



das Hausgemeinschaft-Syndikat

STATUTEN DES VEREINS «CASALIBERA; DAS HAUSGEMEINSCHAFT-SYNDIKAT»

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1: Name & Sitz

Unter dem Namen «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» besteht ein auf unbeschränkte Dauer gegründeter, gemeinnütziger, im Handelsregister eingetragener Verein im Sinne von Art. 60 ff. des ZGB mit Sitz in Bern.

Art. 2: Zweck

Der Dachverein «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» ist die Dachstruktur des gleichnamigen Solidarzusammenschlusses von Hausprojekten, Einzelpersonen und Gruppen mit dem Fokus auf gemeinschaftlich genutzte Gebäude und Land in der ganzen Schweiz.

Die Ziele des Syndikat-Vereins sind:

- a. Die Entstehung sicherer, bezahlbarer und selbstverwalteter Räume zu unterstützen und politisch durchzusetzen – Räume zum Wohnen, zum Arbeiten oder sich zu organisieren.
- b. Die Verhinderung von spekulativem Weiterverkauf und Profit an einer Liegenschaft, indem die Liegenschaft vom Markt genommen wird.

- c. Die Ermöglichung von Wissens- und Solidar-Transfer zwischen alten und neuen Projekten.
- d. Die Unterstützung von neuen selbstorganisierten und herrschaftskritischen Projekten, die den Grundsätzen des Hausgemeinschaft-Syndikat entsprechen.

Die Umsetzung dieser Ziele durch den Verein wird wie folgt umgesetzt:

- a. Durch den Aufbau eines Netzwerkes selbstverwalteter Projekte, die auf gemeinsame Entscheidungen, finanzieller Solidarität, Herrschaftskritik und Wissenstransfer basieren, ermöglicht das Hausgemeinschaft-Syndikat den Erwerb, die gemeinsame Nutzung und Instandhaltung von Gebäuden sowie die Verhinderung von Spekulation. Es garantiert auch Sozialverträgliche Mieten in den erworbenen Objekten langfristig und generationen übergreifend sowie unabhängig von dem an Wertsteigerung der Immobilien orientierten Immobilienmarkt. Häuser für diejenigen, die in ihnen leben, die dort arbeiten oder sich organisieren !
- b. Der Syndikat-Verein - als einziger Gesellschafter der Syndikat-GmbH «CasaLibera ; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH» - fungiert als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation. Die Syndikat-GmbH dient aus rechtlichen Gründen als ökonomischer Arm und Firma des ideellen Vereins, dem sie zu 100% gehört. Sie kann Spekulation und Gewinnausschüttung der Liegenschaften der Hausprojekte verhindern, indem sie Stimmrecht in bestimmten Angelegenheiten hat wie z.B. Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen, der Austritt aus dem Syndikat, sowie Statutenänderungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen. Durch ihr Veto wird die Spekulation verhindert.
- c. Die Mitglieder des Vereins bezahlen dem Verein «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat» einen Solidarbeitrag. Diese Einnahmen werden in den Solidarfonds eingezahlt und für Infrastrukturkosten, Öffentlichkeitsarbeit und neue Hausprojekte verwendet.

Art. 3: Grundsätze

Solidarisch wohnen: Offene solidarische Struktur für günstiges Wohnen und kollektive Projekte (Bibliothek, autonomes Zentrum, Sportanlagen, Garten, Werkstatt, Kita, Laden, Bauernhaus etc.). Bestehende Projekte bezahlen nach Abzahlung der Hypothek weiterhin einen Solidarbeitrag. Dieser wird zur Unterstützung neuer Projekte verwendet.

Weder Privateigentum noch Spekulation: Der Verkauf der Liegenschaft, der Austritt, sowie Statutenänderungen der Haus-GmbHs können nur mit Einwilligung des Syndikat-Vereins vorgenommen werden.

