



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Statuten

I. Firma, Sitz und Zweck

Artikel 1

Unter der Firma

Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad

(nachfolgend: Genossenschaft) besteht eine Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und Art. 828 ff. des schweizerischen Obligationenrechtes (OR) mit Sitz in Saanen. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Artikel 2

Zweck der Baugenossenschaft ist in gemeinsamer Selbsthilfe der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie der Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Erstellung und Vermietung von Wohn- und anderen Bauten mit preisgünstigen Mietzinsen für Einwohner und Arbeitnehmende in der Region Saanenland, sowie die Durchführung aller mit diesem Genossenschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte. Die Genossenschaft kann sich an Institutionen mit ähnlicher Zweckbestimmung beteiligen oder solche übernehmen.

Die Genossenschaft hält die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit ein und folgt bei ihrer Tätigkeit den Grundsätzen der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger“ und der Wohnraumförderungsgesetzgebung der Schweiz.

Jeder spekulative Gewinn ist ausgeschlossen. Zur Durchsetzung dieser Bestimmung kann die Genossenschaft alle geeigneten Massnahmen ergreifen, wie Einräumung von Vorkaufs- oder Kaufsrechten an die Einwohnergemeinde Saanen u.a.m.

II. Mitgliedschaft

Artikel 3

Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen werden. Die Mitgliedschaft wird erworben mit der Aufnahme durch den Vorstand auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Die Aufnahme kann mit oder ohne Begründung verweigert werden. Dem Abgewiesenen steht das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Der Rekurs ist innert 30 Tagen nach Mitteilung der Abweisung schriftlich einzureichen.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Artikel 4

Die Mitglieder sind zum Erwerb von Anteilscheinen im Wert von mindestens CHF 20'000.- verpflichtet.

Artikel 5

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt. Dieser ist mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres zu erklären;
- b) wenn ein Mitglied keinen Anteilschein mehr besitzt;
- c) durch den Ausschluss, welcher auf Antrag des Vorstandes durch die Generalversammlung zu beschliessen ist, wenn ein Mitglied die statutarischen Verpflichtungen nicht erfüllt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt;
- d) durch die Auflösung oder durch den Konkurs von juristischen Personen;
- e) Beim Erlöschen der Mitgliedschaft durch Tod eines Genossenschafters gehen die mit den Anteilscheinen verbundenen Vermögensrechte auf dessen Erben über. Ein einzelner Erbe oder bei mehreren Erben ein von diesen aus ihrer Mitte bezeichnete erbende Person kann ohne Stimmrecht an der Generalversammlung teilnehmen und nach einem Jahr ein schriftliches Beitrittsgesuch nach Art. 3 stellen; lehnt die Verwaltung das Beitrittsgesuch ab, so stehen dem Gesuchsteller die Ansprüche gemäss Art. 7 zu.

III. Genossenschaftskapital

Artikel 6

Das Genossenschaftskapital besteht aus den auf den Namen lautenden Anteilscheinen von CHF 1'000. Auf die Ausstellung von physischen Anteilscheinen kann verzichtet werden. Das Anteilbuch wird elektronisch geführt.

Die Anteilscheine sind nur mit Zustimmung des Vorstandes übertragbar. Der Vorstand kann seine Zustimmung mit oder ohne Begründung verweigern. Gegen eine Verweigerung der Zustimmung kann innert 30 Tagen nach erfolgter schriftlicher Mitteilung an die Generalversammlung rekuriert werden.

Artikel 7

Ausscheidende oder ausgeschlossene GenossenschaftlerInnen oder ihre Erben haben grundsätzlich keinen Anspruch auf das Vermögen der Genossenschaft. Den Inhabern von Anteilscheinen wird jedoch ihr Anteilscheinkapital (vgl. Art. 25) zurückbezahlt, und zwar zu dem prozentual zum Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) veränderten Nominalwert.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise, ausgearbeitet vom Bundesamt für Statistik, und zwar zurzeit der Einzahlung des Anteilscheinkapitals und zurzeit des Ausscheidens aus der Genossenschaft. Wird der bisherige Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) durch einen auf anderer Grundlage oder mit anderen Elementen errechneten ersetzt, so gilt das weder als Erhöhung noch als Verminderung.

