

STATUTEN

I. Firma, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter der Firma Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft FREISTATT THUN (GBWG FREISTATT THUN) besteht mit Sitz in Thun auf unbestimmte Zeit eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff Obligationenrecht (OR).

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und auf gemeinnütziger Grundlage die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder in geeigneter Weise zu befriedigen durch:

- a) Zu diesem Zweck kann sie Liegenschaften und Baurechte erwerben, Überbauungen und Umbauten durchführen und sich an solchen Unternehmungen beteiligen. Die Liegenschaften sind zu möglichst günstigen Preisen unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht zu vermieten.
- b) Der Erhalt der Liegenschaften ist durch angemessene Sanierung und Renovationen sicherzustellen.
- c) Verbindungen mit zweckverwandten Verbänden werden wahrgenommen.

Art. 3

Wenn möglich soll der Wohnraum und die Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander sein.

Die GBWG FREISTATT THUN beschränkt ihre Tätigkeiten auf das Gebiet der Gemeinde Thun.

Die GBWG FREISTATT THUN ist politisch und konfessionell neutral.

I. Mitgliedschaft

A. Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 4

Mitglieder können werden:

- a) natürliche Personen
- b) Juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechtes.

Art. 5

Wer Mitglied werden will, hat eine schriftliche Beitrittserklärung, welche die Anerkennung der Statuten enthält, einzureichen und die geforderte Anzahl Anteilscheine zu übernehmen.

Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung endgültig. Sie kann die Aufnahme ohne Grundangabe ablehnen.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen gemäss Art. 6 der Statuten. Vorbehalten bleibt Art. 33 Abs. 2 der Statuten.

Art. 6

Jedes Mitglied hat bei Aufnahme in die Genossenschaft eine nicht rückzahlbare Eintrittsgebühr von Fr 30.-- zu bezahlen.

Jedes Mitglied hat sich am Genossenschaftskapital mit mindestens einem Anteilschein zu beteiligen.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden, sind zusätzliche Anteilscheine zu übernehmen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf der Genossenschaft.

B. Der Verlust der Mitgliedschaft

Art. 7

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Art. 8

Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines Monats nach schriftlicher Austrittserklärung.

Für Mieter der Genossenschaft zieht der Austritt die Auflösung des Mietverhältnisses nach sich.

Die Kündigung einer Familienwohnung muss von beiden Ehegatten unterzeichnet sein.

Art. 9

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden war, kann der/die im Haushalt lebende Lebenspartner/in in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies von der Verwaltung nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner können mit Zustimmung der Verwaltung die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.

Art. 10

Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsfall die Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafters zu, kann die Verwaltung dem Genossenschafter die weitere Nutzung der Wohnung entziehen.

Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, erfolgt auch eine entsprechende Übertragung der Mitgliedschaft einschliesslich der Anteilscheine und des Mietvertrages.

Im Übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

C. Ausschluss

Art. 11

¹ Ein Genossenschafter kann von der Genossenschaft ausgeschlossen werden:

- a) wenn er mit seinen finanziellen Verpflichtungen mehr als 30 Tage im Rückstand ist;
- b) wenn er den Bestimmungen der Statuten oder den Beschlüssen der zuständigen Genossenschaftsorgane vorsätzlich zuwiderhandelt oder diese grob verletzt;
- c) aus wichtigen Gründen.
- d) bei Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen in unbewohntem Zustand

- ² Über den Ausschluss entscheidet die Verwaltung. Der Ausschlussentscheid ist kurz zu begründen.
- ³ Innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Mitteilung kann der ausgeschlossene Genossenschafter zuhanden der Generalversammlung Rekurs einlegen. Der Rekurs ist in schriftlicher Form und begründet einzureichen. Er ist an die Verwaltung zu richten, die ihn für die nächste Generalversammlung traktandiert.
- ⁴ Für die Genossenschafter hat der Ausschluss die Kündigung des Mietvertrages zur Folge und die Rückgabe der Wohnung. Der Rekurs gegen den Ausschlussentscheid hat in Bezug auf die Kündigung des Mietvertrages keine aufschiebende Wirkung.
- ⁵ Gegen den Entscheid der Generalversammlung kann der Genossenschafter innerhalb von 3 Monaten den Richter anrufen.

Art. 12

Dem austretenden oder ausgeschlossenen Mitglied sowie den Erben eines verstorbenen Mitgliedes stehen keinerlei Rechte am Genossenschaftsvermögen zu.

Für die Rückzahlung der Anteilscheine macht Art. 36 bis Art. 37 die Regel. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Art. 37.

