

Statuten der "Wohngenossenschaft Chreemer Kari"

Wir verwenden in den gesamten Statuten der einfachen Lesbarkeit halber die männliche Form und schliessen damit die weibliche ein.

1. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

¹ Unter dem Namen "Wohngenossenschaft Chreemer Kari" besteht mit Sitz in Biel-Benken eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

² Für Streitigkeiten aus diesen Statuten gilt der Gerichtsstand Zivilkreisgericht West.

Art. 2

¹ Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe Senioren preiswerten Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie strebt keinen Gewinn an.

² Die Genossenschaft erstellt altersgerechte Wohnungen und vermietet sie in der Regel an Einwohner der Gemeinde Biel-Benken, Details regelt das Reglement gemäss Art. 32 Abs. 3. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben und belasten.

³ Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen und Räumlichkeiten selber zu bewohnen bzw. zu nutzen. Eine Untervermietung von Räumen ist nur mit der Zustimmung des Vorstandes gestattet.

2. Allgemeine Grundsätze

Art. 3

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand. Wohnraum und Zahl der Mieter sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Art. 4

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

3. Mitgliedschaft

Art. 5

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft werden, die einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 200.00 erwirbt.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschließt endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁴ Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Art. 6

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung,
- bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 19 der Statuten.

Art. 7

¹ Wird die Mitgliedschaft in Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung voraus.

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres schriftlich erklärt werden. Der Vorstand kann den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, insbesondere auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

Art. 8

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden.

Art. 9

¹ Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 33 der Statuten genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrags durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.

² Dem Ausgeschlossenen steht während dreissig Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Genossenschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist, sowie bei der Kündigung wegen Nichtbeachtung von öffentlich-rechtlichen Auflagen.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 10

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile und der Pflichtanteile. Diese müssen voll eingezahlt werden.

² Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird den Mitgliedern in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden.

Art. 11

¹ Die Miete von Räumlichkeiten in der Genossenschaft ist mit der Übernahme von Pflichtanteilen verbunden. Die Höhe der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten. Sie wird im Mietvertrag festgehalten. Das Nähere regelt ein Reglement.

² Mietet ein Paar eine Wohnung oder eine andere Räumlichkeit, können die für die betreffende Wohnung oder Räumlichkeit zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Partner in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Die Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.

Art. 12

Mit Einverständnis des Vorstandes können Pflichtanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 13

¹ Genossenschafts- und Pflichtanteile werden nicht verzinst.

² Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Anteilscheinen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Art. 14

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Fonds

Art. 15

¹ Der Reinertrag wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient der Schuldentilgung sowie der Äufnung eines Reservefonds.

² Über die Höhe der Einlage in einen allfälligen Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 16

¹ Die Genossenschaft ist verpflichtet, einen Erneuerungsfonds zu äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.

² Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

Darlehenskasse

Art. 17

Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen, welche allen Mitgliedern für verzinsliche Anlagen offen steht. Diese wird vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen geführt und darf nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet werden. Das Nähere wird in einem Reglement festgelegt.

Entschädigung der Organe

Art. 18

¹ Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der Spesen beanspruchen können. An den Präsidenten, Kassier und besondere Beauftragte kann ausserdem eine Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht, ausgerichtet werden.

² Jegliche Ausrichtung von Gewinnbeteiligungen ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

Abfindung ausscheidender Mitglieder

Art. 19

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung der von ihnen geleisteten Genossenschafts- und Pflichtanteile, unter Abzug eines einmaligen Verwaltungskostenbeitrages von Fr. 100.00. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 11 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Wohnung oder einer anderen Räumlichkeit übernommen wurden und auf den bzw. die allenfalls in der betreffenden Wohnung oder Räumlichkeit verbleibenden Ehe- oder Lebenspartner zu übertragen sind.

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

³ Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig.

⁴ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben zu verrechnen.

Rechnungswesen

Art. 20

¹ Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach den Bestimmungen der Art. 957 ff. OR.

² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

5. Organisation

Organe

Art. 21

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 22

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

1. Festsetzung und Abänderung der Statuten
2. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle
3. Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes
4. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. -verlustes
5. Beschlussfassung über das vom Vorstand erstellte Budget
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. teilweise oder vollständige Veräusserung von Liegenschaften und Baurechten
8. Beschlussfassungen über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes
9. Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftsverwaltung
10. Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
11. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
12. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die ihr vom Vorstand unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder zu Handen der Generalversammlung müssen spätestens sechzig Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 23

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als dreissig Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

⁴ Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu machen.

⁵ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle zwanzig Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt oder den Mitgliedern zusammen mit der Einberufung zur Generalversammlung zugestellt.

⁶ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 24

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine handlungsfähige, natürliche Person seiner Wahl vertreten lassen. Kein Versammlungsteilnehmer kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlassung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht eine Mehrheit der anwesenden Stimmen geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden und stimmberechtigten Mitglieder. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt, das vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

³ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion ist die Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder nötig. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.

Vorstand

Art. 26

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

³ Die Mieterschaft soll im Vorstand vertreten sein.

Art. 27

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Art. 28

¹ Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 1 Ziffer 8 der Statuten.

² Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissi-

onsmitglieder müssen nicht Mitglied in der Genossenschaft sein. Im Falle der Delegation der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführer und Kommissionen festlegt und insbesondere die Berichterstattung regelt.

Art. 29

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit einfachem Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Art. 30

¹ Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

² Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

³ Die Finanz- und Vergabekompetenz des Vorstandes wird in einem separaten Reglement geregelt, das durch die Generalversammlung zu genehmigen ist.

Revisionsstelle

Art. 31

Die Generalversammlung wählt jährlich als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes¹. Die Revisionsstelle führt mindestens eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch.

6. Vorschriften über die Vermietung

Art. 32

¹ Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes. Die Vermietung einer Wohnung setzt voraus, dass mindestens ein Mitglied der Mieterschaft das sechzigste Altersjahr vollendet hat. Der Vorstand kann ausnahmsweise in besonders begründeten Fällen auch andere Mieter berücksichtigen, hat in jedem Falle aber darauf zu achten, dass die Bedingungen des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde erfüllt sind.

² Bei der Vermietung der Wohnungen ist die Reihenfolge der Warteliste massgebend. In begründeten Fällen kann der Vorstand Ausnahmen beschliessen.

³ Über die Vermietungsgrundsätze kann der Vorstand ein Reglement erlassen, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Mitglieder der Genossenschaft verbindlich zu erklären ist.

⁴ Die generelle Neubewertung sämtlicher Wohnungen während laufendem Mietverhältnis ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung der Wohnungen angemessen Rechnung trägt.

Art. 33

¹ Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der nachstehend aufgeführten Gründe gekündigt werden.

² Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

1. wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt, so dass der Genossenschaft oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist
2. Zahlungsrückstände im Sinne von Art. 257d OR
3. wichtige Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266g OR
4. Tod der Mieter
5. Konkurs der Mieter, sofern die Genossenschaft nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR)

¹ SR 221.302

³ Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftlicher Pflichten, insbesondere:

1. Missachtung wesentlicher Bestimmungen des Vermietungsreglements
2. unzulässige Untermiete
3. wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt
4. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn diese oder Teile davon vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden

Art. 34

¹ Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrags den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehepartner sowie die Übernahme der Pflichtanteile voraus. Im Übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Pflichtanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

² Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der Vorstandsmitglieder.

³ Zirkulationsbeschlüsse, denen die Mehrheit der Vorstandsmitglieder zugestimmt hat, gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Mietzinsgestaltung

Art. 35

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Selbstkostenmiete festgelegt.

7. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 36

Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 37

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren damit beauftragt werden.

Art. 38

Das Genossenschaftsvermögen, welches nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschafts- und Pflichtanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem Solidaritätsfonds zum Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Bekanntmachungen

Art. 39

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde Biel-Benken.

Art. 40

Die Statuten wurden an der ordentlichen Gründungsgeneralversammlung vom 17. Juni 2015 angenommen. Sie treten sofort in Kraft.

Biel-Benken, 17. Juni 2015

Wohngenossenschaft Chreemer Kari

Der Präsident

Die Aktuarin

Samuel Heyer

Elisabeth Moser-Gloor