
SAMÞYKKTIR
HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAGSINS
BÚMANNA

Búmenn hsf.
Kópavogi
2016

I. kafli Almenn ákvæði.

1. gr.

Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.

Nafn félagsins er Búmenn húsnæðissamvinnufélag, skammstafað Búmenn hsf.

Heimilisfang félagsins er að Lágmúla 7, 108 Reykjavík.

Varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. gr.

Orðskýringar.

Með orðunum „Búmenn“ og „félagið“ í samþykktum þessum er átt við Búmenn húsnæðissamvinnufélag. Merking orða í samþykktum þessum skal vera í samræmi við ákvæði 2. gr. laga nr. 66/2003 með síðari breytingum eins og nánar er lýst að neðan:

1. *Búsetuíbúð* er íbúð í eigu Búmannna.
2. *Búseturéttur* er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í Búmönnum af búsetuíbúð. Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.
3. *Búseturéttarhafi* er félagsmaður í Búmönnum sem keypt hefur búseturétt.
4. *Búsetusamningur* er samningur búseturéttarhafa við Búmenn um búseturétt.
5. *Búseturéttargjald* er það gjald sem félagsmaður í Búmönnum greiðir til þess að kaupa búseturétt.
6. *Búsetugjald* er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til Búmannna vegna rekstrar, viðhalds- og fjármagnskostnaðar.
7. *Búsetufélag* er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu Búmannna.
8. *Félagsgjald* er gjald sem félagsmaður greiðir árlega til Búmannna og viðheldur félagsrétti hans.
9. *Félagismaður* er hver sá sem gengur í Búmenn með greiðslu inntökugjalds og viðheldur félagsaðild sinni með greiðslu félagsgjalds.
10. *Félagaréttur* er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð og er honum viðhaldið með greiðslu félagsgjalds.
11. *Húsnæðissamvinnufélag* er samvinnufélag sem hefur að markmiði að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri búsetuíbúða fyrir félagsmenn sína gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds.
12. *Inntökugjald* er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í Búmenn.

3. gr.

Markmið, tilgangur og starfsemi félagsins.

Markmið félagsins er að auka jöfnuð og fjölbreytni í húsnæðismálum. Markmið og tilgangur félagsins er að bjóða félagsmönnum sínum gott íbúðarhúsnæði á góðum kjörum með því, eftir atvikum, að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum er látið í té sem íbúðir með búseturétti. Félagið skal leitast við að tryggja félagsmönnum sínum ótímabundin afnot af íbúðum gegn kaupum á búseturétti í þeim og greiðslu búsetugjalds. Þá er félaginu heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Auk þeirra markmiða og þess tilgangs sem lýst er í 1. mgr. 3. gr. samþykta þessa skal félagið:

1. Hafa heimild til að eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum, enda starfi þau félög að verkefnum sem eru mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnu og samræmast tilgangi Búmannna að öðru leyti.
2. Stuðla að samstarfi við sveitarfélög um uppbyggingu á fjölbreyttu framboði á íbúðar- og þjónustuhúsnæði sem hentar eldri fólki og félagsþjónustu.

3. Útvega fjármagn til þeirra byggingarframkvæmda og rekstrar sem félagið annast. Félagið skal í starfsemi sinni leggja áherslu á öflun íbúðarhúsnæðis fyrir eldra fólk. Til þess að félagsmaður geti öðlast búseturétt í búsetuíbúð þarf hann að hafa náð 50 ára aldri við afhendingu hennar, sbr. þó 4. mgr. 3. gr. samþykktá þessa.

Stjórn félagsins er heimilt að setja nánari skilyrði fyrir rétti félagsmanna til kaupa á búseturétti hjá félaginu. Þá skal stjórn félagsins vera heimilt að samþykkja frávík frá aldurskilyrði 3. mgr. 3. gr. samþykktá þessa enda hafi stjórn félagsins áður í hverju tilviki leitað samráðs við viðkomandi búsetufélag og lagt mat á nauðsyn slíks frávíks að teknu tilliti til hagsmuna félagsins.

II. kafli

Almenn skilyrði um aðild að félaginu og brottfall aðildar.

4. gr.

Félagsaðild.

Allir þeir sem búa á Íslandi eða hyggjast búa á Íslandi geta orðið félagsmenn í félaginu. Þátttaka í félaginu er bæði heimil einstaklingum og lögaðilum.

Félagsmenn teljast allir þeir sem fylla út inntökubeiðni hjá félaginu, greiða inntökugjald, fá félagsnúmer og greiða síðan árgjald til félagsins.

Stjórn félagsins er heimilt að setja nánari reglur um forgangsröð, félagsnúmer og aðild að félaginu, þar á meðal um félagsaðild barna yngri en 18 ára og lögaðila.

Félagsréttur er ekki framseljanlegur en við andlát félagsmanns færast hann yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka í sambúð sem skráð er í þjóðskrá, enda hafi viðkomandi aðilar átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í a.m.k. tvö ár, óski hann eftir því, nema stjórn félagsins færi fram gildar ástæður er mæla gegn því.

5. gr.