II. Organisation

Art. 13

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung
- c) die Kontrollstelle

A) Die Generalversammlung

Art. 14

Die ordentliche Generalversammlung der Mitglieder der Genossenschaft findet jeweils nach Abschluss der Jahresrechnung statt, spätestens bis 1. April. Die Einberufung erfolgt schriftlich, spätestens 14 Tage vor Abhaltung unter Angabe der Traktanden.

Die Voranzeige erfolgt mindestens 30 Tage zum Voraus.

Anträge der Mitglieder z.h. Der Generalversammlung sind der Verwaltung 20 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

Art. 15

Ausserordentliche Generalversammlungen können einberufen werden:

- a) wenn es die Verwaltung beschliesst.
- b) wenn es die Kontrollstelle verlangt.
- c) wenn der zehnte Teil der Mitglieder es mit einer schriftlich begründeten Eingabe an die Verwaltung verlangt.

Art. 16

Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Die Wahl und die Abberufung der Verwaltung und deren Präsidenten sowie der Kontrollstelle und deren Präsidenten.
- b) Die Abnahme der Jahresrechnung, des Jahresberichtes und Entlastung der Verwaltungsorgane.
- c) Genehmigung des Budgets.
- d) Änderung der Statuten.
- e) Beschlussfassung über Aufnahme und Rückzahlung von Anleihen.
- f) Festsetzung der Amortisationsquoten und Zuwendungen an die Reserve- und Reparaturfonds.
- g) Genehmigung über den Erwerb, Verkauf und Pacht von Liegenschaften und Erstellung von Neubauten.
- h) Erledigung von Rekursen.
- i) Genehmigung der von der Verwaltung zu erlassenden Reglemente.
- j) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über die Angelegenheiten, zu deren Erledigung gemäss dieser Statuten die Verwaltung nicht zuständig ist.

Art. 17

Alle Beschlüsse erfolgen mit einfachem Mehr der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder, sofern die Statuten oder das Gesetz nicht etwas anderes bestimmen oder ein anderer Abstimmungsmodus durch die Generalversammlung beschlossen wird.

Die Wahlen erfolgen in geheimer Abstimmung, sofern nicht 2/3 der anwesenden Stimmberechtigten offene Abstimmung beschliesst. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten das relative Mehr.

Art. 18

Jedes Mitglied hat nur eine Stimme, ohne Rücksicht auf die gezeichnete Anzahl der Anteilscheine. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Ausgetretene oder ausgeschlossene Mitglieder haben kein Stimmrecht.

Bei Beschlüssen über die Honorierung oder die Entlastung der Verwaltung sowie über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüssungen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht. Dieses Verbot bezieht sich nicht auf die Mitglieder der Kontrollstelle.

B) Die Verwaltung

Art. 19

Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.

Art. 20

Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt; im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

Die Mitglieder der Verwaltung werden für die Dauer von zwei Jahren gewählt und sind wiederwählbar. Scheiden Verwaltungsmitglieder während der Amtsdauer aus, so sind an der nächsten stattfindenden Generalversammlung Ersatzwahlen durchzuführen.

Art. 21

Die Verwaltung besorgt die Geschäfte für die sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Art. 902.OR, der statutarischen Bestimmungen sowie durch Beschlüsse der Generalversammlung zuständig ist.

Zu den Befugnissen der Verwaltung gehören insbesondere:

- a) Einberufung der Generalversammlung und Aufstellung der Traktanden.
- b) Prüfung / Begutachtung und Vorbereitung der Anträge die von Mitgliedern an die Generalversammlung gestellt werden.
- c) Wahl von Abgeordneten in andere Institutionen oder Organisationen.
- d) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern.
- e) Aufnahme von Anleihen in Form von Hypotheken, Obligationen und Darlehen.
- f) Vorschlag für die Festsetzung der Verzinsung von Mitgliederdarlehen und die Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds.
- g) Vergebung von Arbeiten.
- h) Vermietung der Wohnungen und Festsetzung der Mietzinse.
- i) Aufstellung des Budgets.
- j) Entwurf von Reglements, speziell des Verwaltungsreglementes und der Hausordnung.
- k) Verkauf von Liegenschaften an Genossenschafter sowie Rückkauf von solchen nach Genehmigung durch die Generalversammlung.
- l) Behandlung und Beschlussfassung über alle Geschäfte die nicht durch die Statuten einem anderen Genossenschaftsorgan übertragen sind.

Die Verwaltung kann insbesondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Genossenschafter sein. Im übrigen ist die Verwaltung verpflichtet, in besonderen Finanz-, Rechts- und Baufragen ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

Art. 22

Der genossenschaftliche Gedanke ist zu pflegen. Die Verwaltung ist nach kaufmännischen Grundsätzen (Art. 902 OR) zu führen. Um dies zu erreichen sind nach Möglichkeit Fachleute in die Verwaltung zu wählen.

