliederbeiträge der Mieter festsetzen.

5.3 Haftung

Für die Verbindlichkeiten des Vereins haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen. Die Ausgaben des Vereins dürfen die effektiven Einnahmen nicht übersteigen.

Jede persönliche Haftung der Vereinsmitglieder ist ausgeschlossen.

Ausscheidende Mitglieder haben keinerlei Anspruch am Vereinsvermögen.

Eine Änderung dieser Bestimmungen bedarf eines Mehrs von $\frac{2}{3}$ der an der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen.

6. Weitere Bestimmungen

6.1 Auflösung des Vereins

Die Auflösung des Vereins erfolgt gemäss den rechtlichen Bestimmungen. Es ist hiefür ein Beschluss der Generalversammlung mit einer Mehrheit von $\frac{2}{3}$ der anwesenden oder vertretenen Stimmen notwendig.

6.2 Liquidation

Nach Abschluss der Liquidation lädt der Vorstand zu einer letzten Generalversammlung zwecks Abnahme der Schlussabrechnung ein.

Das nach der Liquidation verbleibende Vereinsvermögen ist an die Vereinsmitglieder (ohne Vermieter) im Verhältnis zu ihrem Stimmanteil zu verteilen.

6.3 Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind nach ihrer Annahme anlässlich der konstitutiven Generalversammlung in Kraft getreten, Änderungen mit der Annahme durch die Generalversammlung.

Änderungen der Statuten treten mit ihrer Annahme durch die Generalversammlung in Kraft.

6.4 Schlussbestimmungen

Rechtsnachfolger von Mitgliedern treten automatisch in die Rechte und Pflichten ein, wie sie sich aus diesen Statuten ergeben.

Ausgabe Januar 2023