

BIWOG *info*

Ausgabe: Februar 2007

Edition : Février 2007

Infos vom Vorstand

Vollständige Statutenänderung

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

In diesem Jahr beschäftigen wir uns mit der vollständigen Revision der Statuten und den verschiedenen Reglementen.

Warum ist eine vollständige Revision der Statuten notwendig?

Die noch gültigen Statuten sind im Jahre 1991 überprüft und angepasst worden. Seitdem sind grundlegende Gesetzesänderungen, die die Führung einer Genossenschaft betreffen, in Kraft getreten.

- Das Eherecht wurde geändert
- Das Mietrecht wurde revidiert
- Das Genossenschaftsrecht ist im Obligationenrecht weitgehend revidiert werden
- Die Buchführungsvorschriften wurden geändert
- Mehrere Gerichtsentscheide müssen bei der Statutenrevision mitberücksichtigt werden. Der Tatsache, dass die Mieterinnen und Mieter gleichzeitig auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind, muss bei der Abfassung der Mietverträge Rechnung getragen werden

- Die Funktion des Vorstandes muss präziser definiert und an die derzeitigen Bedürfnisse angepasst werden

Die Statutenrevision berücksichtigt alle Gesetzesänderungen. Zusätzlich sind die neuen Statuten viel präziser formuliert als die derzeitigen Statuten.

Als Arbeitsbasis haben wir die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) ausgearbeiteten Modellstatuten verwendet. Diese Vorlage wurde im Vorstand ausgiebig diskutiert und an unsere Verhältnisse angepasst. Das erarbeitete Papier wurde von einem Juristen – Spezialist für Miet- und Genossenschaftsrecht - auf die Richtigkeit überprüft.

Im Anhang finden Sie den Statutenentwurf. Die endgültige Version wird mit der Einladung zur Generalversammlung vom 22. Juni 2007 verschickt.

Wie werden zukünftig die Statuten, Reglemente und Verträge organisiert?

Wir profitieren von dieser Gesamtrevision und können alle Dokumente auf den neusten Stand bringen. Wo es möglich ist, werden Vereinfachungen vorgenommen.

In Zukunft wird sich Ihre Dokumentenakte wie folgt zusammensetzen:

- Die Statuten mit
 - dem neuen Organisationsreglement der Verwaltung / des Vorstandes
 - dem neuen Vermietungsreglement
- Der Mietvertrag mit den neuen allgemeinen Geschäftsbedingungen, die die Haltung von Tieren und die Benützung der Gärten einschliesst
- Die Hausordnung

Bei Genehmigung der Statutenrevision durch die Generalversammlung werden alle Dokumente möglichst bald auf den neuesten Stand gebracht.

Welches sind die wichtigsten Änderungen hinsichtlich der aktuellen Statuten?

- Die Ziele der Genossenschaft (Art 3) sind neu formuliert worden
- Die Vermietungsgrundsätze und die Grundsätze über Bau und Unterhalt der Gebäude sind detailliert festgehalten worden (Art 4 und 5)
- Die Verpflichtung, persönlich in der Genossenschaft zu wohnen, wurde eingeführt (Art 4)
- Die Rechten und die Pflichten der Genossenschafter sind präzisiert worden. Wir haben die Vermischung von Miet- und Genossenschaftsrecht vermieden

- und die beiden Sachgebiete voneinander getrennt
- Die Eintritte, Austritte und Ausschlüsse sind im einzelnen präzisiert worden (Art 7 bis 11)
- Die Übertragung der Mitgliedschaft ist präzisiert worden (Art 10)
- Die Regelung zum Schutz der Ehe, der Ehescheidung und der Ehetrennung sind ergänzt worden (Art 12).
- Um die Übereinstimmung zwischen dem Mietrecht und dem Eherecht zu gewährleisten, müssen anstatt einer Person pro Wohnung neu alle Bewohner den Mietvertrag unterzeichnen und somit Mitglied der Genossenschaft werden. Das betrifft Ehepaare, Konkubinate, registrierte Partner sowie die Wohngemeinschaften (Art 15). Daher wird die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder steigen.
- Die Aufgabenverteilung zwischen der Generalversammlung und des Vorstandes (Art 24 und 29) ist neu definiert worden
- Die Eckpunkte der Auflösung oder einer allfälligen Fusion sind präzisiert worden (Art 34 bis 36)

Ist die Änderung der Statuten ein demokratischer Vorgang?