Das zur Rückzahlung gelangende Anteilscheinkapital ist grundsätzlich drei Monate nach Erlöschen der Mitgliedschaft fällig; die Verwaltung kann indessen die Auszahlung ganz oder teilweise bis auf drei Jahre und ohne Zinsfolgen hinausschieben.

Artikel 8

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftbarkeit der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

IV. Organisation

Artikel 9

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

a) die Generalversammlung

Artikel 10

Die ordentliche Generalversammlung hat alljährlich innert sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres stattzufinden.

Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, so oft es der Vorstand für nötig erachtet. Auf Verlangen der Revisionsstelle oder von mindestens drei Genossenschaftern müssen ebenfalls ausserordentliche Generalversammlungen einberufen werden. Es bedarf hierzu einer schriftlichen Eingabe an den Vorstand unter Bezeichnung der Verhandlungsgegenstände.

Artikel 11

Die ordentliche Generalversammlung ist spätestens 21 Tage vor dem Versammlungstage einzu-berufen. Ab diesem Zeitpunkt liegen der Jahresbericht, die Bilanz sowie die Jahresrechnung mit dem Bericht der Revisionsstelle zur Einsicht der Genossenschafter am Sitz der Genossenschaft auf. Anträge sind dem Vorstand innert 7 Tagen zu unterbreiten, worauf dieser spätestens 7 Tage vor dem Versammlungstag die Traktandenliste schriftlich mitzuteilen hat.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Ferner sind Jahresbericht, Jahresrechnung mit Bericht der Revisionsstelle, Statutenänderungen und, soweit es der Vorstand als notwendig erachtet, Anträge von Mitgliedern schriftlich darzulegen.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen zuhanden des Vorstandes oder einer nächsten Generalversammlung sowie zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Artikel 12

Den Vorsitz an der Generalversammlung führt der Präsident oder in dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Vorstandes.

Den Protokollführer bestellt der Vorstand, die Stimmenzähler werden von der Generalversammlung bezeichnet.

Artikel 13

Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:

1. Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung, Dechargeerteilung an den Vorstand und die mit der Geschäftsführung betrauten Personen.
2. Beschlussfassung über die Verteilung des Reinertrages nach Massgabe der Statuten.
3. Wahl von mindestens vier Mitgliedern des Vorstandes. Ein weiteres Mitglied wird vom Gemeinderat der Gemeinde Saanen gewählt, in Anwendung des der Einwohnergemeinde Saanen als Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäss Art. 926 OR zustehenden Rechtes. Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.
4. Wahl des Präsidenten des Vorstandes.
5. Abberufung des Vorstandes oder einzelner Mitglieder. Für die Gemeindevertreter kann die Abberufung nur durch den Gemeinderat der Gemeinde Saanen erfolgen.
6. Wahl der Revisionsstelle.
7. Beschlussfassung über Rahmenkredite.
8. Beschlussfassung über Kauf-, Verkaufs- und Baurechtsverträge, Beteiligung an Unternehmen mit gleicher Zweckbestimmung und Genehmigung der generellen Bauprojekte für Neubauten und Umbauten. Dem Vorstand kann sie Handlungsbefugnis innerhalb des entsprechenden Rahmenkredites erteilen.
9. Beschlussfassung über Statutenänderungen.
10. Beschlussfassung über Auflösung und Liquidation der Genossenschaft.
11. Beschlussfassung über alle übrigen, ihr vom Vorstand vorgelegten Geschäfte oder über Gegenstände, die ihr durch das Gesetz oder durch die Statuten vorbehalten sind.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Artikel 14

Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Genossenschafter gefasst, soweit nicht Gesetz oder Statuten etwas anderes vorschreiben. Für die Beschlussfassung zu folgenden der Generalversammlung vorbehaltenen Befugnisse bedarf es einer Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen: Statutenänderungen, Fusion sowie Auflösung und Liquidation der Genossenschaft.