Verwaltungsmitglieder müssen Genossenschafter sein, mindestens drei Verwaltungsmitglieder sollten in der GBWG FREISTATT THUN wohnen.

Art. 23

Die Verwaltungsmitglieder sind zu Zweien rechtsverbindlich zeichnungsberechtigt. Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Art. 24

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft gegenüber Dritten und vor Gericht.

Art. 25

Die Verwaltung erledigt die Geschäfte an Verwaltungssitzungen, sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder anwesend ist. Die Anzahl der Sitzungen richtet sich nach dem Geschäftsgang.

Die Verwaltung fasst die Beschlüsse mit einfachem Mehr der Stimmenden. Bei Gleichheit der Stimmenden entscheidet der Vorsitzende.

Art. 26

Die Vermietung der Wohnungen obliegt der Verwaltung.

Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

- a) bei Ausschluss der Genossenschafter, vorbehalten bleibt die Uebertragung des Mietvertrages auf dessen Ehegatten;
- b) bei Untermiete ohne Bewilligung der Verwaltung, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selber bewohnt;
- c) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen, die gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzt;
- d) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

Art. 27

Die Mietzinse der von der Genossenschaft vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Dies entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Kapitalzinsen
- Reparaturen
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten und gesetzlich zulässige Abschreibungen
- Rückstellungen und Einlagen in die von Gesetz oder Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie in den Statuten vorgesehenen Fonds.

Die Verwaltung ist berechtigt / verpflichtet, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen.

C) Die Kontrollstelle

Art. 28

Die Kontrollstelle besteht aus mindestens vier natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen oder einer juristischen Person, d.h. Einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Solange die Stadt Thun finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, einen Vertreter abzuordnen.

Art. 29

Der/die Präsident/in ist verantwortliche für die ordentliche Durchführung der Geschäfte in der Kontrollstelle.

Im wesentlichen ist die Kontrollstelle verantwortlich für:

- a) Die Überwachung der gesetzeskonformen Durchführung der Geschäftsführung und des Geschäftsganges durch die Verwaltung.
- b) die Überwachung / Sicherstellung, dass die Verwaltung die Interessen der Genossenschaftler wahrnimmt.
- c) die Revisoren der Kontrollstelle haben insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Uebereinstimmung 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. Betreffend Prüfung der Geschäftslage sind ihnen Bücher und Belege sowie der Kassenbestand vorzulegen. Die Revisoren haben der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag für das laufende Geschäftsjahr vorzulegen.

Art. 30

Die Mitglieder der Kontrollstelle sind berechtigt an den Verwaltungssitzungen teilzunehmen. Alle Sitzungseinladungen und Sitzungsprotokolle der Verwaltung sind der Kontrollstelle zur Verfügung zu stellen.

Art. 31

Die Kontrollstelle ist verpflichtet, alle von ihr wahrgenommenen Mängel oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften der Verwaltung mitzuteilen. Bei wesentlichen Mängeln informiert sie die Generalversammlung. Im übrigen gilt die Schweigepflicht.

Art. 32

Mitglieder der Verwaltung dürfen nicht in die Kontrollstelle gewählt werden.

III. Finanzielle Bestimmungen

Art. 33

Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt und besteht aus der Summe der Anteilscheine mit einem Nominalwert von Fr 500.00.

Beim Bezug einer Wohnung müssen die Anteilscheine voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben und die Zahlungstermine der festgesetzten Raten bestimmen.

Die Anteilscheine lauten auf den/die Namen des Mitgliedes bzw. Der Ehegatten und gelten als Beweisurkunden.

Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

Art. 34

Zur Verwirklichung der Aufgaben stehen der Genossenschaft die nachfolgenden Mittel zur Verfügung:

- a) die Eintrittsgelder.
- b) Ausgabe von Anteilscheinen.
- c) die Mietzinse.
- d) Aufnahme grundpfandrechtl. Anleihen.
- e) andere gesetzlich gestattete Finanzoperationen.
- f) Subventionen von Bund, Kantonen und Gemeinden.
- g) Geschenke und Legate.
- h) Darlehen der Mitglieder.

Art. 35

Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten haftet nur das Genossenschaftskapital.

Art. 36

Die Anteilscheine sind während dem 1. Jahr unkündbar. Anschliessend können sie auf Ende eines Geschäftsjahres mit dreimonatiger Kündigungsfrist zur Rückzahlung gekündigt werden. Während der Dauer des Mietverhältnisses sind die Anteilscheine unkündbar. Bei Kündigung des Mietverhältnisses sind die Anteilscheine nicht automatisch gekündigt, sie müssen separat schriftlich gekündigt werden.

Art. 37

Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile.

Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 6 Abs. 3 der Statuten, welche in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und welche gemäss Art. 9 der Statuten auf dem allenfalls in der betreffenden Wohnung verbliebenen Ehegatten übertragen sind.