Brottfall aðildar.

Félagsmönnum sem ekki eru eigendur búseturéttar er heimilt að segja sig úr félaginu og skal slík úrsögn tilkynnt félaginu með skriflegum hætti.

Úrsögn úr félaginu tekur gildi gagnvart því þegar úrsagnarbeiðni samkvæmt 1. mgr. er komin til félagsins.

Hafi félagsmaður ekki greitt félagsgjald í félaginu, eins og það hefur verið ákvarðað af stjórn félagsins, þegar 90 dagar eru liðnir frá gjalddaga þess getur félagið strikað viðkomandi félagsmann af félagsskrá og er aðild félagsmannsins að félaginu þar með niður fallin.

Segi félagsmaður sig úr félaginu eða falli aðild hans að félaginu niður tapar félagsmaður þeim réttindum sem fylgja félagsnúmeri hans og skiptir ekki máli í því sambandi þótt félagsmaðurinn gangi síðar í félagið að nýju.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim félagsmanni sem gerist brotlegur við ákvæði samþykktá þessa eða reglugerða félagsins, viðhefur sviksamlegt athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu verulegu tjóni. Brottrekstur skal ákveðinn af stjórn félagsins að undangenginni viðvörðun og samkomulagsumleitan.

Sé félagsmanni vikið úr félaginu á grundvelli 5. mgr. telst búsetusamningi þar með rift.

III. kafli

Fjármál félagsins, fjárhagsleg ábyrgð á rekstri þess og reikningsár.

6. gr.

Fjárhagsleg ábyrgð félagsmanna.

Fjárhagsleg ábyrgð einstakra félagsmanna er takmörkuð við séreign þeirra í stofnsjóði félagsins sem mynduð er með kaupverði búseturéttar sem þeir hafa greitt og félagsgjöldum sem þeir hafa greitt til rekstrarsjóðs félagsins.

7. gr.

Fjáröflun félagsins.

Félaginu skal aflað fjár með þeim hætti sem hér segir:

1. Með inntökugjöldum félagsmanna, eins og þau eru ákveðin af stjórn félagsins, sem leggjast í stofnsjóð félagsins.
2. Með árlegu félagsgjaldi, eins og það er ákveðið af stjórn félagsins, í rekstrarsjóð félagsins. Gjaldalagi árlegra félagsgjalda skal vera 1. september ár hvert.
3. Með gjöldum sem félagið innheimtir fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra. Skulu slík þjónustugjöld ráðast af gjaldskrá félagsins eins og hún er ákveðin af stjórn félagsins hverju sinni og andvirði þeirra renna til rekstrarsjóðs félagsins.
4. Með lánnum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum og öðrum lánastofnunum, styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.
5. Með framlagi í varasjóð samkvæmt ákvörðun aðalfundar félagsins. Varasjóð er heimilt að nýta til að mæta óvæntum kostnaði og jafna tap.
6. Með sölu á eignum félagsins og búseturétti.
7. Með innheimtu búsetugjalda.

8. gr.

Sjóðir félagsins.

Félagið skal halda eftirtalda sjóði:

1. Stofnsjóð.
2. Rekstrarsjóð.
3. Viðhaldssjóð.
4. Varasjóð.
5. Hússjóði að ósk hvers búsetufélags Búmannanna. Búsetufélög skulu greiða kostnað vegna slíkrar þjónustu félagsins á grundvelli 3. tl. 7. gr. samþykktar þessa.

9. gr.

Reikningsár félagsins.

Reikningsár félagsins skal vera almanaksárið.

IV. kafli

Fundir og félagsstjórn.

10. gr.

Aðalfundur félagsins.

Aðalfundur Búmannanna skal halda ár hvert fyrir lok maímánaðar.

Á dagskrá aðalfundar skulu vera eftirtalin mál:

1. Setning aðalfundar og kosning fundarstjóra og fundarritara.
2. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár og umræður um hana.
3. Framlagning ársreikninga, umræða og afgreiðsla.
4. Ákvörðun um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.
5. Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin eru af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess.
6. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.
7. Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.
8. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins.
9. Kosning formanns til eins árs.
10. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
11. Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.
12. Ákvörðun um þóknun stjórnarmanna.

13. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, alla til eins árs.
14. Kosning þriggja manna kjörnefndar.
15. Önnur mál sem tiltekin eru í fundarboði.
16. Önnur mál.

Aðalfundur er opinn öllum félagsmönnum félagsins og skuli þeir hafa þar málfrelsi og tillögurétt. Sömu réttindi skulu hafa framkvæmdastjóri félagsins, löggiltur endurskoðandi þess, starfsmenn þess og þeir sem kjörnir hafa verið til trúnaðarstarfa á vegum félagsins.

Hver kjörinn fulltrúi á aðalfundi skal fara með eitt atkvæði.

Aðalfundurinn fer með æðsta vald í málefnum félagsins og getur einn breytt samþykktum þess. Aðalfundur er lögmætur ef kjörnir fulltrúar sem fara með a.m.k. þriðjung atkvæða í félaginu sækja fund og hann hefur verið boðaður samkvæmt samþykktum félagsins.

