

STATUTEN

Genossenschaft Narcisse Jaune, Biel/Bienne

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma

“Genossenschaft Narcisse Jaune“

besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete und im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne der Statuten und von Art. 828ff. OR

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Biel/Bienne.

2. Zweck und Mittel

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern Wohnraum zu beschaffen, Wohnraum zu unterhalten bei Bedarf zu erneuern und zu verwalten.

² Die Genossenschaft erstellt, kauft, verkauft, vermietet oder mietet Immobilien. Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zwecken beteiligen. Sie kann Grundstücke als Eigentum oder im Baurecht erwerben, veräussern, zurückbauen und neu erbauen und durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziell belasten. Spekulative Absichten jeglicher Art sind ausgeschlossen.

³ Die Genossenschaft bietet Wohnraum zu einem Preis-/Leistungsverhältnis an, welches nicht gewinnorientiert ist, für den nachhaltigen Fortbestand der Genossenschaft jedoch Gewähr bietet.

⁴ Die Genossenschaft bewirtschaftet die Immobilien unter Einbezug von ökologischen und umweltfreundlichen Technologien im Interesse ihrer Mitglieder und der Umwelt.

⁵ Die Genossenschaft fördert die Sozialkompetenz, Solidarität und den Zusammenhalt unter den Mitgliedern und erwartet dasselbe von ihren Mitgliedern.

3. Mitgliedschaft

Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Baugenossenschaft Mettlenweg kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Die Mitgliedschaft von ausländischen Staatsangehörigen aus einem nicht EU-Mitgliedstaat untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).

² Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Antrages und eines positiven Beschlusses durch die Verwaltung. Die Verwaltung kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern ungeachtet dessen, ob ein Mietverhältnis besteht.

³ Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten voraus. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Genossenschaftsanteile und der Aufnahme durch die Verwaltung. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

⁴ Der Erwerb der Mitgliedschaft berechtigt nicht automatisch zur Benützung eines Genossenschaftsobjekts, namentlich einer Genossenschaftswohnung.

⁵ Die Genossenschaftsobjekte können grundsätzlich auch an Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, vermietet werden.

Art. 5 Rechte und Pflichten der Mitglieder

¹ Die Mitglieder verpflichten sich:

- a) Die Interessen der Genossenschaft bestmöglich zu wahren.
- b) Den Zweck der Genossenschaft zu unterstützen.
- c) Den Verpflichtungen gemäss Statuten nachzukommen.
- d) Den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- e) In der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- f) Grundsätzlich keine Untermieter aufzunehmen.

Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch einen schriftlichen Antrag um Austritt, Ausschluss oder Tod, bei juristischen Personen durch schriftlichen Antrag um Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Art. 7 Austritt

¹ Jedes Mitglied kann durch schriftliche Kündigung aus der Genossenschaft austreten. Die Kündigung erfolgt auf Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist. Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

² Wenn ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden war, stirbt, kann der im gemeinsamen Haushalt lebende Ehepartner oder der eingetragene Partner, soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes als Mitglied der Genossenschaft und als Mieter eintreten.

³ Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung innert drei Monaten nach dem Todestag Mitglieder der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

⁴ Das verstorbene Mitglied gilt ansonsten als zum Schluss des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgt ist, als ausgeschieden.

Art. 8 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zutreffende Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- e) Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete;
- f) Missachtung der Bestimmungen über die Neuerungen und Änderungen an der Mietsache;

² Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung und wird dem Mitglied durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt.

³ Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach Zustellung der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁴ Die Kündigung des Mietvertrages erfolgt – unabhängig vom Ausschlussverfahren – nach Massgabe der vertraglichen und mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 9 Anspruch auf Rückzahlung

¹ Ausgeschiedene Mitglieder haben grundsätzlich keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Genossenschaftsanteile werden zum aktuellen Wert, höchstens aber zum Nominalwert zurückbezahlt. Vorbehalten bleibt Art. 864 Abs. 3 OR.

² Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Ansprüchen aus Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 10 Genossenschaftskapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 300 und müssen voll einbezahlt werden.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement. Der Maximalbetrag beträgt 15% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Anteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

⁴ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden.

⁵ Die Genossenschaftsanteile können verzinst werden. Die Dividende ist auf eine Höhe gemäss Art. 6 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG; SR 641.10) zu beschränken.

