

# SAMÞYKKTIR HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAGSINS BÚMANNA

## 1.0 Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.

### 1. gr.

Nafn félagsins er Búmenn húsnæðissamvinnufélag, skammstafað Búmenn hsf.

Heimili félagsins er að Suðurlandsbraut 54, 108 Reykjavík.

Varnarþing félagsins er í Reykjavík.

## 2.0 Markmið og starfsemi félagsins

### 2. gr.

Markmið félagsins er að auka jöfnuð og fjölbreytni í húsnæðismálum með því að leitast við að afla félagsmönnum þess góðs íbúðarhúsnæðis á hagkvæmum kjörum, með því, eftir atvikum, að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem íbúðir með búseturétti sem tryggja skal félagsmönnum ótímabundin afnot af þeim 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.

Félagið skal í starfsemi sinni leggja áherslu á öflun íbúðarhúsnæðis fyrir eldra fólk. Til þess að félagsmaður geti öðlast búseturétt í íbúð félagsins þarf hann að hafa náð 50 ára aldri við afhendingu hennar.

Stjórn félagsins er heimilt að setja nánari skilyrði fyrir rétti félagsmanna til kaupa á búseturétti hjá félaginu.

Auk höfuðmarkmiða skv. 1. gr. skal félagið:

- a. Hafa heimild til að eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð, s.s. samvinnusamböndum skv. lögum um samvinnufélög og hlutafélögum, enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem eru mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnu og samræmast tilgangi félagsins að öðru leyti.
- b. Stuðla að samstarfi við sveitarfélög um uppbyggingu á fjölbreyttu framboði á íbúðar- og þjónustuhúsnæði sem hentar eldra fólk.
- c. Útvega fjármagn til þeirra byggingaframkvæmda og rekstrar sem félagið annast.

## 3. 0 Almenn skilyrði um aðild að félaginu og um brottfall aðildar. Aðild lögaðila að félaginu.

### 3.gr.

Allir þeir sem búa á Íslandi eða hyggjast búa á Íslandi geta orðið félagsmenn í félaginu.

Félagsmenn teljast allir þeir sem fylla út inntökubeiðni, greiða inntökugjald, fá félagsnúmer og greiða síðan árgjald til félagsins eins og það hefur verið ákveðið af aðalfundi félagsins hverju sinni.

Þátttaka í félaginu er bæði heimil einstaklingum og lögaðilum.

### 4.gr.

Félagsmönnum 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 skv. 1. mgr. er komin til félagsins. Sé félagsmaður jafnframt eigandi búseturéttar skal úrsögn hans úr félaginu þá jafnframt teljast vera uppsögn búseturéttarins. Tekur úrsögn félagsmanns í því tilviki gildi

gagnvart félaginu þann dag sem sex mánuðir eru liðnir frá því að úrsögnin sannanlega barst félaginu.

Hafi félagsmaður ekki greitt félagsgjald í félaginu, eins og það hefur verið ákvarðað af aðalfundi félagsins, þegar 90 dagar eru liðnir frá gjalddaga þess getur félagið strikað viðkomandi félagsmann af félagskrá og er aðild félagsmannsins að félaginu þar með niður fallin. Sé félagsmaðurinn jafnframt eigandi búseturéttar skal farið með úrsögnina eftir því sem segir í 2. mgr.

Segi félagsmaður sig úr félaginu, eða falli aðild hans að félaginu niður skv. ákvæðum 3. mgr., tapar félagsmaður þeim réttindum sem fylgja félagsnúmeri hans og skiptir ekki máli í því sambandi þótt félagsmaðurinn gangi síðar í félagið að nýju.

#### **4.0 Fjármál félagsins, eigið fé og fjárhagsleg ábyrgð á rekstri þess.**

##### **5. gr.**

Fjárhagsleg ábyrgð einstakra félagsmanna á rekstri félagsins er takmörkuð við þá séreign þeirra í stofnsjóði félagsins sem mynduð er með kaupverði búseturéttar sem þeir kunna að hafa greitt og þau félagsgjöld sem félagsmenn hafa greitt til rekstrarsjóðs félagsins.