Aðalfundur félagsins skal boða á heimasíðu félagsins og dagblöðum með minnst 21 dags fyrirvara. Í boðun fundarins skal greina fundarstað, fundartíma og dagskrá fundarins.

Sé boðaður aðalfundur ekki lögmætur vegna ónógrar fundarsóknar skal boðað til aðalfundar á ný, með sama hætti og fyrr, og skal hann fara fram innan fjögurra vikna frá því fyrri fundurinn fór fram. Skal hinn síðari fundur teljast lögmætur hvernig sem fundarsókn er háttað.

Fundargerð aðalfundar skal birt á heimasíðu félagsins innan 10 daga frá fundi.

11. gr.

Almennir félagsfundir.

Stjórn boðar til almennra félagsfunda ef hún telur ástæðu til. Ennfremur er félagsstjórn skylt að boða til aukafunda ef félagsaðilar sem fara með a.m.k. 10% atkvæða krefjast þess skriflega og greina fundarefni. Er stjórn skylt að verða við slíkri ósk og skal hún senda út fundarboð innan 14 daga frá því ósk um félagsfund berst stjórninni. Að öðrum kosti geta félagsaðilar snúið sér til ráðherra með ósk um að boðað sé til fundarins.

Almenna félagsfundi skal boða á heimasíðu félagsins og dagblöðum með minnst 11 daga fyrirvara. Í boðun fundarins skal greina fundarstað, fundartíma og dagskrá fundarins.

Fundargerð félagsfundar skal birt á heimasíðu félagsins innan 10 daga frá fundi.

12. gr.

Stjórn félagsins.

Stjórn félagsins skipa formaður og fjórir meðstjórnendur auk þriggja varamanna.

Stjórn félagsins skal kjörin á aðalfundi félagsins á þann hátt að formann skal kjósa sérstaklega, þá meðstjórnendur og loks varastjórnarmenn. Verði varamenn sjálfkjörnir og ekki kosið um röð þeirra skal hlutkesti ráða röð þeirra.

Stjórn félagsins skal kjósa sér varaformann og ritara á fyrsta fundi eftir aðalfund.

Allir félagsmenn skulu vera kjörgengir í stjórn félagsins en aðrir ekki. Meirihluti stjórnar skal skipa úr röðum búseturéttarhafa félagsins. Þeir félagsmenn sem vilja gefa kost á sér til stjórnarsetu skulu tilkynna kjörnefnd um framboð sitt minnst 14 dögum fyrir aðalfund. Komi framboð ekki fram gerir kjörnefnd tillögu um stjórnarmenn á aðalfundi.

Enginn skal sitja í aðalstjórn félagsins lengur en í 8 ár.

Stjórn félagsins fer með málefni þess milli aðalfunda í samræmi við samþykktir þessar.

13. gr.

Hlutverk félagsstjórnar.

Á grundvelli 3. mgr. 6. gr. laga nr. 66/2003 er hlutverk stjórnar Búmannanna meðal annars að:

1. Móta stefnu félagsins.
2. Halda skrá yfir félagsaðila sem geyma skal á skrifstofu félagsins og skal hún opin félagsmönnum.
3. Annast ráðningu framkvæmdastjóra, ákveða laun og ráðningarkjör hans samkvæmt sérstöku erindisbréfi.

4. Setja reglur um upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar, svo sem um rekstur félagsins, þar á meðal um tilhögun framkvæmda, viðhald og rekstur fasteigna, og ráðstöfun fjármuna.
5. Setja reglur um upplýsingagjöf félagsins til félagsmanna.
6. Fjalla um meiri háttar ákvarðanir varðandi starfsemi félagsins.
7. Sjá um að nægjanlegt eftirlit sé haft með rekstri, bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.
8. Móta innra eftirlit félagsins.
9. Gera tillögur að breytingum á samþykktum og öðrum reglum félagsins og leggja fyrir aðalfund þess.
10. Gera tillögur að breytingum á þeim gjaldaliðum sem eiga undir ákvörðunarvald aðalfundar samkvæmt samþykktum þessum.
11. Boða til aðalfundar fyrir lok maímánaðar ár hvert.
12. Gera tillögu til aðalfundar um val á endurskoðanda.
13. Láta framkvæma reglulega úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins, sbr. 4. mgr.
14. Semja ársreikning ásamt framkvæmdastjóra sem og skýrslu stjórnar fyrir hvert reikningsár.

Stjórn Búmannna hefur ákvörðunarvald um fjárhæðir félags-, inntöku- og þjónustugjalda félagsins sem og um breytingar á þeim gjaldaliðum, gjalddaga og greiðsluform. Skal stjórn félagsins vera heimilt að setja reglur og gjaldskrá um tilgreinda gjaldaliði, eftir því sem við getur átt.

Stjórn félagsins fer með viðhaldsmálefni félagsins. Skal stjórn félagsins vera heimilt að setja reglur þar sem kveðið er nánar á um hvernig viðhaldi á eignum félagsins skuli háttað.