Ja, Statuten müssen von Zeit zu Zeit den neuen gesellschaftlichen und gesetzlichen Begebenheiten angepasst werden. Die Statutenrevision ist sehr umfangreich und komplex.

Für den Vorstand ist es wichtig, Sie darüber zu informieren und sich mit Ihren Fragen und Vorschlägen auseinander zu setzen.

Gute Statuten sind die Basis einer klaren und gerechten Führung der Genossenschaft. Deshalb stellen wir uns für Ihre Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Wir haben die folgenden Schritte geplant

- Mit dieser Mitteilung erhalten Sie den revidierten Statutenvorschlag und die zwei neuen Reglemente
- Sie haben nun bis 25. März 2007 Zeit, diese zu studieren und uns gegebenenfalls in schriftlicher Form Ihre Fragen und Ihre Vorschläge mitzuteilen
- In der Zwischenzeit geben wir Ihnen gerne Auskunft. Hierzu bitten wir Sie betreffend Terminvereinbarung mit dem Sekretariat in Kontakt zu treten (Einzelgespräche oder Gruppen-gespräche möglich)
- Am 15. März 2007 organisieren wir eine Informationssitzung im Berufsbildungszentrum BBZ. Alle interessierten Personen werden hierzu herzlich eingeladen
- Bis Ende April wird der Vorstand die von Ihnen schriftlich eingereichten Vorschläge und Fragen analysieren, diskutieren und gegebenenfalls in der Revision der Statuten berücksichtigen

- Anfang Mai wird der Vorstand jedem Genossenschafter die an der GV zur Abstimmung kommende Version zusenden
- Wenn nun noch weitere Änderungen zuhanden der Generalversammlung erwünscht sind, müssen diese schriftlich bis 20. Mai spätestens im Sekretariat eingereicht werden

Diskussion und Abstimmungsverfahren bei der Generalversammlung

- Der Vorstand wird zu Beginn eine kurze Information über die oft gestellten Fragen geben
- Wenn hinsichtlich eines Artikels ein Vorschlag fristgerecht eingereicht worden ist, wird an der GV darüber diskutiert und abgestimmt. Vor jeder Abstimmung kann der Vorstand noch einmal seinen Gesichtspunkt darlegen
- Wenn über alle eingebrachten Vorschläge einzeln abgestimmt worden ist, kommt es zur Schlussabstimmung über die gesamten Statuten. Nach den aktuell gültigen Statuten ist eine Zweidrittelmehrheit notwendig, um die Revision zu genehmigen

Wir werden Sie über jeden dieser Schritte nochmals einzeln informieren und Ihnen aufzeigen wie Sie mitwirken können. Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an dieser Statutenrevision.

Ihre nächsten Schritte

- Nehmen Sie Kenntnis von den neuen Statuten und der zwei Reglemente
- Nehmen Sie an der Sitzung vom 15. März im Berufsbildungszentrum BBZ an der Wasenstrasse 5, Haus 1, Bus Nr 1, Haltestelle BBZ um 18.30 Uhr teil.
Dies gilt als Einladung
- Wenn Sie weitere Fragen haben, nehmen Sie für Terminvereinbarung mit dem Sekretariat Kontakt auf
- Wenn Sie Änderungsvorschläge zu einem Artikel der Statuten haben, können Sie Ihren schriftlichen Vorschlag bis **25. März 2007** spätestens im Sekretariat einreichen