##### **6.gr.**

Félaginu skal aflað fjár með þeim hætti sem hér segir:

- a. Með inntökugjöldum eins og þau eru ákveðin á aðalfundi félagsins, en gjald þetta ber nýjum félagsmönnum að greiða við inngöngu í félagið og skal andvirði inntökugjalda renna til stofnsjóðs félagsins.
- b. Með árlegu félagsgjaldi félagsmanna eins og það er ákveðið á aðalfundi félagsins, en andvirði félagsgjalda skal renna til rekstrarsjóðs félagsins. Gjalddagi árlegra félagsgjalda skal vera 1. september ár hvert.
- c. Með gjöldum sem félagið innheimtir fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra. Skulu slík þjónustugjöld ráðast af gjaldskrá félagsins eins og hún er samþykkt á aðalfundi félagsins og andvirði þeirra renna til rekstrarsjóðs félagsins.
- d. Með lánum úr Íbúðalánasjóði til byggingaframkvæmda samkvæmt lögum um húsnæðismál og með öðrum lánum á almennum markaði.
- e. Með 1% varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hvernar íbúðar. Í varasjóð skal einnig greiða árlegt fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins skv. ákvörðun aðalfundar.

Heimilt er félaginu að stofna B-deild stofnsjóðs félagsins í samræmi við lög nr. 22/1991 um samvinnufélög til að afla félaginu fjár með útgáfu samvinnuhlutabréfa.

##### **7. gr.**

Á grundvelli þess sem fram kemur í samþykktum þessu og lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, skal félagið halda eftirtalda sjóði.

- a. Stofnsjóð
- b. Rekstrarsjóð,
- c. Viðhaldssjóð
- d. Varasjóð

#### **5. 0 Reikningsár félagsins**

##### **8. gr.**

Reikningsár félagsins skal vera almanaksárið

## 6. 0 Félagsstjórn

### 9. gr.

Aðalfund félagsins skal halda ár hvert fyrir 15. júní. Aðalfundur fer með æðsta ákvörðunarvald í öllum málefnum félagsins.

Á dagskrá aðalfundar skulu vera eftirtalin mál:

1. Setning aðalfundar
2. Kosning fundarstjóra og fundarritara.
3. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár
4. Lagðir fram endurskoðaðir reikningar til afgreiðslu.
5. Ráðstöfun hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu
6. Ákvörðun um inntökugjald, árgjöld og sölubóknun
7. Starfsemi félagsdeilda
8. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins
9. Kosning formanns
10. Kosning 2 meðstjórnenda til tveggja ára
11. Kosning 3 varamanna í stjórn
12. Kosning löggilts endurskoðanda til tveggja ára og 1 skoðunarmanns og 1 varaskoðunarmanns til tveggja ára
13. Ákvörðun um þóknun stjórnarmanna
14. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins
15. Kosning fulltrúa í viðhaldsráð
16. Ákvörðun um þóknun fulltrúa í viðhaldsráði
17. Aðrar ákvarðanir eftir því sem segir í samþykktum þessum.
18. Önnur mál.

Aðalfundur er opinn öllum félagsmönnum félagsins og skulu 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 skv. samþykktum félagsins.

Aðalfundur og allir almennir fundir skulu boðaðir í fréttabréfi félagsins eða í dagblöðum með minnst 14 daga 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 þriggja vikna frá því fyrri fundurinn fór fram. Skal hinn síðari fundur teljast lögmætur hvernig sem fundarsókn er háttað.

### 10. gr.

Stjórn félagsins skipa formaður og 4 meðstjórnendur auk 3 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 á fyrsta fundi eftir aðalfund.

Allir félagsmenn skulu vera kjörgengir í stjórn félagsins en aðrir ekki. Þeir félagsmenn sem vilja gefa kost á sér til stjórnarsetu skulu tilkynna formanni félagsstjórnar um framboð sitt minnst sjö dögum fyrir aðalfund. Komi framboð ekki fram gerir sitjandi stjórn félagsins tillögu um stjórnarmenn á aðalfundi.