Stjórn félagsins skal á þriggja ára fresti láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Stjórn félagsins skal tryggja að hin reglubundna úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins sé unnin af óháðum aðila sem hafi fullnægjandi þekkingu og reynslu til starfans og er því óheimilt að fela starfsmanni félagsins og/eða endurskoðanda þess framkvæmd úttektarinnar. Niðurstöður úttektar skulu kynntar félagsmönnum á næsta aðalfundi félagsins eftir að úttekt hefur farið fram.

14. gr.

Firmaritun, framkvæmdastjórn og stjórnarfundir.

Rétt til að rita félagið og skuldbinda það hafa þrír (3) stjórnarmenn hið fæsta, formaður ásamt tveimur (2) meðstjórnendum.

Stjórn félagsins veitir framkvæmdastjóra prókúruumboð eftir almennum reglum.

Framkvæmdastjóri skal ekki eiga sæti í stjórn félagsins. Framkvæmdastjóri ræður félaginu starfsmenn og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við félagsstjórnina.

Stjórn félagsins getur veitt öðrum einstaklingum en framkvæmdastjóra prókúruumboð fyrir hönd félagsins. Þá getur stjórnin skipað nefndir til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

Stjórnarfundir skal halda að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar stjórnarfundir og stýrir þeim, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir.

Ákvarðanir stjórnarfundar eru því aðeins lögmætari að meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Boða skal til stjórnarfundar að jafnaði með þriggja sólarhringa fyrirvara.

Stjórn félagsins skal halda gerðabók af fundum stjórnar og skal hún aðgengileg félagsmönnum óski þeir eftir því. Stjórnarmenn skulu undirrita fundargerðir.

V. kafli

Deildaskipting félagsins.

15. gr.

Félagsdeildir.

Félagið skiptist í félagsdeildir eftir sveitarfélögum nema aðalfundir ákveði annað. Hver félagsmaður skal skráður í einhverja af deildum félagsins eftir lögheimili eða samkvæmt ósk hans. Færri en 15

félagsmenn geta ekki myndað sérstaka félagsdeild. Í nafni deildar skal koma fram nafnið Búmenn og heiti félagsvæðis.

Félagsmönnum skal einungis vera heimilt að vera í einni félagsdeild.

Hafi félagsdeild ekki verið stofnuð í sveitarfélagi eða á öðru svæði sem aðalfundur hefur samþykkt, þar sem félagið á íbúðir telst búsetufélag viðkomandi fasteignar vera sérstök félagsdeild.

16. gr.

Hlutverk félagsdeilda.

Hlutverk félagsdeilda samkvæmt 15. gr. samþykktar þessa eru eftirfarandi:

1. Að hafa forystu um félagsstarf á deildarsvæðinu og eiga aðild að viðræðum við sveitarfélög, félagasamtök og aðra aðila um málefni Búmannna á félagsvæði deildarinnar.
2. Að kjósa fulltrúa á aðalfund Búmannna og aðra félagsfundi sem kunna að verða haldnir á milli aðalfunda. Hver félagsdeild með allt að 50 félagsmönnum skal kjósa 4 fulltrúa og síðan 2 fyrir hverja byrjaða 50 félagsmenn deildarinnar umfram það. Kosnir skulu jafnmargir til vara. Tala félagsmanna og kjörgengi miðast við 1. janúar ár hvert. Ferðakostnaður fulltrúa á aðalfund Búmannna skal greiddur samkvæmt ákvörðun félagsstjórnar.
3. Að starfa með félagsstjórn og starfsmönnum Búmannna að undirbúningi framkvæmda á deildarsvæðinu og vera að öðru til ráðuneytis um málefni félagsins á félagsvæðinu.

17. gr.

Fundir félagsdeilda.

Félagsdeildir skulu halda aðalfundi sína á tímabilinu frá 1. apríl til 15. maí ár hvert. Aukafundi skal halda ef deildarstjórn telur þörf á eða félagsstjórn óskar eftir því. Halda skal aukafundi ef minnst 10 félagsmenn í viðkomandi deild krefjast þess.

Deildafundir skulu boðaðir með minnst 7 sólarhringa fyrirvara með auglýsingu í minnst einu dagblaði og/eða staðarblaði sé um slíkt að ræða.

Rétt til setu á deildarfundum eiga allir félagsmenn viðkomandi deildar og hafa þeir málfrelsi, tillögurétt og atkvæðisrétt. Hver félagsmaður fer með eitt atkvæði.

Félagsstjórn, framkvæmdastjóri og endurskoðandi félagsins skulu hafa heimild til setu á aðalfundi félagsdeildar og taka þátt í umræðum.

18. gr.

Deildarstjórn félagsdeilda.

Deildarstjórn skal skipuð þremur aðalmönnum og einum til vara. Deildarstjórn skiptir með sér verkum. Formaður kallar saman fundi í deildastjórn og stýrir þeim.

Nánar skal kveðið á um starfsemi félagsdeilda í samþykktum sem þær skulu setja sér. Samþykktir félagsdeilda skulu samþykktar á deildarfundum og öðlast gildi með staðfestingu stjórnar Búmannna.