Art. 11 Mittelherkunft

¹ Die Genossenschaft finanziert sich ansonsten wie folgt:

Innenfinanzierung:

- aus der Geschäftstätigkeit erwirtschaftete frei verfügbare Mittel;
- freigesetzte Vermögenswerte

Aussenfinanzierung:

- Aufnahme von Hypotheken;
- Aufnahme von Darlehen mit oder ohne Rückzahlungspflicht

Art. 12 Mittelverwendung

¹ Die verfügbaren Mittel sind in dieser Reihenfolge zu verwenden für:

- a. wertvermehrende und werterhaltende Investitionen in Wohnraum und Bausubstanz;
- b. Rückzahlung von Hypotheken und/oder Rückzahlung von Darlehen mit Rückzahlungsverpflichtung;
- c. zweckgebundene Rückstellungen und Zuwendungen sowie die Bildung von Reserven

Art. 13 Mieterdarlehen

¹ Für jedes Mitglied, welches eine Wohnung mietet, besteht die Verpflichtung zur Gewährung eines zinslosen Darlehens an die Genossenschaft. Die Einzahlung erfolgt vor dem Bezug der Wohnung. Die Höhe des Darlehens und weitere Einzelheiten regelt die Verwaltung. Die Rückzahlung des Mieterdarlehens erfolgt nach dem ordnungsgemässen Auszug aus der Wohnung. Der Genossenschaft steht das Recht zu, allfällige Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dem Mieterdarlehen zu verrechnen.

² Jedes Mitglied, welches eine Wohnung mietet, kann der Genossenschaft über das Pflichtdarlehen hinaus weitere Darlehen gewähren. Anstelle der Verzinsung kann die Genossenschaft dem Mieter eine Mietzinsreduktion gewähren, soweit dies mit dem Steuerrecht des Kantons Bern vereinbar ist. Einzelheiten regelt die Verwaltung.

Art. 14 Haftung

¹ Jede Nachschusspflicht und jede persönliche Haftung des einzelnen Mitgliedes sind ausgeschlossen. Für die finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen.

Art. 15 Rechnungslegung

¹ Die Rechnung der Genossenschaft wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Sie erfolgt nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung inklusive Anhängen und Fondsrechnungen nach Art. 957ff OR erstellt. Die Aktiven sind nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu bewerten. Jährliche Abschreibungen sind vorzunehmen, soweit dies die finanziellen Möglichkeiten zulassen. Über die Verwendung eines allfälligen Reingewinnes entscheidet die Generalversammlung in Anwendung von Art. 859 und 860 OR.

² Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf Sitzungsgelder und eine massvolle und angemessene Entschädigung in Bezug auf ihre Funktion. Die Höhe der Entschädigung wird durch die Verwaltung festgelegt. Die Revisionsstelle wird nach branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³Die Ausrichtung von Tantiemen ist verboten.

5. Organisation

Organe

Art. 16 Überblick

¹ Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Der Verwaltungsausschuss
- d) Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 17 Einberufung

¹Die Generalversammlung findet in ordentlicher Weise alljährlich innerhalb von 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Die Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch die Verwaltung. Der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle liegen ab diesem Tag zur Einsichtnahme auf.

² Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, wenn die Verwaltung, der Verwaltungsausschuss oder die Revisionsstelle dies beschliessen.

³ Eine ausserordentliche Generalversammlung ist einzuberufen, wenn wenigstens der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangen. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

⁴ Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes sind spätestens 2 Monate vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich einzureichen. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens 3 Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Art. 18 Leitung

¹ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung geleitet. Für Abstimmungen und Wahlen bezeichnet die Generalversammlung die erforderliche Anzahl Stimmenzähler.

Art. 19 Kompetenzen

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Gewinnes;
- e) Beschluss über die Berufung über Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
- f) Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft;
- g) Beschlussfassung über von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen;
- h) Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind;
- i) Beschlussfassung über die ihr von der Verwaltung nach deren Ermessen unterbreiteten Geschäfte.

Art 20 Stimmrecht

¹ An der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Bei der Vertretung juristischer Personen gilt der Eintrag im Handelsregister.

Art. 21 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang die absolute Mehrheit der abgegebenen Stimmen. In einem zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

³ Für die Auflösung der Genossenschaft, für Änderungen der Statuten bedarf es der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

⁴ Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht geheime Durchführung verlangt und von der Generalversammlung beschlossen wird. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, welches vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Verwaltung

Art. 22 Wahl und Wählbarkeit

¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens 5 Mitgliedern der Genossenschaft. Die Mitglieder der Verwaltung werden für die Dauer von 3 Jahren gewählt und sind wieder wählbar.

² Die Verwaltung konstituiert sich selbst, indem sie den Präsidenten, Vizepräsidenten, und die Verantwortlichen für die Verwaltung der Liegenschaften, der Bauten und der Finanzen wählt. Die Mehrheit der Mitglieder der Verwaltung müssen Genossenschafter sein. Die Mieter sind angemessen zu vertreten.

³ Nicht wählbar sind Personen, die in dauernder, wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Hingegen können Arbeitnehmer/innen der Genossenschaft in die Verwaltung gewählt werden.

