

AUGLÝSING

um fyrirmynd að samþykktum húsnæðissamvinnufélaga,
sbr. lög nr. 24/1991.

Samkvæmt 2. gr. b. (125. gr.) laga nr. 24/1991 hefur félagsmálaráðuneytið í samráði við Búseta, landssamtök húsnæðissamvinnufélaga, samið fyrirmynd að samþykktum um húsnæðissamvinnufélag.

Fyrirmynd þessi er prentuð hér á eftir sem fylgiskjal.

Félagsmálaráðuneytið, 18. júní 1991.

F. h. r.
Húnbogi Þorsteinsson.

Þorgerður Benediktsdóttir.

Fylgiskjal.

Samþykktir fyrir Húsnæðissamvinnufélag.

I. KAFLI Almenn ákvæði.

1. gr.

Nafn félagsins er Búseti húsnæðissamvinnufélag
skammstafað Búseti hsf.

2. gr.

Heimili félagsins og varnarþing er
en félagssvæði þess nær til

3. gr.

Allir sem búa eða hyggjast búa þar, geta orðið félagsmenn í húsnæðissamvinnufélaginu. Félagsmenn teljast allir þeir sem greiða inntökugjald, fá félagsnúmer og greiða síðan árgjald til félagsins en upphæðir þeirra ákveður aðalfundur hverju sinni. Börn félagsmanna, undir 16 ára aldri, sem skráð eru í félagið og taka þátt í reglubundnum sparnaði á vegum þess, eru undanþegin árgjaldi. Þátttaka í félaginu er bundin við einstaklinga eða samtök fyrir hönd þeirra.

4. gr.

Markmið félagsins er:

Að auka jöfnuð í húsnæðismálum með því að afla félagsmönnum góðs og hagkvæms húsnæðis með því að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þess er látið í té sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir með búseturétti sem tryggir ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhluta í þeim.

Auk höfuðmarkmiða skv. 1. mgr. skal félagið:

- a. Stuðla að sparnaði félagsmanna í tengslum við félagið með því að taka til ávöxtunar sparifé félagsmanna er þeir hyggjast síðar nota til kaupa á búseturétti.
- b. Eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög.
- c. Útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félagið annast.

II. KAFLI

Fjárhagsgrundvöllur félagsins.

5. gr.

Félaginu skal aflað fjár sem hér segir:

- a. Með árlegu aðildargjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess. Sjóði þessum skal varið til að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
- b. Með lánum frá Byggingarsjóði verkamanna, til byggingarframkvæmda.
- c. Með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hverrar íbúðar. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
- d. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins.

III. KAFLI

Réttindi og skyldur félagsmanna.

6. gr.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið. Um félagsnúmer gilda sömu reglur og gilda um búseturétt skv. 12. gr. Milli jafnréttihárra gildir hlutkesti. Þeir einir geta keypt búseturétt, sem eru fjárráða og uppfylla lagaskilyrði um rétt einstaklinga til félagslegra íbúða. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

Búseta er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

7. gr.

Búseturéttur veitir ótímabundinn yfirráðarétt yfir íbúð. Réttinn kaupa félagsmenn með ákveðnu framlagi sem er visst hlutfall af kostnaðarverði viðkomandi húsnæðis. Stjórn félagsins ákveður verð búseturéttar, sbr. 8. gr., og sér um kaup og sölu á honum fyrir hönd félagsmanna sinna. Kaupandi búseturéttar verður sjálfkrafa félagi í viðkomandi búsetufélagi.

8. gr.

Kaupverð búseturéttar skal vera upphaflegt kostnaðarverð en breytist í samræmi við lánsklaravísitölu, frá þeim degi er seljandi keypti búseturéttinn til söludags. Þá skal bæta við matsverði endurbóta á íbúðinni, en draga frá kostnað við að bæta úr göllum íbúðarinnar, samkvæmt mati eða samkomulagi.

9. gr.