Autonomie: Alle anderen Entscheide, wie beispielsweise Miethöhe, neue Mitbewohner*innen, Hausverwaltung etc. werden vom Haus getroffen. Die Dachorganisation hat dabei kein Mitspracherecht. Die einzelnen Projekte sind weder voneinander noch vom Syndikat finanziell abhängig.

Herrschaftskritisch: Das Ziel ist emanzipatorische Projekte zu unterstützen sowie unterdrückende Strukturen zu vermeiden und aktiv zu bekämpfen. Das Syndikat bietet daher keine Unterstützung für Projekte an, die strukturell die Ausbeutung und Unterdrückung von Menschen und Tieren sowie die Zerstörung der Natur implizieren. Zum Beispiel haben ein Wohnprojekt, das die Räumung von Vormietern erfordert, ein evangelisches Lokal, ein Ort an dem sogenannte «Nutz»-Tiere gehalten werden, oder ein Biolebensmittelgeschäft, das hierarchisch mit einem Boss und seinen Mitarbeiter*innen organisiert ist, keinen Platz im Hausgemeinschaft-Syndikat.

2 MITGLIEDSCHAFT

Art. 4: Mitgliedschaft

Mitglied kann jede juristische oder handlungsfähige natürliche Person werden, die sich mit den Grundsätzen des Vereins einverstanden erklärt. Die Anmeldung erfolgt auf schriftlichem Weg. Grundsätzlich gibt es drei Arten der Mitgliedschaft des Syndikat-Vereins. Aktive, Passive und Gönner.

Art. 5: Aktivmitglieder

Die Aktivenmitglieder des Syndikat-Vereins sind die Haus-Vereine. Um als Aktivmitglied gelten zu dürfen, müssen einige Bedingungen erfüllt werden. Ein Haus-Verein muss den Grundprinzipien des Syndikats entsprechen und denselben Zweck verfolgen.

Art. 6: Passivmitglieder

Passive Mitglieder bestehen aus juristischen oder handlungsfähigen natürlichen Personen, die den Syndikat-Verein «CasaLibera ; das Hausgemeinschaft-Syndikat» jährlich mit einem selbstbestimmten Betrag und/oder Mithilfe unterstützen. Passivmitglieder haben kein Stimmrecht, sind jedoch an die Generalversammlung des Vereins eingeladen.

Art. 7: Gönner*innen

Gönner sind einmalige Unterstützer*innen des Syndikat-Vereins «Hausgemeinschaft-Syndikat». Sie sind an der Generalversammlung des Vereins eingeladen, haben jedoch kein Stimmrecht.

Art. 8: Aufnahme

Über die Aufnahme neuer Aktivenmitglieder entscheidet die Generalversammlung. Der Antrag für eine Aufnahme ist bis spätestens 30 Tage vor

der Generalversammlung per eingeschriebenen Brief an den Vorstand zu richten. Der Haus-Verein, welcher eine Mitgliedschaft beantragt, stellt seine Statuten und sein Hausprojekt an der Generalversammlung vor. Die Aufnahme ist nur durch dreiviertel der Stimmen der Aktivenmitglieder an der Generalversammlung gegeben.

Art. 9: Austritt

Aktivmitglieder können im gegenseitigen Einverständnis mit dem «Hausgemeinschafts Syndikat» austreten. Der Antrag für einen Austritt ist bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung per eingeschriebenen Brief an den Vorstand zu richten. Die Generalversammlung des Syndikat-Vereins kann mit einer 100%igen Zustimmung der abgegebenen Stimmen den Austritt gewähren.

Art. 10: Ausschluss

Die Generalversammlung kann ein Mitglied mit dreiviertel der abgegebenen Stimmen (das betroffene Mitglied verfügt in dieser Frage über kein Stimmrecht) jederzeit ausschliessen, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:

- a. dieses den Bestimmungen der Statuten oder den verbindlichen Beschlüssen der zuständigen Syndikat-Vereinsorgane vorsätzlich zuwiderhandelt;
- b. dieses die Treuepflicht gegenüber dem Syndikat-Verein verletzt.