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

**11. gr.**

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

Stjórninni er heimilt að ráða félaginu framkvæmdastjóra og veitir hún honum 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.

Stjórnin 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 lögmætar 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.

**12. gr.**

Stjórn boðar til almennra félagsfunda ef hún telur ástæðu til. Ennfremur er félagsstjórn skylt að boða til aukafundar ef félagsaðilar sem fara með að minnst kosti 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.

**7. 0 Viðhaldsráð félagsins, kosning þess og verksvið. Viðhaldssjóðir.****13. gr.**

Í félaginu skal starfa viðhaldsráð og skal hlutverk þess vera 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. Þá skal viðhaldsráð félagsins einnig sinna þeim verkefnum er stjórn félagsins felur því eða ákvæði samþykktá þessara mæla fyrir um.

Viðhaldsráð félagsins ræður viðhaldssjóðum félagsins, annast um ávöxtun þeirra í samráði við stjórn félagsins, og ráðstafar fjármunum til viðhalds á fasteignum félagsins. Viðhaldsráð skal á hverju starfsári félagsins, og hvenær sem stjórn félagsins krefst, gera aðalfundi félagsins og félagsstjórn grein fyrir ráðstöfun og ávöxtun viðhaldssjóða félagsins.

**14. gr.**

Viðhaldsráð félagsins skal skipað formanni auk tveggja meðstjórnenda úr hópi félagsmanna félagsins sem allir eru kosnir á aðalfundi þess. Stjórn tilnefnir formann.

Viðhaldsráði er heimilt að leita til sérfræðinga varðandi framkvæmdir, undirbúning þeirra og eftirlit og um ávöxtun viðhaldssjóða. Kostnaður vegna þessa greiðist úr viðhaldssjóðum félagsins.

**15. gr.**

Viðhaldsráð félagsins skal funda svo oft sem þurfa þykir en fundir þess skulu boðaðir með sannanlegum hætti með a.m.k. þriggja sólarhringa fyrirvara og skal dagskrá fundarins liggja fyrir við boðun hans.

Seturétt á fundum viðhaldsráðs skulu eiga framkvæmdastjóri félagsins, formaður þess. Skulu aðilar þessir hafa málfrelsi og tillögurétt á fundum viðhaldsráðsins, en atkvæðisrétt hafa þeir ekki.

Viðhaldsráði félagsins skal vera heimilt að veita fulltrúum einstakra búsetufélaga tækifæri til að sækja þá fundi ráðsins þegar fjallað er um málefni er þau varða, í því skyni að gæta þar hagsmuna sinna. Fulltrúar búsetufélaga hafa ekki atkvæðisrétt.

Afl atkvæða skal ráða ákvörðun viðhaldsráðsins.

Viðhaldsráð félagsins skal halda fundargerð um allt það sem fram fer á fundum ráðsins. Skal gerðabók viðhaldsráðsins vera aðgengileg félagsmönnum og þeim sem seturétt eiga á fundum ráðsins milli funda þess.

#### **16. gr.**

Félagið skal starfrækja viðhaldssjóði sem úr skal greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði þess húsnæðis sem félagið á, búnaði þess, kerfum og lögnum. Jafnframt skal úr sjóðnum greiddur kostnaður vegna endurnýjana á þeim hlutum íbúðanna sem tilgreindir eru í 3. mgr. 15. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Skal greiðsla þess kostnaðar þó fara fram á samkvæmt reglum sem viðhaldsráð félagsins setur.

#### **17. gr.**

Um tilhögun framkvæmda, viðhaldsskyldu og skiptingu kostnaðar milli félagsins og búseturéttarhafa vegna viðhalds á búsetuíbúð fer skv. 15. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

### **8. 0 Deildaskipting félagsins.**

#### **18. gr.**

Félagið skiptist í félagsdeildir eftir sveitarfélögum nema aðalfundur ákveði annað. Hver félagsmaður skal skráður í einhverja af deildum félagsins eftir lögheimili eða samkvæmt ósk hans. Færi en 15 félagar geta ekki myndað sérstaka félagsdeild. Í nafni deildar skal koma fram nafnið Búmenn og heiti félagssvæðis.