Félagsmenn sem gert hafa búsetusamning og hafa fengið íbúð hjá félaginu í tilteknum áfanga mynda með sér sérstakt félag innan húsnæðissamvinnufélagsins, sem nefnist búsetufé-

lag. Það félag hefur aðskilinn fjárhag og ber ábyrgð á rekstri og viðhaldi viðkomandi bygginga og ábyrgist full skil á fjármagnskostnaði til húsnæðissamvinnufélagsins. Samþykktir búsetufélaganna öðlast gildi þegar stjórn húsnæðissamvinnufélagsins hefur staðfest þær.

Þegar hafnar eru framkvæmdir við byggingu nýrra íbúða skal stjórn húsnæðissamvinnufélags sjá til þess að búseturéttthafar geti fylgst með framkvæmdum á byggingarstigi og verið með í ráðum.

Einnig er heimilt að stofna búsetufélag á byggingartímanum óski búseturéttthafar í tilteknu húsi eða á tilteknu svæði eftir því. Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins skal fjalla um og taka afstöðu til slíkra óska.

Séu íbúðir 10 eða færri í áfanga þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag nema viðkomandi íbúar óski þess, en fjárhag skal þó ætíð haldið aðgreindum.

10. gr.

Stjórn húsnæðissamvinnufélagsins setur reglur um réttindi og skyldur búsetanna m.a. í formi búsetusamnings sem gerður er á milli húsnæðissamvinnufélagsins og búseta. Reglur þessar taka gildi að fengnu samþykki félagsfundar og eru bindandi fyrir búsetufélögin.

11. gr.

Komi upp ágreiningsefni milli húsnæðissamvinnufélagsins, einstakra búsetufélaga eða búseta skal leitast við að leysa þau með samkomulagi innan félagsins [eða fyrir milligöngu Leigjendasamtakanna].¹⁾

12. gr.

Húsnæðissamvinnufélagið getur heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi.

Sá sem eignast búseturétt við skipti á búi, eða á annan hátt, eignast um leið aðild að viðkomandi búsetufélagi í stað fyrri búseta, enda uppfylli hann skilyrði sem við eiga, notfæri sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi auk þess ákvæðum 3. gr. þessara samþykpta.

Réttindi og skyldur húsnæðissamvinnufélagsins við kaup og sölu á búseturétti, sem falur er, skulu skilgreind í búsetusamningi.

13. gr.

Félagsmaður getur sagt sig úr búsetufélagi og sér þá húsnæðissamvinnufélagið um sölu á búseturéttinum. Úrsögn skal vera skrifleg og tekur gildi við flutning eða 6 mánuðum eftir uppsögn.

14. gr.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem gerist brotlegur við nánar tiltekin ákvæði samþykpta eða reglugerða félagsins, viðhefur sviksamlegt athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu verulegu tjóni.

Stjórnin setur reglur í samræmi við þessi ákvæði og taka þær gildi að fengnu samþykki félagsfundar. Brottrekstur skal ákveðinn af stjórn að undangenginni viðvörun og samkomulagsumleitan. Viðkomandi félagsmaður getur þó áfrýjað málinu til aðalfundar.

Hafi félagsmaður ekki greitt árgjald í 2 ár og ekki sinnt ítrekunum vegna þess skal hann strikaður af félagaskrá.

1) Hornklofi afmarkar ákvæði sem geta verið breytileg eða ekki beinlínis nauðsynleg í öllum húsnæðissamvinnufélögum.

IV. KAFLI
Félagsstjórn og fundir.

15. gr.

Aðalfund félagsins skal halda ár hvert fyrir [15. apríl]. Á dagskrá aðalfundar skulu vera eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár.
2. Lagðir fram endurskoðaðir reikningar til afgreiðslu.
3. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald.
4. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins.
5. Kosning formanns.
6. Kosning [2/3] meðstjórnenda til tveggja ára.
7. Kosning [3/5] varamanna í stjórn.
8. Kosning 1 endurskoðanda til tveggja ára og 1 varaendurskoðanda til tveggja ára.
9. Kosning fulltrúa á Búsetaping.
10. Önnur mál.

