

S Ö L U S K I L M Á L A R

vegna sölu búseturéttar í búsetuíbúðum Búmanna hsf.

Skilmálar þessir gilda um sölu búseturéttar hjá Búmönnum hsf. (hér eftir „Búmenn“ eða „félagið“). Að því marki sem ekki er kveðið á um í skilmálum þessum skal um sölu slíks búseturéttar, eftir því sem við getur átt, farið samkvæmt gildandi samþykktum félagsins á hverjum tíma sem og lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, með síðari breytingum. Söluskilmálar þessir hafa verið samþykktir í stjórn Búmanna í samræmi við 30. gr. samþykka félagsins. Í söluskilmálunum er vísað til verðskrár Búmanna sem samþykkt hefur verið í stjórn félagsins.

Söluskilmálar þessir og verðskrá Búmanna eru birtir á vefsíðu félagsins www.bumenn.is.

Búseturéttarhafa er heimilt að selja búseturétt sem hann hefur öðlast frá Búmönnum eða öðrum félagsmanni með þeim skilmálum sem hér greinir:

1. Beiðni um sölu búseturéttar (sölubeiðni).

Búseturéttarhafi skal tilkynna Búmönnum um að búseturéttur búsetuíbúðar sé til sölu og skal félagið annast um sölu á búseturéttinum. Skal búseturéttarhafi í því skyni undirrita og afhenda Búmönnum útfyllt og undirritað eyðublað, sem finna má á vefsíðu félagsins og ber yfirskriftina „Beiðni um sölu búseturéttar“, þar sem fram koma upplýsingar um búsetuíbúð þá sem búseturétturinn tekur til, búseturéttarhafa, ásett verð búseturéttar og afhendingartíma búsetuíbúðar. Skal sölubeiðnin vera skuldbindandi í sex mánuði frá undirritun hennar en falla niður að þeim tíma liðnum hafi þá ekki komist á kaupsamningur um búseturéttinn. Seljanda skal þó ætíð á umræddu sex mánaða tímabili heimilt að fella sölubeiðni niður með tilkynningu til Búmanna þar að lútandi.

2. Réttindi og skyldur seljanda meðan sölutilraunir standa yfir.

Seljandi ber áfram réttindi og skyldur sem búseturéttarhafi, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturéttar stendur og þar til hann hefur verið seldur og kaupandi hefur tekið við réttindum og skyldum sem búseturéttarhafi viðkomandi búsetuíbúðar.

3. Ástandsskoðun og auglýsing búseturéttar til sölu.

Búmenn framkvæma ástandsskoðun á búsetuíbúð þeirri sem sölubeiðni nær til og sjá um að auglýsa búseturétt sem óskað hefur verið sölu á þar sem fram koma skal fram ásett verð og afhendingardagur samkvæmt sölubeiðni. Búseturéttur er auglýstur í eitt skipti í einu dagblaði og skráður á vefsíðu félagsins. Ástandsskoðun, ein auglýsing í dagblaði og skráning á vef Búmanna er innifalin í skráningargjaldi sbr. 4. tl. Seljandi getur óskað eftir eftir frekari birtingum auglýsinga og greiðist fyrir slíkar viðbótarbirtingar í samræmi verðskrá Búmanna.

4. Skráningargjald vegna sölubeiðni búseturéttar og kostnaður við sölu búseturéttar.

Við afhendingu á sölubeiðni skal seljandi greiða skráningargjald til Búmanna í samræmi við verðskrá Búmanna. Sölubeiðnin telst ekki bindandi fyrir Búmenn fyrr en skráningargjald hefur verið greitt. Verði ekki af sölu búseturéttar á grundvelli sölubeiðni er skráningargjald ekki endurkræft og er ráðstafað til greiðslu kostnaðar vegna sölutilrauna. Sama á við greiðslur fyrir viðbótarbirtingar auglýsinga ekki endurkræft. Ljúki sölutilraunum á hinn bóginn með sölu búseturéttar greiðast sölulaun til Búmanna af söluandvirði í samræmi við verðskrá Búmanna og dregst greitt skráningargjald þá frá sölulaunum. Hafi verið birtar viðbótarauglýsingar að beiðni seljanda sbr. 3. tl. ber hann kostnað vegna þeirra og er hann ekki endurkræfur.

5. Tilboðsfrestur

Frestur til að gera tilboð í búseturétt sem er til sölu skulu vera 10 virkir dagar frá birtingu auglýsingar í dagblaði sbr. 3. tl.