Auflösung/Liquidation, Fusion sowie Änderungen der Statuten betreffend Firma, Sitz, Zweck und Auflösung/Liquidation, bedürfen zudem der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Saanen.

Die Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht geheime Abstimmung verlangt und beschlossen wird.

Artikel 15

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Genossenschafter berechtigt. Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme. Bei Ausübung dieses Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder und die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, auch wenn sie Mitglieder der Genossenschaft sind, kein Stimmrecht. Bei Beschlüssen über Rechtsgeschäfte mit einem Genossenschafter darf dieser sein Stimmrecht nicht ausüben.

b) der Vorstand

Artikel 16

Für die Leitung der Genossenschaft wird jeweils auf die Dauer von drei Jahren ein Vorstand von fünf oder mehr Mitgliedern gewählt. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Personen, die im Wahljahr das 70. Altersjahr erreichen, können nicht mehr in den Vorstand gewählt werden.

Bei Ersatzwahlen vollenden neu gewählte Mitglieder des Vorstandes die Amtszeit ihrer Vorgänger.

Die Wahl des Präsidenten des Vorstandes erfolgt durch die Generalversammlung. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, die sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selbst festgelegt wird. Es dürfen ihnen jedoch keine Gewinnbeteiligungen in Form von Tantiemen oder Genussscheinen zufließen.

Artikel 17

Der Vorstand versammelt sich nach Bedarf auf Anordnung des Präsidenten oder wenn zwei Mitglieder es verlangen.

Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Die Beschlüsse erfolgen mit der absoluten Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit steht dem Vorsitzenden der Stichtscheid zu, bei Wahlen entscheidet das Los.

Artikel 18

Der Vorstand vollzieht die Beschlüsse der Generalversammlung und erledigt im Übrigen alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind.

Insbesondere hat er folgende Pflichten:

- a) die Generalversammlung einzuberufen, deren Geschäfte vorzubereiten und ihre Beschlüsse auszuführen;
- b) Mitglieder aufzunehmen oder auszuschliessen;
- c) die notwendigen Geschäftsbücher und Protokolle und das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig zu führen;
- d) die Pflichten der Mitglieder der Verwaltung zu umschreiben;
- e) Ernennung der Kommissionen und Geschäftsführung;
- f) Erlass von Organisations- und Vermietungsreglementen;
- g) Aufsicht über die strategische Immobilienplanung;
- h) Aufstellung der Jahresrechnung, des Jahresberichtes und des Voranschlages für das kommende Jahr;
- i) Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung oder Verpfändung von Grundstücken;
- j) Freigabe von Baukrediten für Neu- und Umbaumassnahmen;
- k) Festsetzung des Ausgabe- und Rückzahlungspreises der Anteilscheine;
- l) Festsetzung der Eintrittsgebühren.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, welches vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen und den Vorstandsmitgliedern innert 30 Tagen zuzustellen ist. Schriftliche Beschlussfassung (auch per E-Mail) über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, sofern ihm die Mehrheit der Vorstandsmitglieder zustimmt. Auch solche Beschlüsse sind zu protokollieren.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Kompetenzdelegation

Artikel 19

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

Artikel 20

Der Vorstand bestimmt die zur Vertretung der Genossenschaft befugten Personen und die Art ihrer Zeichnung.

c) die Revisionsstelle

Artikel 21

Sofern eine ordentliche oder eine eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung für jeweils ein Geschäftsjahr eine Revisionsstelle.

Sie kann - unter Vorbehalt anderslautender, zwingender gesetzlicher Bestimmungen - auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- b) sämtliche GenossenschafterInnen zustimmen und
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter/jede Genossenschafterin hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

Eine ordentliche oder eingeschränkte Revision können zudem verlangen:

- a) 10 % der Genossenschafter,
- b) jede Generalversammlung und
- c) die Verwaltung.