VI. kafli

Réttindi og skyldur félagsmanna og búseturéttarhafa.

19. gr.

Kaup félagsmanna á búseturétti.

Við inngöngu félagsmanns í félagið skal honum gefið félagsnúmer.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt af félaginu í þeirri röð sem þeir ganga í félagið á þann hátt að félagsmaður með lægra félagsnúmer gengur fyrir félagsmanni með hærra númer.

Þeir einir geta keypt búseturétt sem eru 50 ára eða eldri og uppfylla lagaskilyrði um rétt einstaklinga til íbúða félagsins, sbr. þó undanþágu í 4. mgr. 3. gr. samþykktar þessa. Eigandi búseturéttur er að jafnaði einn, nema um hjón sé að ræða, eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

Enginn félagsmaður getur átt fleiri en einn búseturétt og enginn félagsmaður getur átt búseturétt nema því aðeins að hann búi sjálfur í því íbúðarhúsnæði sem búseturétturinn fylgir. Félagsstjórn er þó heimilt að samþykkja tímabundin frávik frá þessu.

Félagsmaður sem vill notfæra sér rétt sinn til að kaupa búseturétt skal inna af hendi búseturéttargjald.

Stjórn Búmannna skal ákveða verð búseturéttar þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti en gjaldið má þó aldrei nema hærrí fjárhæð en sem jafngildir þriðjungi af markaðsvirði viðkomandi búsetuíbúðar við kaup á búseturéttinum. Um verð búseturéttar, greiðsluskilmála og fyrirkomulag sölu búseturéttar skal farið samkvæmt verklagsreglum sem stjórn félagsins setur sér.

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir búsetuíbúð enda brjóti félagsmaðurinn ekki gegn ákvæðum samþykka þessara eða ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög eins og þau eru á hverjum tíma.

Á félaginu hvílir ekki skylda til að kaupa til baka eða innleysa búseturétt sem félagið hefur ráðstafað til félagsmanns.

20. gr.

Búsetusamningur.

Félagsmaður sem notfært hefur sér rétt sinn til að kaupa búseturétt og innt af hendi búseturéttargjald skal gera skriflegan búsetusamning við Búmenn.

Um form og efni búsetusamnings skal farið samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög eftir því sem við getur átt.

Búsetusamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.

21. gr.

Búsetugjald.

Búseturéttarhafar skulu mánaðarlega inna af hendi búsetugjald til Búmannna vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar.

Fjárhæð búsetugjaldsins skal ákveðin af stjórn félagsins á grundvelli áætlunar hennar um þá gjaldaliði sem tilgreindir eru í 3. mgr. og að teknu tilliti til þess gjalds sem stjórnin hefur ákveðið að greiða beri í rekstrarsjóð félagsins samkvæmt kynningu á aðalfundi félagsins.

Í búsetugjaldi skulu felast greiðslur vegna eftirfarandi:

1. Afborgun af lánum og fjármagnskostnaður.
2. Framlag í rekstrarsjóð Búmannna, sbr. 2. tl. 8. gr. samþykka þessara.
3. Framlag í viðhaldssjóð Búmannna, sbr. 3. tl. 8. gr. samþykka þessara.
4. Tryggingargjöld.
5. Fasteignagjöld, þar með talin vatns- og fráveitugjöld.
6. Framlag í hússjóð búsetufélags ef við á, sbr. 5. tl. 8. gr. samþykka þessara.

Búsetugjald skal greiða fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað hafi verið samið. Ef gjalddaga ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

Hafi búseturéttarhafi eigi gert skil á búsetugjaldinu innan 7 sólarhringa frá gjalddaga þess er félaginu heimilt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af því frá gjalddaga til greiðsludags.

22. gr.

Ástand búsetuíbúðar.

Við afhendingu búsetuíbúðar skal íbúðin vera í umsömdu ástandi sem kaupandi búseturéttar hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Búsetuíbúð skal við afhendingu fylgja það fylgifé sem var fyrir hendi þegar kaupandi búseturéttar skoðaði íbúðina sé ekki um annað samið í búsetusamningi.

Sé búsetuíbúð ekki í samræmi við umsamið ástand að mati búseturéttarhafa skal hann gera Búmönnum skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst búseturéttarhafi una húsnæðinu. Þá skal búseturéttarhafi gera félaginu skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á búsetuíbúð og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því að hann verður þeirra var.

23. gr.

Mat og úttekt á búsetuíbúð.

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð af hálfu félagsins nema um annað sé samið. Á sérstaka úttektarlýsingu sem Búmenn leggja til og er hluti af búsetusamningi skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi og/eða væntanlegur kaupandi búseturéttar þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta. Skal kostnaður vegna slíkra úttekta skiptast að jöfnu á milli aðila að búsetusamningi.

Úttektarlýsing skal gerð í þríriti og skulu aðilar búsetusamnings undirrita hana og halda einu eintaki hvor og Búmenn halda einu. Úttektarlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil á búsetuíbúð.

Stjórn Búmannanna skal setja nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum skuli háttað.