Art. 23 Organisation

¹ Die Verwaltung versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst Beschlüsse und vollzieht Wahlen mit der Stimmenmehrheit. Der Präsident stimmt mit. Bei Stimmengleichheit gibt er den Stichentscheid.

² Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, welches zu unterzeichnen ist. Die Erledigung von Geschäften kann auf schriftlichem Wege erfolgen, sofern kein Mitglied der Verwaltung die mündliche Beratung verlangt und kein Mitglied nein zum Geschäft sagt.

Art. 24 Aufgaben

¹ Die Verwaltung 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. Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft nach bestem Wissen und Gewissen zu leiten und zu fördern. Zu Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung gehören:

- a) Generalversammlung einberufen;
- b) Statutenänderungen beantragen;
- c) Geschäfte zuhanden der Generalversammlung vorbereiten;
- d) Anträge von Mitgliedern zuhanden der Generalversammlung vorbereiten;
- e) Beschlüsse der Generalversammlung umsetzen;
- f) Mitglieder aufnehmen und ausschliessen und das Mitgliederverzeichnis führen;
- g) Verträge abschliessen und auflösen;
- h) Zusammensetzung des Verwaltungsausschuss bestimmen;
- i) Entschädigungen für Verwaltung und Verwaltungsausschuss festlegen;
- j) Anzahl der Anteilscheine festlegen;
- k) Höhe der Mieterdarlehen festlegen;
- l) Jahresrechnung und Voranschlag aufstellen;
- m) Im Interesse der Genossenschaft und der Statuten bestmöglich zu handeln;
- n) Die Geschäfte des Verwaltungsausschuss ratifizieren.

Verwaltungsausschuss

Art. 25 Kompetenzdelegation

¹Die Verwaltung kann die Geschäftsführung an einen Verwaltungsausschuss und/oder Kommissionen übertragen. Der Verwaltungsausschuss kann sich zusammensetzen aus dem Präsidenten, Vizepräsidenten, und den Verantwortlichen für die Verwaltung der Liegenschaften, der Bauten und der Finanzen. Der Verwaltungsausschuss vertritt die Genossenschaft gegen aussen. Die rechtsverbindliche Unterschrift führen der Präsident oder der Vizepräsident kollektiv entweder mit dem Verantwortlichen für die Verwaltung der Liegenschaften, der Bauten oder der Finanzen.

² Der Verwaltungsausschuss vollzieht die Beschlüsse der Verwaltung und der Generalversammlung.

³ Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen des Verwaltungsausschusses sind von der Verwaltung festzulegen. Die Abrechnung für zugewiesene Aufgaben erfolgt nach Aufwand.

⁴ Jede Ausgabe die im Voranschlag nicht vorgesehen ist, ist durch die Verwaltung zu genehmigen sobald sie den Betrag von CHF 5'000 übersteigt. In dringenden Fällen kann die Genehmigung nachträglich erfolgen.

⁵ Der Verwaltungsausschuss kann die Bearbeitung und Erledigung der Geschäfte an eine Geschäftsstelle delegieren. Der Verwaltungsausschuss erstellt zu diesem Zweck ein Organisationsreglement.

⁶ Der Verwaltungsausschuss legt der Verwaltung regelmässig die abgeschlossenen Geschäfte zur Ratifizierung vor.

Revisionsstelle

Art. 26 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisions-Unternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR; Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei einer Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen, wenn dadurch das Risiko entsteht, als Revisionsstelle eigene Arbeiten überprüfen zu müssen.

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 27 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

³ Die Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung des Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

6. Schlussbestimmungen

Art. 28 Änderung der Statuten

¹ Die Statuten können, sofern dies die Verwaltung beantragt, von der Generalversammlung jederzeit abgeändert werden. Von den Mitgliedern gestellte Abänderungsanträge sind, sofern sie von der Generalversammlung erheblich erklärt werden, an die Verwaltung zu überweisen. Diese Anträge sind sodann der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Art. 29 Auflösung durch Liquidation oder Fusion

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann unter Vorbehalt von Art. 808b Abs. 1 Ziff. 11 OR jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation oder durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

² Die Auflösung der Genossenschaft erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

³ Das nach Tilgung der Schulden und der Nominalwertrückzahlung der Anteilscheine sich ergebende Reinvermögen ist der Einwohnergemeinde Biel zwecks Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

Art. 30 Schlussbestimmungen

¹ Diese revidierten Statuten sind durch die Generalversammlung vom 19. Juni 2012 genehmigt. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen die Statuten vom 16. Juni 2009. Änderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO zur Genehmigung vorzulegen.

² Gerichtsort ist Biel. Die Amtssprache ist deutsch. Im Zweifelsfalle gilt der deutsche Text.

Der Präsident
sig. T. Strauss

Der Sekretär
sig. U. Bachofner