Félagsmönnum skal einungis vera heimilt að vera félagsmenn í einni félagsdeild.

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

#### **19. gr.**

Hlutverk félagsdeilda samkvæmt 17. gr. eru eftirfarandi:

- a) Að hafa forystu um félagsstarf á deildarsvæðinu og eiga aðild að viðræðum við sveitarfélög, félagasamtök og aðra aðila um málefni Búmannna hsf. á félagssvæði deildarinnar.
- b) Að kjósa fulltrúa á aðalfund Búmannna hsf. og aðra félagsfundi sem kunna að verða haldnir á milli aðalfunda. Hver félagsdeild með allt að 50 félagsmönnum skal kjósa 2 fulltrúa og síðan 1 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 hsf. skal greiddur samkvæmt ákvörðun félagsstjórnar.
- c) Að starfa með félagsstjórn og starfsmönnum Búmannna hsf. að undirbúningi framkvæmda á deildarsvæðinu og vera að öðru til ráðuneytis um málefni félagsins á félagssvæðinu.

**20. gr.**

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

Deildarfundir skulu boðaðir með minnst sjö 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 skulu hafa heimild til setu á aðalfundi deildar og taka þátt í umræðum.

**21. gr.**

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

**21. gr.**

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

**9. 0 Réttindi og skyldur búseturéttarhafa og búsetufélaga.****22. gr.**

Við inngöngu félagsmanns í félagið skal honum gefið félagsnúmer.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið á þann hátt að félagsmaður með lægra félagsnúmer gengur fyrir félagsmanni með hærra númer. Við endurúthlutun íbúða hafa þó þeir forgang sem eiga búseturétt í viðkomandi búsetufélagi. Milli jafnréttárra gildir hlutkesti.

Þeir einir geta keypt búseturétt sem eru 50 ára eða eldri og uppfylla lagaskilyrði um rétt einstaklinga til íbúða félagsins. 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.

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

**23. gr.**

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

Búseturétt kaupa félagsmenn með greiðslu fjárframlags, sem nefnt er búseturéttargjald, sem samsvarar tilteknu hlutfalli af kostnaðarverði viðkomandi húsnæðis. Stjórn félagsins ákveður verð búseturéttar skv. þessari grein og 22. gr. og sér um kaup og sölu á honum fyrir hönd félagsmanna sinna.

Búseturéttargjald skal greitt með peningum við undirritun búsetusamnings milli búseturéttarhafa og Búmannanna hsf.

**24. gr.**

Búseturéttarhafa er heimilt að segja upp búsetusamningi með sex mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og tekur gildi við næstu mánaðarmót eftir að hún hefur borist Búmönnum hsf. Búseturéttarhafi ber ábyrgð á greiðslu búsetugjalds út uppsagnarfrestinn.

Þegar búsetusamningur fellur niður vegna uppsagnar er Búmönnum hsf. skylt að endurgreiða búseturéttarhafa búseturéttargjaldið auk verðbóta. Miðað skal við vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu þess mánaðar þegar búseturéttargjald var greitt og reiknast verðbætur til þess dags sem endurgreiðsla fer fram.

Búmönnum hsf. skal ekki skylt að endurgreiða búseturéttargjaldið fyrr en viðkomandi íbúð er afhent nýjum búseturéttarhafa en þó eigi síðar en tólf mánuðum eftir að uppsögn hefur tekið gildi.

Frá endurgreiðslu búseturéttargjalds skal draga kostnað sem til fellur við að bæta úr göllum eða skemmdum á íbúðinni samkvæmt mati eða samkomulagi. Þá er heimilt að draga frá kostnað vegna endursölu á búseturéttinum samkvæmt gjaldskrá sem aðalfundur Búmannna hsf. ákveður.

