Statuten

der

Wohnbaugenossenschaft „Stockhorn“ in Steffisburg (WBS)

I. Firma und Sitz

Artikel 1

Firma

Unter der Firma

Wohnbaugenossenschaft „Stockhorn“

besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen der Artikel 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

Artikel 2

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Steffisburg.

II. Zweck und Grundsätze

Artikel 3

Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

1. Erwerb von Bauland und Baurechten.
2. Bau und Erwerb von Wohnhäusern.
3. Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
4. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
5. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
6. Vermietung von Wohnungen gemäss Artikel 4 hienach.

Ferner kann sie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Genossenschaft zu fördern oder damit im Zusammenhang stehen. Es dürfen jedoch keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

Artikel 4

Grundsätze

Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Sache des Vorstands. Er vermietet Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten:

1. In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
2. In zweiter Linie an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse Publica angeschlossen sind.
3. Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Ziffern 1 und 2.
4. In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Die Miete von Wohnungen und Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Art. 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen.

Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für alle übrigen Unstimmigkeiten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben (wie für die Überprüfung von Nebenkosten) sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, eines Hauses oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Absatz 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätenordnung von Art. 4 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust, Pflichten und Rechte

Artikel 5

Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, wenn sie

- bei Miete eines Einfamilienhauses mindestens 68 Anteilscheine zu nominal CHF 100.—, und
- bei Miete einer Wohnung mindestens 28 Anteilscheine zu nominal CHF 100.—

übernimmt.

Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung bzw. eines Genossenschaftseinfamilienhauses ist.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile an die Genossenschaft.

Die Mitgliedschaft wird den Genossenschaftern in Form von Anteilscheinen bestätigt.

Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Artikel 6

Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

1. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
2. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Verlust der Rechtspersönlichkeit.

Da die Mitgliedschaft in der Genossenschaft das Bestehen eines Mietverhältnisses voraussetzt, endet diese mit Beendigung des Mietverhältnisses automatisch.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Ist der Genossenschaft durch das Verhalten eines Mitglieds, dessen Mitgliedschaft erlischt, ein Schaden entstanden, so sind die Kosten vom Guthaben des betreffenden Mitglieds in Abzug zu bringen.

Artikel 7

Austritt

Der Austritt setzt die Kündigung des Mietvertrags betreffend die durch das Mitglied von der Genossenschaft gemieteten Räumlichkeiten voraus. Dabei richten sich die Kündigungsfristen für die Wohnungen, Einfamilienhäuser und Garagen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts.

Der automatische Austritt aus der Genossenschaft erfolgt somit per Datum der gesetzlichen Kündigungsfristen und –termine, d. h. in der Regel mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende mit Ausnahme Ende Dezember (entsprechend der Kündigung des Mietvertrags auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist).

Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Artikel 8

Tod

Stirbt ein Mitglied, hat der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in bzw. eingetragene Partner/in das Recht, innert drei Monaten nach dessen Tod die Fortführung der Mitgliedschaft gemäss Art. 847 Abs. 3 OR zu verlangen und den Mietvertrag zu übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Artikel 9

Ausschluss

Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

1. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
2. Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Räumlichkeiten zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
3. Zweckentfremdung der Räumlichkeiten, namentlich wenn sie und dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
4. Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete gemäss Art. 4 Abs. 6 hievor.
5. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
6. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht wäh-

rend 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu.

Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Artikel 10

Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstands. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Artikel 11

Persönliche Pflichten und Rechte der Mitglieder

Alle Mitglieder stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder aus den Statuten nicht eine Ausnahme ergibt. Die Mitglieder sind insbesondere verpflichtet:

1. Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
2. Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
3. Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken (Jeder Genossenschafter, der noch kein Amt bekleidet oder bekleidet hat, ist zur Annahme einer Funktion verpflichtet, sofern er die Voraussetzungen hierfür erfüllt und zur Ablehnung keine zwingende Gründe geltend machen kann).

Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder für andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder sich versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Artikel 12

Finanzielle Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel:

1. Durch die Ausgabe von Anteilscheinen an die Genossenschafter (Genossenschaftskapital) gemäss Art. 13 und 14 hienach;
2. Durch Aufnahme von Darlehen und Krediten;
3. Durch Gewinnüberschüsse;
4. Durch andere Zuwendungen.