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Finanzielle Bestimmungen

Mittel

Artikel 22

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel durch:

- a) die von den Mitgliedern zu erwerbenden, auf den Namen lautenden Anteilscheine von je CHF 1'000.-
- b) Aufnahme von Darlehen und Krediten;
- c) Gewinnüberschüsse;
- d) Erhebung von Eintrittsgebühren;
- e) andere Zuwendungen.

Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt. Jeder Genossenschafter hat wenigstens 20 Anteilscheine zu erwerben sowie die vom Vorstand bestimmte Eintrittsgebühr zu bezahlen. Die Mitglieder sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, weitere Anteilscheine bis zu der vom Vorstand festgesetzten Höchstzahl zu übernehmen.

Jede Abtretung von Genossenschaftsanteilen bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Vorstand, welche die Änderung im Genossenschafterverzeichnis einträgt.
Veräusserung von Grundstücken

Artikel 23

Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

Bei der Veräusserung von Grundstücken ist mittels sichernder Bedingungen und Auflagen sicherzustellen, dass Spekulationen mit den veräusserten Grundstücken verhindert werden. Vorbehalten bleiben die vertraglich mit der Gemeinde Saanen eingegangenen und im Grundbuch festgelegten Auflagen betreffend Handänderung und Veräusserung

Haftung

Artikel 24

Jede persönliche Haftung der GenossenschafterInnen ist ausgeschlossen.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision betrauten Personen sowie die Liquidatoren sind der Genossenschaft, den einzelnen GenossenschaftlerInnen und den Genossenschaftsgläubigern nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen (Art. 916 OR).

Artikel 25

Das Geschäftsjahr wird vom Vorstand festgelegt. Die Jahresrechnung muss innerhalb von 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Verwendung Reinertrag

Artikel 26

Die Berechnung des Reinertrages erfolgt auf Grund der Jahresbilanz, die nach den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung zu erstellen ist.

Ergibt sich aufgrund der Jahresbilanz ein Reinertrag, so ist derselbe wie folgt zu verteilen:

- a) mindestens ein Zwanzigstel des Reinertrages ist dem Reservefonds zuzuwenden, bis er einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht;
- b) die Genossenschaft wird eine allfällige Verzinsung der Anteilscheine auf höchstens jenen Satz beschränken, den die Eidg. Steuerverwaltung nach Art. 6 lit. Ades Bundesgesetzes vom 27.06.1973 über die Stempelabgaben für den Erlass der Stempelsteuer zulässt;
- c) der Rest dient zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens. Der Reservefonds ist gemäss Art. 860, Abs. 3 OR zu verwenden.

Die Ausschüttung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

V. Auflösung und Liquidation

Artikel 27

Die Liquidation wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Der nach Deckung aller Verpflichtungen und Rückzahlung des Genossenschaftskapitals zum Nominalwert verbleibende Überschuss ist der Einwohnergemeinde Saanen zum Zwecke der Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu überweisen.



Statuten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte, Gstaad (in Gründung)

VI. Bekanntmachungen und Mitteilungen

Artikel 28

Die Mitteilungen der Genossenschaft an die Mitglieder und die Einladungen zu den Generalversammlungen erfolgen durch Brief oder per E-Mail. Soweit dies im Gesetz vorgeschrieben ist, erfolgen die Bekanntmachungen durch Publikation im schweizerischen Handelsamtsblatt.

VII. Genehmigungsvorbehalt

Artikel 29

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch den Gemeinderat von Saanen.

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

VIII. Schlussbestimmungen

Artikel 30

Diese Statuten treten mit der Annahme durch die ausserordentliche Generalversammlung vom xxx. xx 202x in Kraft.

Namens der Generalversammlung

Der Vorsitzende

Der Protokollführer