Agenda

15.03.07 Infositzung Statutenrevision
 25.03.07 1. schriftliche Vorschlagseingabe
 20.05.07 2. schriftliche Vorschlagseingabe
 22.06.07 Generalversammlung

Eintritte

01.01.07 Fam Ninck, Falbringen 41

Vermählung

Geburten

Verstorbene

Info du comité

Révision complète des statuts

Chère coopératrice, cher coopérateur,

L'année 2007 de la coopérative sera marquée par la révision complète des statuts et des divers règlements

Pourquoi une révision complète des statuts est-elle nécessaire?

Les statuts valables actuellement ont été révisés en 1991. Depuis lors des modifications profondes de lois, qui touchent la gestion d'une coopérative, sont entrées en force.

- Le droit matrimonial a été modifié
- Le droit de bail a été largement révisé
- Le droit des sociétés, dans le code des obligations a été largement révisé
- Les normes comptables ont été modifiées
- Plusieurs décisions de tribunaux qui font force de loi doivent être prises en considération dans la situation spéciale des coopératives d'habitations. Du fait que les locataires sont en même temps coopératrices et coopérateurs, des solutions compatibles avec le droit du bail ont du être trouvées
- Le fonctionnement de l'administration doit être précisé et adapté aux besoins actuels

Ce projet de révision complète des statuts tient compte de toutes ces modifications et, de ce fait, les nouveaux statuts sont beaucoup plus précis que les statuts actuels.

Comme base de travail, nous avons utilisé le modèle des statuts recommandé par l'organisation faitière des coopératives d'habitation (SVW).

Le projet qui en a résulté a été discuté en détail par l'administration. Ce projet a été soumis à un juriste, spécialiste du droit du bail et des coopératives pour examen de conformité légale.

Dans l'annexe vous trouverez le projet des statuts, mis en consultation. La version définitive sera soumise à l'assemblée générale du 22 juin.

Les statuts, les règlements, les contrats comment s'organiseront ces papiers dans le futur?

Nous profitons de cette révision totale pour mettre à jour tous nos documents ayant une valeur juridique. En simplifiant, le plus possible ce qui peut l'être.

Dans le futur votre dossier de documents se composera:

- Des nouveaux statuts avec
 - Le nouveau règlement d'organisation de l'administration/comité
 - Le nouveau règlement de location
- Du contrat de bail avec les nouvelles conditions générales de

location, inclus la garde des animaux et l'utilisation des jardins

- Le règlement de maison

Tous les documents seront mis à jour dans les meilleurs délais, une fois la révision des statuts acceptée par l'assemblée générale.

Quelles sont les modifications les plus importantes par rapport aux statuts actuels?

- Les buts de la coopérative (art 3) sont redéfinis et formulés en détail
- Les principes de location et ceux concernant l'entretien des immeubles sont réglés de manière détaillée (art 4 et 5)
- L'obligation d'habiter personnellement dans la coopérative a été introduit (art 4)
- Les droits et les devoirs des coopérateurs ont été précisés. Nous avons supprimé le mélange entre le droit du bail et le droit des sociétés en séparant bien les choses
- Les admissions, sorties et exclusion sont réglées en détail (art 7 à 11)
- La transmission de la qualité de membre a été précisée (article 10)
- Des règles sont fixées concernant la protection de l'union matrimoniale, le divorce et la séparation (art 12)

- Nouveau, afin d'être en conformité avec le droit de bail et le droit matrimonial, en lieu et place d'une personne par logement avec droit de vote, chaque personne signant un contrat de bail devra être membre de la coopérative. Cela concerne tous les couples, les concubins, les partenaires enregistrés, les communautés d'habitation (art 15).

De ce fait, le nombre de coopérateurs ou coopératrices augmentera

- La répartition des tâches entre l'assemblée générale et le comité (art 24 et 29) est redéfinie et précisée
- Le domaine de la dissolution ou de la fusion a été précisé (art 34 à 36)

La modification des statuts, un processus démocratique?