Að öðru leyti fer um úttektar á búsetuíbúðum samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög.

24. gr.

Viðhaldsskyldur búseturéttarhafa.

Búseturéttarhafa er óheimilt að nota búsetuíbúð á annan hátt en um er samið í búsetusamningi og skal hann fara með búsetuíbúðina á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð íbúðarhúsnæðis, þar á meðal varðandi hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Búseturéttarhafi skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er hafa afnot af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Búseturéttarhafi skal á eigin kostnað annast viðhald innan búsetuíbúðar sinnar, þ.m.t. á fylgifié hennar, svo sem gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistækjum og heimilistækjum. Enn fremur skal búseturéttarhafi annast á sinn kostnað endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönum, blöndunartækjum, rafmagnstenglum og öðru smálegu.

Verði húsnæðið eða fylgifié þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturéttarhafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturéttarhafi vanrækir þessar skyldur sínar er Búmönnum heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa enda hafi farið fram úttekt á búsetuíbúðinni og álits verið leitað hjá úttektaraðilanum á nauðsyn viðgerðarinnar og áætluðum kostnaði sem henni fylgir. Áður skal þó félagið veita búseturéttarhafa frest í fjórar vikur til þess að ljúka viðgerðinni.

25. gr.

Viðhaldsskyldur Búmannanna. Viðhaldssjóður.

Búmenn skulu annast viðhald á ytra byrði húsa félagsins, sem og búnaði, kerfum og lögnum. Skal slíkur kostnaður greiddur úr viðhaldssjóði sem félagið starfrækir.

Stjórn félagsins fer með viðhaldsmálefni félagsins og hefur það hlutverk að hafa eftirlit með og áætla viðhaldspörf fasteigna í eigu félagsins, taka ákvörðun um framkvæmdir, hvort heldur að beiðni einstakra búsetufélaga eða að eigin frumkvæði, og hafa yfirumsjón með þeim. Skal stjórn félagsins vera heimilt að leita til sérfræðinga varðandi framkvæmdir, undirbúning þeirra og eftirlit samkvæmt verklagsreglum sem stjórn setur sér um viðhaldsmálefni félagsins.

Stjórn félagsins skal gera heildaráætlun um viðhald hvers árs og gera tillögur til aðalfundar um greiðslur í viðhaldssjóð.

Stjórn félagsins ræður viðhaldssjóði félagsins, annast um ávöxtun hans og ráðstafar fjármunum til viðhalds á fasteignum félagsins. Skal stjórn félagsins á hverju starfsári gera aðalfundi félagsins grein fyrir ráðstöfun og ávöxtun viðhaldssjóðs félagsins.

Félaginu er óheimilt að nýta viðhaldssjóð félagsins til annarra verkefna en þeirra sem getið er í samþykktum þessum og lögum um húsnæðissamvinnufélög.

Um tilhögun framkvæmda, viðhaldsskiptingu og skiptingu kostnaðar vegna viðhalds á búsetuíbúð skal að öðru leyti en kveðið er á um í samþykktum þessum farið samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög.

26. gr.

Breytingar á búsetuíbúð.

Búseturéttarhafa er óheimilt að gera breytingar eða endurbætur á búsetuíbúð ásamt fylgifé hennar eða lóð nema að fengnu samþykki Búmannna og að gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast félagið endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema félagið kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

27. gr.

Aðgangur Búmannna að búsetuíbúð.

Búmönnum er heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búseturéttarhafa er skylt að veita Búmönnum aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæði sé notað á annan veg en leyfilegt er.

28. gr.

Búsetufélög.

Félagsmenn sem gert hafa búsetusamning og hafa fengið íbúð hjá félaginu í tilteknum áfanga mynda með sér sérstakt félag innan Búmannna sem nefnist búsetufélag og kjósa því stjórn.

Kaupandi búseturéttar verður sjálfkrafa félagi í því búsetufélagi sem íbúð sú tilheyrir, sem hann hefur fengið keyptan búseturétt í. Falli búsetusamningur niður fellur jafnframt niður aðild búseturéttarhafa að viðkomandi búsetufélagi.

Búsetufélag skal hafa umsjón með því að hagnýting þess íbúðarhúsnæðis sem fellur undir félagssvæði þess sé með eðlilegustum hætti í því skyni að verðgildi þess haldist. Skal búsetufélagið m.a. í því skyni setja sér húsreglur um hagnýtingu húsnæðisins þar sem mælt skal fyrir um sambýlishætti, umgengni, afnot sameiginlegra rýma og skiptingu afnota, sé afnotum af einhverjum hluta húsnæðisins skipt milli félagsmanna búsetufélagsins. Þá skal búsetufélag kjósa sér sérstakan aðila sem annast skal öll samskipti búsetufélagsins við stjórn Búmannna vegna viðhaldsmálefna búsetufélagsins.

Búsetufélög skulu annast viðhald innan dyra á sameign, sem og viðhald bílastæða og lóða.