Endursöluverð innleysts búseturéttar skal miðast við upphaflegt búseturéttargjald að viðbættum verðbótum til söludags samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Hafi félagsstjórn látið framkvæma endurbætur og/eða viðbætur sem ekki greiðast af fyrri búseturéttarhafa og/eða falli kostnaður á félagið vegna ágreiningsmála er heimilt að bæta fjárhæð sem nemur kostnaði félagsins af þessu við ofangreint búseturéttargjald við sölu.

**25. gr.**

Félagsmanni er ekki heimilt að framselja búseturétt sinn, eða framleigja þá íbúð sem hann nýtur búseturéttar í, nema með skriflegu leyfi félagsins.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

**26. gr.**

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

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

Kaupandi búseturéttar verður sjálfkrafa félagi í því búsetufélagi sem íbúð sú tilheyrir, sem hann hefur fengið keyptan búseturétt í.

Búsetufélög geta sett sér samþykktir, svo fremi sem efni þeirra samræmist tilgangi húsnaðissamvinnufélagsins. Slíkar samþykktir búsetufélaganna öðlast gildi þegar stjórn húsnaðissamvinnufélagsins 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.

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

**27. gr.**

Stjórn Búmannna hsf. setur reglur um réttindi og skyldur búseturéttahafanna, m.a. í formi búsetusamnings sem gerður er á milli félagsins og búseturéttahafa. Reglur þessar taka gildi að fengnu samþykki félagsfundar og eru bindandi fyrir búsetufélögin.

**28. gr.**

Ágreining milli húsnæðissamvinnufélagsins, deilda þess, einstakra búsetufélaga eða búseturéttahafa skal leitast við að leysa með samkomulagi innan félagsins.

**29. gr.**

*Búmenn hsf. geta heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskipu búí. Félagsnúmer fyrri búseturéttahafa færist til þess sem búseturétt eignast samkvæmt þessari málsgrein.*

*Yfirfærast búsréttur ekki skv. 1. mgr. þessarar greinar, geta Búmenn hsf. heimilað að búseturéttur erfist til barns búseturéttahafa eða til foreldra (foreldris) hans taki þeir (það) arf eftir hann. Félagsnúmer látins búseturéttahafa erfist ekki til barna eða foreldra og fær sá er búseturétt erfir samkvæmt þessari málsgrein nýtt númer.*

*Sá sem eignast búseturétt samkvæmt þessari grein verður félagsmaður í Búmönnum hsf. og aðili viðkomandi búsetufélagi í stað fyrri búseturéttahafa, enda uppfylli hann skilyrði sem við eiga og notfæri sér réttinn og búí í íbúð hjá félaginu og fullnægi auk þess ákvæðum 3. gr. þessara samþykta.*

*Stjórn Búmannna hsf. má veita undanþágu frá aldursskilyrði þegar búseturéttur er yfirfærður samkvæmt þessari grein.*

**30. gr.**

Falli búsetusamningur niður við uppsögn eða með öðrum hætti fellur jafnframt niður aðild búseturétthafa að viðkomandi búsetufélagi.

**10. 0 Mat og úttekt á búsetuíbúð****31. gr.**

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð á þann hátt að á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem félagið leggur til skal skrá ítarlega lýsingu á íbúðinni og ástandi hennar. Skal búseturétthafi sem tekur við íbúð vera viðstaddur er úttektin fer fram og getur hann þá komið að athugasemdum við skráningu við efni þeirra upplýsinga sem skráðar eru í úttektaryfirlýsinguna.

Skal búseturétthafa jafnframt við úttektina vera heimilt að krefjast úrbóta á íbúðinni telji hann að hún standist ekki þær kröfur um ásigkomulag íbúða sem fram koma í 30. gr. samþykta þessara.

Að öðru leyti fer um úttekt á búsetuíbúðum samþykktir þessar skv. ákvæðum laga nr. 66/2003.