Der Beschluss über den Ausschluss ist dem auszuschliessenden Mitglied mit eingeschriebenem Brief oder persönlich gegen Unterschrift, inkl. Begründung und Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit an der Generalversammlung, mitzuteilen.

Die Ausgeschlossenen können innert 30 Tagen nach der Mitteilung Berufung an der nächsten Generalversammlung einlegen.

Art. 11: Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a. die Interessen des Vereins in guten Treuen zu wahren;
- b. den Statuten sowie den Beschlüssen der Vereinsorgane nachzuleben;
- c. sich nach Kräften an Vereinsaktivitäten zu beteiligen und mitzuwirken, insbesondere an den Generalversammlungen und an den Arbeitsgruppen;
- d. Aktivmitglieder werden gebeten Delegierte zur Generalversammlung des Vereins zu schicken.

3 ORGANISATION

Art. 12: Organe

Die Organe der Verein sind:

- a. Generalversammlung (GV);
- b. Arbeitsgruppen (AG);
- c. Vorstand ;
- d. Revisionsstelle, sofern nicht zulässigerweise auf eine solche verzichtet wird.

A. Generalversammlung

Art. 13: ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die Generalversammlung bildet das oberste Organ des Vereins. Sie besteht aus allen Mitgliedern des Vereins. Die ordentliche Generalversammlung, zu der die Vereinsmitglieder sowie die übrigen teilnahmeberechtigten Personen eingeladen werden, findet je nach Bedarf etwa zwei- bis dreimal im Jahr statt.

Die Einladung erfolgt durch persönliche oder briefliche Mitteilung bis spätestens 30 Tage vor der Versammlung, unter der Bekanntgabe der Traktanden und des Jahresberichtes.

Der Vorstand muss jeden, von einem Mitglied mindestens 10 Tage im Voraus schriftlich eingereichten, Vorschlag auf die Tagesordnung der (ordentlichen oder ausserordentlichen) Generalversammlung aufnehmen.

Ausserordentliche Generalversammlungen können durch die Verwaltung, die vorhergehende Generalversammlung und von einer Gruppe von mind. 3 Mitgliedern (bei unter 30 Mitgliedern) oder 10% der Mitgliedern (bei über 30 Mitgliedern) jederzeit einberufen werden. Die Einladung zu einer ausserordentlichen Generalversammlung erfolgt spätestens 10 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden durch persönliche Einladung oder durch einen eingeschriebenen Brief.

Art. 14: Befugnisse der Generalversammlung

Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a. Fällern von Grundsatzentscheiden;
- b. Beteiligung des Syndikats an der Gründung einer Haus-GmbH;
- c. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung;
- d. Entlastung des Vorstandes;

- e. Genehmigung des Budgets;
- f. Beschlussfassung bezüglich Rückstellungen, Verwendung des Jahresergebnisses ;
- g. Vollmachtenregelung an den Vorstand;
- h. Wahl und Abberufung des Vorstandes, der gesetzlichen Revisionsstelle und der statutarischen Kontrollstelle;
- i. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- j. Beschlussfassung über Anträge der Mitglieder und der Organe;
- k. Erledigung von Rekursen an die Generalversammlung;
- l. Auflösung, Liquidation und Fusion.

Art. 15: Teilnahmeberechtigung und Stimmrecht

An der Generalversammlung teilnahmeberechtigt sind alle Vereinsmitglieder. Die Generalversammlung kann auf die Teilnahmeberechtigung von Nicht-Mitgliedern zurückkommen.

Stimmberechtigt sind jedoch nur Aktivmitglieder. Allenkommt eine Stimme zu. Bei der Ausübung der Stimmrechte können sich die Aktivmitglieder gegenseitig vertreten, doch kann kein Aktivmitglied mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen. Weiter kann die Vorweisung der Stimmvollmacht verlangt werden.

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes haben deren Mitglieder kein Stimmrecht.

Bei dem Ausschluss eines Mitglieds, das betroffene Mitglied verfügt in dieser Frage über kein Stimmrecht.