6. Tilboð í búseturétt.

Þeir sem vilja gera tilboð í búseturétt sem auglýstur hefur verið til sölu skulu afhenda tilboð til skrifstofu Búmannanna innan auglýsts tilboðsfrests. Skulu tilboðsgjafar í því skyni undirrita og afhenda félaginu útfyllt og undirritað eyðublað, sem finna má á vefsíðu félagsins og ber yfirskriftina „Tilboð um kaup á búseturétti í Búmannabúð“, þar sem fram koma upplýsingar um búsetuíbúð þá sem tilboðið tekur til, tilboðsgjafa og fjárhæð tilboðsverðs. Skulu tilboðsgjafar vera skuldbundnir af tilboði sínu í sex vikur frá því að tilboð um kaup á búseturétti hefur verið mótttekið á skrifstofu félagsins.

Tilboð í búseturétt án fyrirvara telst vera skuldbindandi tilboð í skilningi söluskilmála þessara.

Tilboð í búseturétt háð fyrirvara telst ekki skuldbindandi tilboð en tekið skal við slíkum tilboðum og þau kynnt seljanda með þeim hætti sem fram kemur í 6. tl.

Samþykki seljandi tilboð sem háð er fyrirvara skal tilboðsgjafi hafa 30 daga frá samþykki tilboðsins til að aflétta fyrirvaranum. Að öðrum kosti skal tilboðið úr gildi fallið.

7. Yfirferð og samþykki tilboða að loknum tilboðsfresti.

Eftir að tilboðsfresti lýkur skulu Búmenn yfirfara innsend tilboð og skilmála þeirra svo og félagsnúmer tilboðsgjafa. Að því loknu skulu Búmenn kynna seljanda framkomin tilboð og eftir atvikum hvort reyni á forgangsrétt tilboðsgjafa vegna félagsnúmers. Nái hæsta skuldbindandi tilboð ásettu verði samkvæmt sölubeiðni eða hærra er seljandi skuldbundinn til að selja á tilboðsverðinu. Sé hæsta skuldbindandi tilboð lægra en ásett verð samkvæmt sölubeiðni er skilyrði þess að kaupsamningur komist á grundvelli þess að seljandi samþykki tilboðið og skal það gert með áritun seljanda um samþykki á tilboðsblaðið. Skuldbindandi tilboð telst alltaf rétt hærra í þessu sambandi sem felur m.a. í sér að seljanda er ætíð rétt að taka slíku tilboði þó fyrir liggja hærra tilboð með fyrirvara.

8. Réttur tilboðsgjafa til að ganga inn í hæsta tilboð.

Þeim sem gert hafa skuldbindandi tilboð með lægsta félagsnúmer þeirra sem gert hafa slík tilboð skal boðið að ganga inn í hæsta tilboð. Í slíku tilviki skal félagið bjóða viðkomandi tilboðsgjafa að ganga inn í hæsta tilboð með tilkynningu sem send er í tölvupósti eða öðrum sannanlegum hætti. Skal félagsmaður hafa þrjá sólarhringa frá sendingu slíkrar tilkynningar til að ganga inn í hæsta tilboð með skriflegum hætti með undirritun eyðublaðs sem Búmenn senda honum. Ef viðkomandi tilboðsgjafi gengur ekki inn í hæsta boð er tilboðsgjafa með næstlægsta félagsnúmerið boðið að ganga inn í það, með sama hætti og áður er lýst, og svo koll af kolli. Hafi seljandi búseturéttar tekið tilboði með fyrirvara reynir ekki á forgangsrétt fyrr en fyrirvaranum hefur verið aflétt.

9. Staðfestingargreiðsla vegna kaupa á búseturétti og greiðsla eftirstöðva kaupverðs.

Kaupanda er skylt að inna af hendi staðfestingargreiðslu sem nema skal 10% kaupverðs búseturéttar innan fimm virkra daga frá því skuldbindandi tilboði telst samþykkt eða innan fimm virkra daga eftir að fyrirvara hefur verið aflétt hafi tilboð með fyrirvara verið samþykkt af seljanda. Á sama tíma skal kaupandi búseturéttar greiða Búmönnum umsýslugjald í samræmi við verðskrá Búmannanna. Eftirstöðvar kaupverðs búseturéttar skulu greiddar til Búmannanna í síðasta lagi við undirritun nýs búsetusamnings sem skal fara fram eigi síðar en á umsömdum afhendingartíma búsetuíbúðar.