**32.gr.**

Við afhendingu íbúðar í eigu félagsins til búseturétthafa skal íbúðin vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess, aldur og sambærilegar íbúðir í sama húsi. Húsnæðið skal, við afhendingu til búseturétthafa, vera hreint, rúður heilar, tréverk og gólfefni í góðu ástandi, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar' og eldhústæki í lagi , sem og vatns-, rafmagns- og frárennslislagnir.

## 11. 0 Búsetugjald

### 33. gr.

Auk búseturéttargjalds skv. 21. gr. skulu búseturéttarhafar greiða húsnaðissamvinnufélaginu búsetugjald vegna rekstrar-viðhalds- og fjármagnskostnaðar af íbúðum í eigu félagsins.

Fjárhæð búsetugjaldsins skal ákveðin af stjórn húsnaðissamvinnufélagsins á grundvelli áætlunar hennar um eftirfarandi gjaldaliði og að teknu tilliti til þess gjalds sem aðalfundur búsetufélags hefur ákveðið að greiða beri í rekstrarsjóð þess.

Í búsetugjaldi skulu felast greiðslur vegna eftirfarandi:

1. Afborganir af lánum og fjármagnskostnaður
2. Framlag í viðhaldssjóð húsnaðissamvinnufélags
3. Framlag í rekstrarsjóð búsetufélags (s.s. upphitun íbúðar, rafmagn í sameign, aðkeypt þjónusta o.fl.)
4. Fasteignagjöld
5. Lögboðin brunatrygging og fasteignatrygging
6. Þjónustugjald til húsnaðissamvinnufélags

Stjórn húsnaðissamvinnufélags skal vera heimilt í búsetusamningi þeim sem félagið gerir við búseturéttarhafa, að heimila búseturéttarhafa að annast sjálfur að hluta eða að öllu leyti kostnað skv. 3. mgr. þessarar greinar.

### 34. gr.

Búseturéttarhöfum ber að greiða búsetugjald fyrsta mánaðardag hvers mánaðar, fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað hafi verið samið. Beri gjalddaga upp á almennan frídag, skal gjalddagi búsetugjaldsins í þeim mánuði vera fyrsti virki dagur mánaðarins.

Hafi búseturéttarhafi eigi greitt búsetugjaldið innan 14 sólarhringa frá gjalddaga þess, er félaginu heimilt að krefjast hæstu lögleyfðu dráttarvaxta af hinni vangreiddu fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags.

## 12. 0 Um brottvísun úr félaginu

### 35. gr.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem gerist brotlegur við 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 viðvörðun og samkomulagsumleitan.

Sé félagsmanni vikið úr félaginu telst búsetusamningi þar með rift og skal viðkomandi búseturéttarhafi þegar rýma íbúðina.

## Ýmis ákvæði

### 36. 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 atkvæða þarf til breytinga á samþykktunum.

### 37. gr.

Húsnaðissamvinnufélagið er háð eftirliti Íbúðalánasjóðs með framkvæmdum og húsbyggingum félagsins. Stjórn félagsins sendir Íbúðalánasjóði þau gögn sem sjóðurinn skal fá afhent lögum samkvæmt.

**38. gr.**

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

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga 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 megintilgang félagsins sem lýst er í samþykktum þessum.

***Ákvæði til bráðabirgða.***

*Stjórn Búmanna hsf. skal vera heimilt að láta byggja og/eða kaupa íbúðarhúsnæði og bjóða félagsmönnum búseturétt í því til sölu án kaupskyldu félagsins og uppsagnarréttar búseturéttthafa. Verði þessi heimild nýtt skal stjórn setja nánari reglur um úthlutun búseturéttar, endursölu og efni búsetusamninga.*

*Samþykktir þessar skulu endurskoðaðar innan tveggja ára frá setningu þeirra. Og skal þar meðal annars tekið mið af reynslu sem kann að hafa fengist af fyrirkomulagi sem fjallað er um í 1. mgr. ákvæðis þessa.*

***Þannig samþykkt á aðalfund/félagsfundi félagsins sem fram fór þann***