Oui, la modification des statuts est importante et le comité veut que vous soyez mis au courant et puissiez aussi poser des questions et faire des propositions.

Nous sommes conscients que la matière est très complexe. De bons statuts sont la base d'une bonne gestion de la coopérative.

C'est pourquoi, nous nous tenons à disposition pour répondre à vos questions.

Nous avons adopté les étapes suivantes.

- Avec cette communication vous recevez la nouvelle proposition des statuts et les deux nouveaux règlements
- Vous avez un mois, jusqu'au 25 mars pour les étudier et nous faire part par écrit de vos questions et de vos propositions
- Pendant toute cette période nous sommes à disposition pour tout renseignement. Téléphoner au secrétariat pour prendre rendez-vous, que ce soit pour un entretien individuel ou avec un groupe de coopérateurs
- Le 15 mars une séance d'information sera organisée au Centre de Formation Professionnelle. Toutes les personnes intéressées y sont cordialement invitées
- Le comité analysera jusqu'à fin avril les propositions et questions écrites qui lui seront parvenues. Il prendra contact avec les personnes qui les ont faites afin de les discuter en détail, d'analyser leur pertinence et le cas échéant, d'en tenir compte dans la révision des statuts
- Le comité établira, ensuite, la version définitive des statuts qu'il présentera à la l'assemblée générale
- Début mai, le comité enverra, à chaque coopérateur, la version

définitive des statuts, qui sera présentée au vote

- Si des coopérateurs désirent encore faire des propositions des modifications à l'attention de l'assemblée générale. Ils devront le faire, par écrit, jusqu'au 20 mai au plus tard

Procédure de votation et débats lors de l'assemblée générale

- Le comité donnera une brève information sur les questions le plus souvent posées
- Si une proposition écrite au sujet d'un article est déposée dans les délais, le comité ouvrira la discussion sur cet article. La discussion de ces propositions se terminera par une votation sur l'article concerné. Toutefois avant chaque votation l'administration peut, une fois encore, exposer son point de vue
- Une fois toutes les propositions discutées et votées, l'ensemble du projet de statuts donnera lieu à une votation globale et définitive. Selon les statuts actuels, une majorité des deux tiers des membres ayant le droit de vote est nécessaire pour que le projet soit accepté

Voilà nous vous avons informé par le menu des processus menant à la votation des nouveaux statuts. A chaque étape, nous ré expliquerons ce qui se passera et comment vous pouvez participer.

Nous nous réjouissons de votre participation à cette procédure de renouvellement des statuts.

Et maintenant ce que vous devez faire

- Prendre connaissance de la proposition des nouveaux statuts et des deux règlements
- Participer à la séance du 15 mars
Centre de Formation
Professionnelle CFP, rue Wasen 5,
bâtiment 1, Bus No 1, station CFP à
18.30 h, si vous le désirez. **Aucune autre invitation ne sera transmise**
- Si vous avez des questions prenez contact avec le secrétariat. Il vous fixera un rendez-vous
- Si vous avez des propositions de changement du texte d'un article des statuts, faites-en la proposition par écrit, **jusqu'au 25 mars au plus tard.**

Agenda

15.03.07 Séance Info révision des statuts
25.03.07 1ère proposition de changement
20.05.07 2ème proposition de changement
22.06.07 assemblée générale

Entrée

01.01.07 Fam Ninck, Falbringen 41

Mariage

Naissances

Décédé

Mitwirkende / Participants

Autoren / Auteurs

Herr Vincent Studer

Herr Thomas Bachmann

Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann

Herr Thomas Lachat

Fotos / Photos

Bieler Wohnbaugenossenschaft
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Coin-du-Bois 63
2503 Biel / Bienne
Tel 032 365 21 45
Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch
www.biwog.ch