Art. 16: Beschlussfähigkeit und -fassung

Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse in offener Abstimmung.

Wenn alle Aktivmitglieder in einer Versammlung anwesend sind, können sie, falls kein Widerspruch erhoben wird, Beschlüsse auch dann fassen, wenn die Vorschriften über die Einberufung der Generalversammlung nicht eingehalten worden sind. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einer zwei Drittel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, ausser eine zwingende Norm des Gesetzes oder die Statuten bestimmen etwas anderes, wobei grundsätzlich Entscheidungen im Konsens angestrebt werden.

Zur rechtsgültigen Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Drittel aller an der Generalversammlung anwesenden Aktivmitglieder notwendig. Die vorgeschlagenen Änderungen müssen den Mitgliedern im Wortlaut mit der Einladung zur Generalversammlung bekanntgegeben werden.

B. Arbeitsgruppen

Art. 18: Arbeitsgruppen

Der Syndikat-Verein organisiert sich in Arbeitsgruppen. Diese Arbeitsgruppen bearbeiten ein spezifisches Themengebiet, arbeiten Vorschläge und Konzepte zuhanden der Generalversammlung aus und setzen deren Entscheide um.

C. Vorstand

Art. 19: Haftung

Der Vorstand ist für die Umsetzung und Ausführung der Beschlüsse der Generalversammlung zuständig. Er leitet den Verein und ergreift alle nötigen Massnahmen, um den Vereinszweck zu erreichen. Der Vorstand entscheidet in allen Fragen, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind. Der Vorstand hat die Geschäfte des Vereins mit aller Sorgfalt zu führen und die Ziele des Hausgemeinschaft-Syndikats nach besten Kräften zu fördern.

Der Vorstand ist gegenüber der Generalversammlung informationspflichtig. Der Vorstand vertritt den Syndikat-Verein und die Syndikat-GmbH gegen aussen und kann kollektiv zu zweitzeichnen. Der Verein wird durch die Kollektivunterschrift von zwei Vorstandsmitgliedern verpflichtet. Die Aufgaben des Vorstands sind:

- a. Ergreifen der nötigen Massnahmen zur Erreichung der Vereinszwecke;
- b. Einberufung von ordentlichen und ausserordentlichen Generalversammlungen;
- c. Sie hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und übertragene Beschlüsse auszuführen;
- d. Führung der Protokolle der Generalversammlung und der Vorstandssitzungen;
- e. Aufstellung der Jahresbilanz nach den gesetzlichen Vorschriften;
- f. Buchführung des Vereins; Überweisung an die Revisor_innen;

- g. Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt;
- h. Mutationen im Vorstand; Kontrolle der Einhaltung der Statuten, Verfassen von Reglementen sowie Verwaltung des Vereinsvermögens;
- i. Als Geschäftsführung verwaltet der Vorstand die «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH».

Art. 20: Konstituierung

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die jeweils für zwei Jahre von der Generalversammlung gewählt werden. Ein regelmäßiger Wechsel des Vorstands wird angestrebt. Wiederwahl ist aber möglich. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Der Vorstand trifft sich so oft wie es die Geschäfte des Vereins erfordern.

Art. 21: Beschlussfassung

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

4 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Art. 22: Mittelbeschaffung

Der Verein erstrebt keinen Gewinn, etwaiger Gewinn darf nur gemäss den Statuten verwendet werden. Die Ausschüttung des Gewinnes an die Mitglieder ist ausgeschlossen. Der Verein ist gemeinnützig. Der Verein beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

- a. den einmaligen Eintrittsgebühren;
- b. den Mitgliederbeiträgen;
- c. durch Solidarbeitrag und Solidarfonds;
- d. allfälligen Überschüssen der Ertragsrechnung;
- e. Darlehen der Mitglieder;
- f. Darlehen Dritter;
- g. Aufnahme von Fremdgeldern mit und ohne Grundpfanddeckung;
- h. Geschenken und Legaten.

Art. 23: Haftung

Für die Verbindlichkeiten des Vereins haftet nur das Vereinsvermögen gemäss ZGB Art. 75a. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. Mitglieder haben beim Austritt aus dem Verein keine Ansprüche auf das Vereinsvermögen.

Art. 24: Solidarbeitrag und Solidarfonds

Jedes Hausprojekt, das den Hauskauf erfolgreich hinter sich gebracht hat, bezahlt in den Solidarfonds einen Solidarbeitrag. Der Solidarbeitrag wird vom Haus-Verein zusammen mit dem Hausgemeinschaft-Syndikat aufgrund von Einkommen und Vermögen der Mietenden vom betreffenden Haus berechnet und festgelegt.

Folgende Berechnung dient als mögliche Grundlage: Es beginnt mit einem Betrag von 10 Rappen je m² Nutzfläche im Monat, der jährlich um 0,5% der Vorjahresmiete (ohne Nebenkosten) ansteigt. Diese Steigerung erfolgt analog zu den sinkenden Hypothekarkosten. Sofern die Miete (inkl.Solidarbeitrag) 80% der ortsüblichen Miete beträgt, kann die Steigerung des Solidarbeitrags ausgesetzt werden. Die Einnahmen werden in den Solidarfonds eingezahlt.

Ein Mindestbeitrag von 10 Rappen je m² Nutzfläche im Monat ist verbindlich.

Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das von «CasaLibera ; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH» verwaltet wird. Das Syndikat nutzt diesen Fonds für Verhandlungen über Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung, Infrastrukturkosten, Beratung für neue Projekte, Unterstützung bei der Finanzierung neuer Initiativen durch Stammeinlagen des Syndikats an neue Haus-GmbHs und einen Beitrag zum Prozess der Entfernung von Häusern vom spekulativen Markt.

Art. 25: Die Syndikat-GmbH

Die GmbH «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat » dient aus rechtlichen Gründen als ökonomischer Arm und Firma des ideellen Vereins «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat », dem sie zu 100% gehört. Der Verein ist alleiniger Gesellschafter und stellt das Stammkapital von 20'000 CHF zur Verfügung. Wirtschaftliche Tätigkeiten des Syndikat-Vereins sind zur Haftungsbeschränkung ausgelagert an die «CasaLibera; das Hausgemeinschaft-Syndikat GmbH», die das Vereinsvermögen im Sinne der Vereinsstatuten verwaltet. Sie hält formell die Beteiligungen an den Haus-GmbHs, unterhält als Koordinationsstellen die Syndikatbüros und verwaltet den Solidarfonds.

Die Generalversammlung des Syndikat-Vereins fungiert auch als alleiniges Entscheidungs- und Kontrollorgan der Syndikat-GmbH und erteilt Weisungen an deren Geschäftsführung.

Art. 26: Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

Art. 27: Rechnungsführung

Für die schriftliche Rechnungsführung und die Aufstellung der Bilanz

sind die gesetzlichen Vorschriften massgeblich.

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung und Bilanz und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage des Syndikat-Vereins zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinde sind offen auszuweisen.

5 AUFLÖSUNG, LIQUIDATION, FUSION

Art. 28: Auflösung, Liquidation, Fusion

Die Auflösung, Liquidation, Fusion kann nur mit der Zustimmung von 100% aller abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Ergibt sich nach der Deckung der Passiven und der Rückzahlung der Syndikat-Vereinsanteile (höchstens zum Nennwert) ein Überschuss, so ist dieser Überschuss einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter mit Sitz in der Schweiz zur Verfügung zu stellen.

6 STATUTENÄNDERUNG UND INKRAFTTRETEN

Art. 19: Geltung und Änderungen

Art. 2, Art. 3, Art. 28 und Art. 29 können nur mit 100% Zustimmung aller an der Generalversammlung anwesenden Aktivmitglieder abgeändert werden. Änderungen müssen schriftlich festgehalten werden.