Artikel 13

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der Nominalwerte der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Artikel 14

Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 100.— und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Neu eintretende Genossenschafter sind zur Übernahme von Anteilscheinen wie folgt verpflichtet:

1. Bei der Miete eines Einfamilienhauses: 68 Anteilscheine zu nominal je CHF 100.—;
2. Bei der Miete einer Wohnung: 28 Anteilscheine zu nominal je CHF 100.—.

Bisherige Genossenschafter, die mehr als 68 (bei der Miete eines Einfamilienhauses) bzw. 28 (bei der Miete einer Wohnung) Anteilscheine übernommen haben, haben keinen Anspruch auf eine Rückerstattung der Nominalwerte der über die Zahl von 68 bzw. 28 hinausgehenden Anteilscheine, ausser bei ihrem Ausscheiden.

Bisherige Genossenschafter, die weniger als 68 (bei der Miete eines Einfamilienhauses) bzw. 28 (bei der Miete einer Wohnung) Anteilscheine übernommen haben, sind zur Übernahme weiterer Anteilscheine verpflichtet bis sie die Zahl von 68 bzw. 28 erreichen. Die Übernahme hat innert einer festzulegenden Frist zu erfolgen.

Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrer Anteilscheine können auch Zertifikate ausgestellt werden.

Artikel 15

Pflichtdarlehen

Die Genossenschafter, welche eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus mieten, können nicht zur Leistung von Darlehen verpflichtet werden.

Artikel 16

Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Artikel 17

Dividenden auf Genossenschaftsanteilen

Die Ausrichtung einer Dividende auf Genossenschaftsanteilen darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Für den Fall der Ausrichtung einer Dividende bestimmt die Generalversammlung alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Ein allfällig bestimmter Zinssatz für die Dividende läuft jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft.

Für nicht einbezahlte Anteile wird ein Verzugszins berechnet. Der Zinssatz hiefür ist 0,25 % höher als für die einbezahlten Genossenschaftsanteile vergütet wird. Der Mindestzinssatz ist jedoch gleich hoch wie der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO vierteljährlich festgesetzte Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12a VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, SR 221.213.11).

Artikel 18

Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 8 der Statuten vom/von Partner/in übernommen werden.

Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft oder einen Wohnbauträger,

bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von maximal 10 % in Abzug gebracht.

Die Auszahlung (inkl. allfälliger Dividenden) der Genossenschaftsanteile erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Berechnung einer eventuellen Dividende wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsübergabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

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

Artikel 19

Haftung

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

Artikel 20

Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts sowie die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Im Anhang zur Bilanz sind dabei unter anderem die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl aufzuführen.

Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April eines jeden Jahres der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten und spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung zusammen mit dem Revisionsbericht am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsichtnahme durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies

werden den Mitgliedern die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Voranschlag zugestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Artikel 21

Reservefonds

Ein allfälliger Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung des Genossenschaftsvermögens.

Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Zuweisung zum Genossenschaftsvermögen und der Einlage in einen Reservefonds (Bildung der gesetzlichen Reserve).

Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs 3 OR.

Artikel 22

Entschädigung der Organe

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Sie wird vom Vorstand selber festgelegt.

Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Absatz 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

Mitglieder von Vorstand und Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommmissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

Artikel 23

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung.
2. Der Vorstand.
3. Die Revisionsstelle, sofern nicht befugt verzichtet werden darf.

A. Generalversammlung

Artikel 24

Befugnisse

Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Abänderung der Statuten.
2. Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der allfälligen Revisionsstelle.
3. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
4. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
5. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
6. Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
7. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten, unter Vorbehalt der Bestimmungen von Art. 28 hienach.
8. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
9. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
10. Beschlussfassung über die Aufnahme von Bau- oder Renovationskrediten mit einer Summe von über CHF 200'000.—.
11. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
12. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
13. Evtl. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
14. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2).
15. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Ziffer 14 müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Über Geschäfte und Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Artikel 25

Einberufung und Leitung

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

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. Zusammen mit der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Artikel 26

Stimmrecht

Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten und mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben sowohl die Vorstandsmitglieder als auch diejenigen Personen, welche in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Artikel 27

Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Stimmenden die geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern Gesetz oder Statuten keine anderen Bestimmungen enthalten. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden

nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Abstimmungen der/die Vorsitzende durch Stichentscheid und bei Wahlen das Los.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter notwendig. Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten sowie für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Art. 889 OR bleibt vorbehalten.

Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Artikel 28

Handänderungen

Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL). In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.

Bei Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht zurückerstattet werden, soweit die Wohnbaugenossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnung einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt (Art. 20 Abs. 2 und 3 VOEVD).

B. Vorstand

Artikel 29

Wahl und Wählbarkeit

Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

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

Artikel 30

Aufgaben

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 übertragen oder vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 Abs. 1 Ziffern 8 bis 10 fallenden Baufragen.

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten, deren Beschlüsse auszuführen, und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebs regelmässig unterrichten zu lassen.

Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar.

Er ist unter anderem weiter für die Führung der Protokolle über die Generalversammlungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher sowie für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.

Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung. Er verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen. Ferner ist er zuständig für die Festsetzung des Mietzinses und der Nebenkosten.

Der Vorstand wählt die Hauswarte und allfällige weitere Sonderbeauftragte.

Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Der Vorstand ist überdies befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

Artikel 31

Kompetenzdelegation

Der Vorstand ist ermächtigt, die Verwaltung, die Vertretung der Genossenschaft oder die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Der Vorstand erlässt dazu ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Artikel 32

Vorstandssitzungen

Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

C. Revisionsstelle

Artikel 33

Wahl und Konstituierung

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine einge-

schränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

1. 10% der Genossenschafter
2. jede Generalversammlung
3. die Verwaltung

Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Artikel 34

Statutarische Kontrollstelle

Untersteht die Genossenschaft nicht der ordentlichen Revision und verzichtet sie rechtsgültig auf die eingeschränkte Revision, so hat die Generalversammlung anstelle der gesetzlichen Revisionsstelle eine statutarische Kontrollstelle zu wählen.

Die statutarische Kontrollstelle besteht aus einem oder mehreren Revisoren, die nicht Genossenschafter und nicht zugelassene Revisoren nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zu sein brauchen. Die Revisoren dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung oder Angestellte der Genossenschaft sein. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Die Revisoren sind unbeschränkt wieder wählbar. Als Kontrollstelle können auch juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften, bezeichnet werden.

Artikel 35

Aufgaben der statutarischen Kontrollstelle

Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Bilanz für jedes Geschäftsjahr zu prüfen. Sie hat insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäss geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist. Zu diesem Zwecke hat die Verwaltung der Kontrollstelle die nötigen Aufschlüsse zu geben.

Die Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichts kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluss fassen.

Die Kontrollstelle hat bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommene Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Verwaltung und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen.

Die Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Der Kontrollstelle ist es untersagt, von den bei den Ausführungen ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaftern oder Dritten Kenntnis zu geben.

VI. Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Artikel 36

Liquidation

Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Der Auflösungsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit sämtlicher Genossenschafter (vgl. Art. 27 Abs. 4 hievor).

Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Artikel 37

Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Schweizerischen Eidgenossenschaft bzw. dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Artikel 38

Fusion

Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Der Beschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit sämtlicher Genossenschafter (vgl. Art. 27 Absatz 4 hievor).

Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Bei Vorhandensein von Baurechten, welche Grundstücke im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft belasten, holt das Bundesamt für Wohnungswesen zusätzlich die Genehmigung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

VII. Bekanntmachungen und Mitteilungen

Artikel 39

Bekanntmachungen

Einziges Publikationsorgan der Genossenschaft ist das "Schweizerische Handelsamtsblatt". Der Vorstand ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.

Artikel 40

Mitteilungen an die Genossenschafter

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, mit Telefax oder mit elektronischer Post, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Artikel 41

Statutenrevision

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

* * * * *

Die vorliegenden Statuten sind durch die Generalversammlung am 18. März 2011 neu festgesetzt (Totalrevision) und am 23. März 2018 teilrevidiert worden.

Steffisburg, 23. März 2018

Wohnbaugenossenschaft „Stockhorn“

Der Präsident:

.....

Der Kassier:

.....

Die Sekretärin:

……..