Aðalfundurinn fer með æðsta vald í málefnum félagsins og getur einn breytt samþykktum þess. Aðalfundur er lögmætur ef hann hefur verið boðaður samkvæmt samþykktum félagsins. Aðalfundur og alla almenna félagsfundi skal boða með tilgreindri dagskrá [í fréttabréfi/dagblaði] eða á annan fullnægjandi hátt hálfum mánuði fyrir tilgreinda fundartíma.

Stjórn félagsins skipa formaður og [4/6] meðstjórnendur auk [3/5] varamanna. Stjórnin skal auk formanns skipuð [varaformanni, gjaldkera, ritara (og spjaldskrárritara)]. Stjórnin skiptir með sér verkum á fyrsta fundi eftir aðalfund.

Félagsmenn eru kjörgengir í aðalstjórn félagsins í mesta lagi [sex/átta] ár í röð. Verði varamenn sjálfkjörnir, ræður hlutkesti um röð þeirra.

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

16. gr.

Fjárhagsár félagsins er 1. janúar-31. desember ár hvert.

17. gr.

Rétt til að rita félagið og skuldbinda það hafa [þrír/fjórir] stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt [2/3] meðstjórnendum. [Stjórnin ræður félaginu framkvæmdastjóra og veitir honum prókúrumboð. Framkvæmdastjóri ræður félaginu starfsmenn og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við stjórnina.] Stjórnin getur veitt öðrum einstaklingum prókúrumboð fyrir hönd félagsins. Stjórnin getur skipað nefndir til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

Stjórnarfundi skal halda [að jafnaði einu sinni í mánuði]. Formaður boðar stjórnarfundi, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir.

Ákvarðanir stjórnarfunda eru því aðeins lögmætar að meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Heimilt er öðrum varamönnum að sitja stjórnarfundi, en án atkvæðisréttar ef þeir hafa ekki verið kallaðir í stað aðalmanna. Boða skal til stjórnarfunda að jafnaði [með viku fyrirvara].

18. gr.

Stjórn boðar til almennra félagsfunda er hún telur ástæðu til. Einnig geta félagsmenn óskað eftir slíkum fundi og skulu þær óskir sendar skriflega til stjórnar og undirritaðar af [minnst 20 félögum]. Er stjórn skylt að verða við slíkri ósk og skal hún senda út fundarboð innan 14 daga frá því að ósk um fund barst stjórninni.

19. gr.

Heimilt er að stofna sérstakar deildir innan félagssvæðisins.

Verkefni deilda eru:

að hafa forystu um félagsstarf á deildarsvæðinu,

að fylgjast með starfsemi félagsins, kynna sér óskir félagsmanna um breytingar á henni og koma þeim á framfæri við félagsstjórn,

að starfa með félagsstjórn að undirbúningi framkvæmda á deildarsvæðinu.

20. gr.

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

Samþykktir félagsins, svo og breytingar á þeim, öðlast gildi að fenginni staðfestingu félagsmálaráðuneytis, og einnig stjórnar Búseta - landssambands húsnæðissamvinnufélaga -, sbr. 23. og 26. gr. samþykktta sambandsins.

V. KAFLI

Ýmis ákvæði.

21. gr.

Félagið er aðili að Búseta, landssambandi húsnæðissamvinnufélaga og er háð samþykktum þess.

22. gr.

Húsnæðissamvinnufélagið er háð eftirliti Húsnæðisstofnunar ríkisins með framkvæmdum og húsbýggingum félagsins. Stjórn félagsins sendir Húsnæðisstofnun ársreikninga sína og hefur stofnunin aðgang að bókhaldi félagsins.

23. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum um húsnæðissamvinnufélög og búseturétt í X. kafla laga um Húsnæðisstofnun, og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög.

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög.

[Ákvæði til bráðabirgða:

Á stofnfundi skal kjósa [4/6] meðstjórnendur, 2 endurskoðendur og 2 varaendurskoðendur. Kjósa skal [2/3] meðstjórnendur, 1 endurskoðanda og 1 varaendurskoðanda til setu fram að aðalfundi Ennfremur skal kjósa [2/3] meðstjórnendur, 1 endurskoðanda og 1 varaendurskoðanda til setu fram til aðalfundar]

Þannig samþykkt á aðalfundi félagsins