Stjórn búsetufélags skal kosin á aðalfundi búsetufélags og fer stjórnin með málefni þess á milli aðalfunda sem haldnir skulu árlega fyrir lok marsmánaðar.

Búsetufélög skulu afhenda Búmönnum ársreikninga viðkomandi búsetufélaga fyrir lok aprílmánaðar ár hvert, auk bókhaldsgagna og reikningsyfirlita.

Búsetufélög geta sett sér samþykktir, svo fremi sem efni þeirra samræmist tilgangi Búmannna og samþykktum þessum. Slíkar samþykktir búsetufélaganna öðlast gildi þegar stjórn Búmannna hefur staðfest þær.

Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal félagsstjórn eða deildarstjórn sjá til þess að búseturéttarhafar geti fylgst með framkvæmdunum á byggingarstigi.

Heimilt er að stofna búsetufélag á byggingartíma óski búseturéttarhafa í tilteknu húsi, áfanga eða á tilteknu svæði eftir því. Stjórn Búmannna skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska búseturéttarhafa.

29. gr.

Ráðstöfun og framleiga búseturéttar.

Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis stjórnar Búmannna. Skal stjórn félagsins vera heimilt að setja verklagsreglur um ráðstöfun og framleigu búseturéttar.

Óski búseturéttarhafi eftir því að íbúðin verði framleigð öðrum skal stjórn Búmannna, að höfðu samráði við stjórn viðkomandi búsetufélags, gefa svar innan 30 daga. Hafni stjórn Búmannna ósk búseturéttarhafa skal hún færa fyrir því málefnaleg rök.

Leigusamningur, sem eigi er áritaður af stjórn Búmannna, er ógildur og getur félagið rift slíkum samningi og krafist útburðar leigjanda.

Búseturétthafi ber áfram réttindi og skyldur búseturétthafa samkvæmt samþykktum þessum og lögum um húsnæðissamvinnufélög á leigutímanum hafi hann fengið samþykki stjórnar félagsins til að framleiða búseturétt sinn.

Búseturétthafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

Um erfðir búseturétthafa og setu í óskiptu búi fer samkvæmt erfðalögum. Ef erfingi hyggst nýta sér búseturéttinn skal hann upplýsa félagið skriflega um það án ástæðulauss dráttar eftir að skipti á dánarbúi hafa farið fram en að öðrum kosti skal erfingi selja búseturéttinn. Þá getur félagið heimilað að búseturéttur færist yfir til maka við hjónaskilnað eða kaupmála milli hjóna.

Sá sem eignast búseturétt samkvæmt 6. mgr. skal um leið fá aðild að Búmönnum í stað fyrri búseturétthafa, enda notfæri hann sér réttinn og búi í búsetuíbúðinni. Skal félaginu vera heimilt að endurákvarða mánaðarlegt búsetugjald eins og um nýjan búseturétthafa væri að ræða.

30. gr.

Uppsögn, sala, afsal og brottfall búseturétthafa.

Búmönnum er óheimilt að segja upp búsetusamningi.

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

1. Búseturétthafi skal tilkynna Búmönnum um að búseturéttur búsetuíbúðar sé til sölu og skal þá félagið annast um sölu á búseturéttinum. Búseturétthafi ber áfram réttindi og skyldur búseturétthafa, þar á meðal ábyrgð á greiðslu búsetugjalds, meðan á sölu búseturétthafa stendur og þar til hann hefur verið seldur.
2. Seljandi búseturéttur ákveður lágmarkssöluverð hans og skal honum skylt að selja búseturéttinn gegn því verði eða hærra. Sé hæsta tilboð undir ásettu lágmarksverði er sala háð samþykki eiganda búseturétthafa.
3. Félagið auglýsir búseturéttinn til sölu, ásett verð og tilboðsfrest að höfðu samráði við búseturétthafa.
4. Þeir sem bindandi tilboð vilja gera skulu afhenda þau til skrifstofu Búmannanna innan tilboðsfrests.
5. Eftir að tilboðsfresti lýkur skal félagið gera tvo lista, annars vegar tilboðslista og hins vegar félagsnúmeralista.
6. Þeim sem gert hafa tilboð sem hefur lægsta félagsnúmer skal boðið að ganga inn í hæsta tilboð. Ef hann vill ekki er næsta félagsnúmeri boðið að ganga inn í hæsta tilboð og svo koll af kalli. Ef enginn skráður félagsmaður sem tilboð hefur gert vill ganga inn í hæsta tilboð skal taka tilboði hæstbjóðanda.
7. Söluandvirði búseturétthafa skal greiða til Búmannanna. Búmenn greiða seljanda búseturétthafa söluandvirði að frádregnum sölukostnaði og eftir atvikum skuldum hans við félagið en söluandvirði búseturétthafa má skuldajafna við skuldir búseturétthafa við félagið sem rekja má til vanefnda á búsetusamningi.
8. Eftir að söluandvirði hefur verið innt af hendi til fyrri búseturétthafa, annað fjárhagslegt uppgjör á grundvelli búsetusamnings farið fram milli hans og félagsins og búsetuíbúð hans hefur verið afhent fellur búsetusamningurinn úr gildi milli aðila.
9. Við sölu búseturétthafa skal félagið gera nýjan búsetusamning um búseturéttinn við kaupanda búseturétthafa en sá samningur tekur gildi er fyrri búsetusamningurinn fellur úr gildi. Skal hinum nýja búsetusamningi þinglýst á búsetuíbúð.
10. Leiði tilkynning samkvæmt 1. lið ekki til sölu búseturétthafa skal viðkomandi búseturétthafi greiða Búmönnum þann kostnað sem félagið hefur haft af sölutilraunum.