Die Rückzahlung der eingezahlten Anteilscheine erfolgt zum Nennwert und richtet sich nach der Vermögenslage der Genossenschaft bzw. nach deren Liquidität, ausgewiesen durch die Jahresbilanz des Ausscheidungsjahres.

Die Auszahlung erfolgt in der Regel innert 3 Monaten nach Genehmigung der Jahresrechnung. Die Verwaltung ist jedoch berechtigt, diese Frist bis auf ein Jahr zu verlängern. Bei freiwilligem Austritt oder Tod kann die Verwaltung sofortige Teilzahlungen bewilligen.

Art. 38

Allfällige Forderungen der Genossenschaft gegenüber ausscheidenden Mitgliedern können mit den Anteilscheinen verrechnet werden.

Art. 39

Die Rechnungsüberschüsse sind zur Speisung von folgenden Fonds zu verwenden:

- a) Reservefonds
- b) Erneuerungsfonds
- c) Reparaturfonds

Art. 40

Die Mitglieder der Organe und der Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung für die von ihnen im Dienste der Genossenschaft geleistete Arbeit. Tantiemen werden keine ausbezahlt.

Die Gesamtsumme der im Rahmen dieser Bestimmung bezahlten Entschädigungen darf die Empfehlungen des Schweizer Verband für Wohnungswesen nicht übersteigen, sie ist in der Rechnung auszuweisen.

IV. Besondere Bestimmungen

Art. 41

Die Statuten können auf Antrag der Verwaltung von der Generalversammlung jederzeit abgeändert oder ergänzt werden, wenn zwei Drittel der anwesenden Mitglieder der beantragten Änderung oder Ergänzung zustimmen.

Solange die Stadt Thun an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, müssen die Statutenänderungen vor Beschlussfassung durch die Generalversammlung der Stadt Thun zur Vernehmlassung vorgelegt werden.

Von Mitgliedern gestellte Abänderungsanträge müssen, sofern die Generalversammlung sie erheblich erklärt, an die Verwaltung oder an eine besondere Kommission zur Prüfung überwiesen werden.

Solche Anträge sind an der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Art. 42

Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich, Bekanntmachungen an Dritte im Amtsanzeiger von Thun und vom Gesetz vorgeschriebene Veröffentlichungen im schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 43

Liegenschaften der Genossenschaft dürfen nur an Genossenschafter und mit der Zustimmung der Generalversammlung verkauft werden. Die Genossenschaft sorgt dafür, dass der Käufer und jeder zukünftige Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

Für die auf Grund der Baurechtsverträge erstellten Liegenschaften gelten die Bestimmungen der Baurechtsverträge.

Art. 44

In den Gebäuden der Genossenschaft dürfen keine Ausschankstellen für alkoholische Getränke errichtet oder betrieben werden.

Art. 45

Sofern die vorstehenden Statuten keine Abänderungen getroffen haben, gelten die allgemeinen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Genossenschaft (Art. 828 ff)

V. Auflösung der Genossenschaft

Art. 46

Die Genossenschaft kann ausser in den durch das Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur aufgelöst werden, wenn an einer Generalversammlung mindestens die Hälfte der Genossenschaftsmitglieder anwesend sind und vier Fünftel der stimmenden Mitglieder sich dafür aussprechen.

Art. 47

Die Generalversammlung bestimmt den Liquidator oder eine Liquidationskommission.

Art. 48

Die Liegenschaften sind in erster Linie der Gemeinde Thun und zweckverwandten Verbänden oder Institutionen anzubieten.

Das nach Tilgung der Schulden und nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nennwert sich ergebende Reinvermögen muss einer oder mehreren Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zukommen.

Für die auf Grund der Baurechtsverträge erstellten Liegenschaften gelten die Bestimmungen der Baurechtsverträge.

Art. 49

Die Statuten vom 29.07.1922 wurden an der Generalversammlung vom 20.04.1948, 21.03.1986 und 25.03.1988 teilrevidiert und an der Generalversammlung vom 26.03.1993 totalrevidiert und genehmigt.

Die vorliegenden Statuten wurden per 31.12.1998 überarbeitet und an der ausserordentlichen GV vom 26.02.1999 genehmigt.

Visum

Der Präsident

Der Kassier

Paul Rosser

Maria Dummermuth

Statutenentwurf genehmigt vor GV-Beschluss vom 26.02.1999 durch den Gemeinderat von Thun am

Einwohnergemeinde Thun

Namens des Gemeinderates

Der Vize-Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Änderungsübersicht:

- Art. 28 neu gemäss GV Beschluss vom 28. März 2005
- Art. 11 neu gemäss GV Beschluss vom 22. März 2013