10. Heimild til riftunar ef staðfestingargreiðsla ekki innt af hendi og/eða eftirstöðvar kaupverðs búseturéttar eru ekki greiddar á réttum tíma.

Greiði kaupandi ekki staðfestingargreiðslu innan þeirra tímamarka sem greinir í 9. tl. er seljanda heimilt að rifta kaupum án fyrirvara og undangenginna tilkynninga. Sama á við greiði kaupandi búseturéttar ekki eftirstöðvar kaupverðs búseturéttar í síðasta lagi á umsömdum afhendingardegi.

Hafi staðfestingargreiðsla verið innt af hendi en kaupum rift sökum þess að eftirstöðvar kaupverðs eru ekki greiddar á eindaga skal greiða af staðfestingargreiðslunni sölulaun til

Búmanna samkvæmt verðskrá Búmanna eins og kaupin hefðu klárast. Eftirstöðvar staðfestingargreiðslunnar skulu endurgreiðast til kaupanda hafi seljandi ekki innan fjögurra vikna frá þeim degi sem kaupnum var rift tilkynnt Búmönnum með sannanlegum hætti að hann hafi kafið kaupanda um bætur vegna vanefnda. Sé Búmönnum tilkynnt um slíka kröfu seljanda á hendur kaupanda verða eftirstöðvar staðfestingargreiðslunnar lagðar inn á sérgreindan vörslureikning í nafni Búmanna og skulu þær varðveittar á þeim reikningi þar til komin er niðurstaða í uppgjöri seljanda og kaupanda vegna riftunarinnar.

11. Skjalagerð, undirritun og uppgjör vegna sölu búseturéttar.

Að fenginni niðurstöðu um hver sé kaupandi búseturéttar boða Búmenn kaupanda og seljanda til fundar á skrifstofu félagsins til frágangs skjalagerðar vegna viðskiptanna. Skal fundur þessi haldinn eigi síðar en á umsömum afhendingardegi búsetuíbúðarinnar og skal eftirtöldu lokið á honum:

- a. Hafi kaupandi búseturéttar ekki þegar greitt eftirstöðvar kaupverðs búseturéttar skal hann í síðasta lagi gera það á fundinum og undirrita, ásamt fyrirsvarsmanni Búmanna, nýjan búsetusamning í þríriti um búsetuíbúð þá sem hinn keypti búseturéttur tekur til. Sé kaupandi ekki þegar félagsmaður í Búmönnum skal hann á sama tíma greiða inntökugjald í Búmenn auk félagsgjalds viðkomandi starfsárs sé það fallið í gjalddaga þegar búsetusamningurinn er undirritaður. Skal hvor aðili halda einu eintaki hins undirritaða búsetusamnings en hinu þriðja eintaki skal þinglýst af hálfu félagsins sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.
- b. Á fundinum skal seljandi búseturéttar, ásamt fyrirsvarsmanni Búmanna, árita eldri búsetusamning um aflýsingu hans eða, eftir atvikum, sérstakt skjal um það efni sem félagið framvísar á fundinum. Að öðru leyti sér félagið um að aflýsa samningnum gagnvart viðkomandi sýslumannsembætti.
- c. Kaupandi og seljandi búseturéttarins, ásamt fyrirsvarsmanni Búmanna, skulu undirrita sitthvort uppgjörsskjalið um viðskiptin með búseturéttinn.

12. Greiðsla söluandvirðis búseturéttar til seljanda.

Búmenn skulu greiða seljanda söluandvirði búseturéttar sem hans hlut kemur innan tveggja vikna frá afhendingardegi búsetuíbúðarinnar. Heimilt er þó að fresta greiðslu umfram þann tíma þar til þinglýsing nýs búsetusamnings og aflýsing þess eldri hefur farið fram svo og ef athugasemdir koma fram frá kaupanda um ástand búsetuíbúðarinnar.

13. Félagsaðild kaupanda búseturéttar.

Sé kaupandi búseturéttar ekki þegar félagsmaður í Búmönnum verður hann það sjálfkrafa við undirritun búsetusamnings sbr. 10. tl. Skal kaupandi við slíka inngöngu í félagið greiða inngöngu- og félagsgjald eins og gjöld þessi eru ákveðin af stjórn Búmanna með þeim hætti sem kveðið er á um í 11. a. tl.