Stjórn Búmannanna er heimilt að setja nánari reglur um skilmála og fyrirkomulag sölu búseturétthafa, þar á meðal um hvernig búseturéttur skuli auglýstur, tilboðsfrest, kaupverð, greiðsluform og aðkomu þriðju aðila að slíkri sölu.

Búmenn hafa forkaupsrétt að búsetuíbúð í eigu félagsins. Vilji félagið nýta sér forkaupsrétt sinn þá skal það ganga inn í samþykkt kautilboð eftir að búseturéttur hefur verið auglýstur samkvæmt 2.

mgr. Félaginu skal jafnframt vera heimilt að kaupa búseturétt í öðrum tilvikum náist samkomulag við búseturétthafa um verð á búseturétti.

Búseturétthafa er heimilt að afsala sér búseturétti sínum til Búanna án endurgjalds af hálfu félagsins og skal búseturétthafi tilkynna félaginu um slíka ákvörðun og tekur hún þá gildi að sex mánuðum liðnum frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að tilkynningin var send félaginu og fellur búsetusamningur þá jafnframt úr gildi. Tilkynningin skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti til félagsins. Búseturétthafa er heimilt að óska jafnframt eftir að selja búseturétt sinn samkvæmt 2. mgr. á sex mánaða frestinum. Seljist búseturétturn á þeim tíma fer um söluna samkvæmt 2. mgr. og fellur þá úr gildi tilkynning búseturétthafa um afsal búseturétta til félagsins án endurgjalds.

Búmönnum skal vera heimilt að leigja búsetuíbúðir sínar tímabundið hafi félagið nýtt sér forkaupsrétt sinn eða keypt búseturétt samkvæmt 4. mgr. eða ef búseturétthafi hefur skilað inn búseturétti sínum samkvæmt 5. mgr. enda sé búseturétturn jafnframt til sölu hjá félaginu.

Búseturétturn fellur niður við nauðungarsölu búsetuíbúðar þegar boð í hana telst samþykkt.

Verði bú félagsins tekið til gjaldþrotaskipta fellur búseturétturn niður við uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um það efni.

31. gr.

Riftun búsetusamnings.

Um heimild félagsins og búseturétthafa til riftunar búsetusamnings skal farið samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög enda sé ekki um annað samið.

32. gr.

Skil búsetuíbúðar.

Búseturétthafi skal skila búsetuíbúð ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við henni. Ber búseturétthafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru búseturétthafa sannanlega óviðkomandi.

33. gr.

Reglur um réttindi og skyldur félagsmanna og búseturétthafa.

Stjórn Búanna er heimilt að setja nánari reglur um réttindi og skyldur félagsmanna og búseturétthafa, m.a. í formi búsetusamnings sem gerður er á milli félagsins og búseturétthafa. Áskilið er að reglur stjórnar rúmist innan samþykktar þessa og að þær séu í samræmi við þau réttindi og þær skyldur félagsmanna og búseturétthafa sem kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög. Reglur þessar taka gildi að fengnu samþykki félagsfundar og eru bindandi fyrir búsetufélögin.

VII. kafli

Ýmis ákvæði.

34. gr.

Breytingar á samþykktum félagsins.

Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins skulu vera skriflegar og berast stjórn félagsins eigi síðar en fjórum vikum fyrir aðalfund og skal þeirra getið í fundarboði. Samþykki 2/3 atkvæðisbærra fundarmanna þarf til breytinga á samþykktunum.

Samþykktir félagsins, svo og breytingar á þeim, öðlast gildi að fenginni staðfestingu fyrirtækjaskrár ríkisskattstjóra.

35. gr.

Lagagrundvöllur og slit félagsins.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög með síðari breytingum og lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og lögum nr. 22/1991 um samvinnufélög eftir því sem við getur átt.

Um félagslit fer eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög, sbr. einnig lög um samvinnufélög. Verði ákveðið að slíta félaginu án gjaldþrotaskipta skulu eignir þess afhentar samvinnufélagasamtökum sem félagið er aðili að til ráðstöfunar í samræmi við þann megingilgang sem lýst er í samþykktum þessum.

Samþykktir þessar öðlast gildi þann 1. janúar 2017.

Þannig samþykkt á aukaaðalfundi Búmannna þann 13. desember 2016, sbr. einnig samþykktar breytingar á samþykktum félagsins á aðalfundi þann 15. júní 2017.

Uppfærðar samþykktir vegna breytts heimilisfangs og varnarþings sbr. 1. gr.

Reykjavík, 27. mars 2018



Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri