

I. FIRMA, SITZ UND ZWECK

Art. 1

Unter der Firma Baugenossenschaft Berna besteht mit Sitz in Bern auf unbestimmte Dauer eine politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des neunundzwanzigsten Titels des Schweiz. Obligationenrechtes (OR).

Art. 2

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Die Genossenschaft sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a. Übernahme von Land im Baurecht oder zu Eigentum;
- b. Erstellen und Erwerb von Wohnhäusern;
- c. Vermietung der Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder;
- d. Ständiger Unterhalt und Modernisierung der Bausubstanz.

Es dürfen keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

II. MITGLIEDSCHAFT

Art. 3

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a. Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung und der Regiebetriebe;
- b. Bedienstete des Kantons und der Gemeinde Bern;
- c. Bedienstete privatisierter Betriebe und Unternehmungen gem. lit. a. und b.;
- d. Pensionierte und Verwitwete gem. lit. a., b. und c.;
- e. In besonderen Fällen auch private Arbeitnehmer wenn sich für bestimmte Wohnungen keine interessierten Bewerber gem. lit. a., b., c. und d. finden lassen.

Art. 4

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss der Verwaltung aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten, die Verpflichtung zur Bezahlung einer einmaligen Eintrittsgebühr von Fr. 50.- sowie die Übernahme von mindestens einem Anteilschein von Fr. 100.- voraus.

Gegen die Verweigerung der Aufnahme kann der Bewerber an die nächste Generalversammlung rekurrieren; diese entscheidet endgültig.

Art. 5

Die Mitgliedschaft erlischt insbesondere:

- a. Durch Austritt, welcher 6 Monate vor Ablauf des Geschäftsjahres zu erklären ist. Bei beruflicher Versetzung, Invalidierung, Pensionierung oder bei Auflösung des Mietvertrages ist der Austritt vor Ablauf des Geschäftsjahres zulässig;
- b. Durch Ausschluss (Art. 7);
- c. Wenn der Genossenschafter die zu seiner Aufnahme erforderlichen Voraussetzungen (Art. 3) nicht mehr erfüllt.

Die Kündigungsfristen für Mietobjekte richten sich nach dem Mietvertrag und den gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 6

Auf die Witwe resp. den Witwer wird die Mitgliedschaft automatisch übertragen. Im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner können mit Zustimmung der Verwaltung die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen.

Art. 7

Ein Mitglied kann aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden:

- a. Wenn es gegen die Interessen der Genossenschaft oder gegen die Statuten und Beschlüsse handelt;
- b. Wenn es mit seinen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber länger als drei Monate im Verzug bleibt;
- c. Aus wichtigen Gründen, und zwar jederzeit.

Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss der Verwaltung und ist dem Mitglied durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Es kann innert 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung den Rekurs an die nächste Generalversammlung erklären; bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte des Ausgeschlossenen, doch hat er das Recht, an der Generalversammlung persönlich seinen Rekurs zu begründen oder durch einen anderen Genossenschafter begründen zu lassen. Der Ausgeschlossene kann überdies gemäss Art. 846 Abs. 3 OR, innerhalb von drei Monaten nach Empfang des Entscheides der Generalversammlung, den Richter anrufen.

Art. 8

Genossenschafter, deren Mitgliedschaft erlischt, oder ihre Erben haben grundsätzlich keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, doch werden ihnen die einbezahlten Anteilscheine zum wirklichen Wert, höchstens aber zum Nominalwert, innert 3 Monaten nach dem Ausscheiden zurückbezahlt (Art. 864 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

Art. 9

Ist der Genossenschaft durch das Verhalten eines Genossenschafters, dessen Mitgliedschaft erlischt, Schaden entstanden, so sind die Kosten vom Guthaben des betreffenden Mitgliedes abzuziehen.

Art. 10

Der Erwerber eines an ihn abgetretenen Anteilscheines wird nicht ohne weiteres Mitglied der Genossenschaft, sondern erst, wenn er die Beitrittserklärung unterzeichnet und die Verwaltung seine Aufnahme beschliesst.

Die Anteilscheine sind nur mit Zustimmung der Verwaltung übertragbar und verpfändbar.

Art. 11

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.

Art. 12

Ist die zugewiesene Wohnung gemessen an der Anzahl der darin wohnenden Personen (bzw. Familie) zu gross, kann die Verwaltung dem Mieter bei qualitativ, preislich und örtlich gleichwertigem Ersatzangebot innert angemessener Frist eine kleinere Wohnung zuteilen.

Die Verwaltung kann auf schriftliches Gesuch hin Ausnahmen zugestehen.

III. ORGANISATION

Art. 13

Organe der Genossenschaft sind:

- | | | |
|----|------------------------|----------------|
| a. | Die Generalversammlung | (Art. 14 - 19) |
| b. | Die Verwaltung | (Art. 20 - 24) |
| c. | Die Revisionsstelle | (Art. 25). |

A. Die Generalversammlung

Art. 14

Die ordentliche Generalversammlung wird jährlich innerhalb von 4 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchgeführt.

Eine ausserordentliche Generalversammlung kann jederzeit durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen werden. Sie muss namentlich in Fällen nach Art. 881 Abs. 2, 903 Abs. 3 und 905 Abs. 2 OR einberufen werden.

Art. 15

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, mindestens 10 Tage vor der Durchführung einberufen. Die Mitglieder sind schriftlich einzuladen, und die Verhandlungsgegenstände sind in der Einladung anzugeben. Bei Statutenänderungen muss der Text der vorgesehenen Änderung beigelegt werden.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, kann nicht beschlossen werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Es können ohne Ankündigung Anträge gestellt und Verhandlungen ohne Beschlussfassung geführt werden.

Art. 16

Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b. Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c. Abberufung der von ihr gewählten Organe;
- d. Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie gegebenenfalls Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e. Genehmigung des Voranschlages;
- f. Entlastung der Verwaltung;
- g. Erledigung von Rekursen der Mitglieder;
- h. Genehmigung der durch die Verwaltung abgeschlossenen Baurechtsverträge;
- i. Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen oder Krediten;
- k. Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung oder Verpfändung von Grundstücken, sofern die Kaufs- oder Schuldsumme Fr. 50'000.- übersteigt;
- l. Beschlussfassung über Neu- und Umbauten, sofern die Kosten die Summe von Fr. 50'000.- übersteigen;

- m. Beschlussfassung über andere Gegenstände die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

Art. 17

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Genossenschafter berechtigt. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Ein Genossenschafter kann sich durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder durch einen anderen Genossenschafter, der sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen hat, vertreten lassen. Niemand kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Art. 18

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen, gültigen Stimmen, wobei für die Berechnung des absoluten Mehrs leere Stimmzettel als gültige Stimmen gelten.

In Fällen, da bei Wahlen das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen nicht zustande kommt, entscheidet in einem zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Bei Stimmgleichheit gibt der Präsident den Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los.

Für Statutenänderungen bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Für die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaften bedarf es einer Mehrheit von vier Fünfteln sämtlicher Genossenschafter (Art. 889 Abs. 1 OR bleibt vorbehalten). Stellvertretung nach Art. 17 der Statuten ist bei Abstimmungen über Auflösung oder Fusion ausgeschlossen.

In der Regel finden Abstimmungen und Wahlen offen statt. Wenn ein Zehntel der Anwesenden es verlangt, muss die Abstimmung oder die Wahl geheim erfolgen.

Art. 19

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident der Verwaltung oder ein anderes Mitglied derselben. Die Generalversammlung kann auch einen Tagespräsidenten wählen. Das Protokoll wird vom Sekretär geführt. Die Stimmzähler ernennt der Vorsitzende.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär zu unterzeichnen.

B. Die Verwaltung

Art. 20

Die Verwaltung besteht aus 5 -7 Mitgliedern. Sie wird von der Generalversammlung auf die Dauer von 4 Jahren gewählt und ist wieder wählbar. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, so erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

Die Verwaltung konstituiert sich selbst; ausgenommen ist der Präsident, der von der Generalversammlung gewählt wird.

Die Verwaltung ist ermächtigt, zu Lasten der Genossenschaft für besondere Aufträge Experten beizuziehen.

Art. 21

Die Verwaltung versammelt sich, so oft der Präsident eine Sitzung einberuft. Er ist dazu verpflichtet, wenn zwei Mitglieder es verlangen.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen entsprechend Art. 18 Abs. 1 - 3 der Statuten.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen; es ist vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Die Erledigung von Geschäften auf dem Zirkulationsweg ist zulässig.

Art. 22

Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern. Sie kann alle dem Zweck der Genossenschaft dienenden Rechtshandlungen vornehmen, die nicht einem anderen Organ vorbehalten sind. Insbesondere hat sie folgende Pflichten:

- a. Die Generalversammlung einzuberufen, die Geschäfte vorzubereiten und ihre Beschlüsse zu vollziehen;
- b. Mitglieder aufzunehmen und auszuschliessen. (Die schriftliche Mitteilung betr. den Ausschluss eines Genossenschaffers hat eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten, Art. 846 Abs. 3 OR);
- c. Die notwendigen Geschäftsbücher, die Protokolle und das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig zu führen;
- d. Die Pflichten der Mitglieder der Verwaltung zu umschreiben;
- e. Abschluss von Baurechtsverträgen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch die Generalversammlung;
- f. Vergebung von Bauarbeiten im Rahmen der von der Generalversammlung gewährten Kredite und Aufsichtsführung über diese Arbeiten;

- g. Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung oder Verpfändung von Grundstücken sowie über Neubauten, soweit dies nicht der Generalversammlung vorbehalten ist;
- h. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- i. Festsetzung der Mietzinse und der Pflichtdarlehen;
- k. Zuteilung der Wohnungen;
- l. Aufsicht über die Wohnhäuser, inkl. Erstellung der Haus- und Benützungsordnung sowie der Anordnung der notwendigen Reparaturen;
- m. Erstellung des Geschäftsberichts, der Betriebsrechnung, der Bilanz und des Voranschlages;
- n. Einsetzung und Auflösung von Kommissionen;
- o. Errichtung von Grundpfandtiteln für die Sicherstellung der von der Generalversammlung beschlossenen Darlehen.

Art. 23

Zeichnungsberechtigt sind Präsident, Sekretär und Kassier. Je zwei von ihnen führen für die Genossenschaft kollektiv die rechtsverbindliche Unterschrift.

Die Verwaltung kann weiteren Verwaltungsmitgliedern die Zeichnungsberechtigung erteilen.

Art. 24

Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen und auf eine Entschädigung. Die Aufteilung der Entschädigung ist Sache der Verwaltung.

C. Die Revisionsstelle

Art. 25

1. Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.
2. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
 - a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b) sämtliche Genossenschafter zustimmen, und
 - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.
3. Der Verzicht gilt auch für die folgenden Jahre. Jeder Genossenschafter und jede Genossenschafterin hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen.

Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahre gewählt und ist wieder wählbar.

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art. 26

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel:

- a. Durch Anteilscheinkapital der Genossenschafter; eingeteilt in Anteilscheine zu je Fr. 100.-, Fr. 300.-, Fr. 400.- und Fr. 500.-;
- c. Durch Aufnahme von Darlehen und Krediten;
- d. Durch Gewinnüberschüsse;
- e. Durch andere Zuwendungen.

Art. 27

Die Genossenschafter, die eine Wohnung mieten, haben je nach Bauetappe und Objekt weitere Anteilscheine zu übernehmen. Die zusätzlichen Anteilscheine werden auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges fällig.

Die Verwaltung kann die ratenweise Zahlung des Anteilscheinkapitals bewilligen. Die Zahlungsfrist beträgt in diesen Fällen höchstens fünf Jahre.

Die nicht liberierten Mittel (Anteilscheine) sind der Genossenschaft zum Zinssatz der Sparkassen des Bundespersonals zu verzinsen.

Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

Art. 28

Jede persönliche Haftung der Genossenschafter über die von ihnen gezeichneten Anteilscheine hinaus ist ausgeschlossen.

Art. 29

Für grössere Reparaturen sind „Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen“ durch Zuwendungen aus der Betriebsrechnung zu äufnen.

Art. 30

Die Verwaltung hat die Bilanz und die Betriebsrechnung, die den gesetzlichen Vorschriften entsprechend abgefasst werden müssen, sowie den Voranschlag und den Bericht der Revisionsstelle, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung am Sitz der Genossenschaft zur Einsicht der Genossenschafter aufzulegen oder diesen zuzustellen.

Art. 31

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet mit dem 31. Dezember jeden Jahres. Die Verwaltung ist ermächtigt, im Rahmen des ordentlichen Budgets, während des ganzen Geschäftsjahres Aufträge zu erteilen.

V. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

Art. 32

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a. Durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Art. 18 Abs. 5 der Statuten
- b. In den gesetzlich vorgesehenen Fällen.

Erfolgt die Auflösung der Genossenschaft nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch die Verwaltung besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen beauftragt.

Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften gemäss Art. 913 in Verbindung mit Art. 740 ff OR.

Art. 33

Das Vermögen der Genossenschaft wird, nach Tilgung der Schulden, in erster Linie verwendet zur Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert.

Art. 34

Ein Liquidationsüberschuss ist der Schweiz. Eidgenossenschaft zugunsten eines Depotkontos zu überweisen, dessen Mittel für besondere Härtefälle im Rahmen der Wohnungsfürsorge zugunsten des Bundespersonals eingesetzt werden.

Art. 35

Wird die Genossenschaft in der Weise aufgelöst, dass sie mit Aktiven und Passiven von einer anderen Genossenschaft übernommen wird, kommen die Bestimmungen von Art. 914 OR zur Anwendung.

VI FORM DER BEKANNTMACHUNGEN

Art. 36

Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen und Mitteilungen erfolgen durch Rundschreiben oder brieflich sowie gegebenenfalls durch ein genos-

senschaftsinternes Mitteilungsblatt. Soweit gesetzlich vorgesehen, erfolgen die Bekanntmachungen auch im Schweizer. Handelsamtsblatt.

Die Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 28. April 1998 angenommen worden und wurden letztmals am 21.4.2009 revidiert.

Bern, 21. April 2009

Baugenossenschaft BERNA

Der Präsident:

Die Sekretärin



M. Bürgy

M. Roth