

STARFSREGLUR

FYRIR VIÐHALDSRÁÐ BÚMANNA HSF.

1. gr. Grundvöllur og hlutverk viðhaldsráðs.

- 1.1 Starfsreglur þessar eru settar samkvæmt fyrirmælum í 2. mgr. 16. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.
- 1.2 Viðhaldsráð skal fara með þau málefni sem kveðið er á um í lögum nr. 66/2003 og samþykktum Búmanna hsf.
- 1.3 Meginhlutverk viðhaldsráðs er að áætla viðhald húsa í eigu Búmanna, taka ákvarðanir um framkvæmdir að beiðni búsetufélaga eða eigin frumkvæði og hafa yfirumsjón með þeim allt svo sem nánar greinir í starfsreglum þessum.

2. gr. Skipulag og verkefni viðhaldssjóðs.

- 2.1 Allir búseturéttarhafar skulu greiða sérstakt gjald í viðhaldssjóð Búmanna og skal það innheimt í búsetugjaldi. Gjald þetta skal viðhaldsráð ákveða í samráði við stjórn Búmanna, tímanlega fyrir áramót.
- 2.2 Stjórn Búmanna fer með fjárvörslur, bókhald og ávöxtun viðhaldssjóðs og tekur endanlegar ákvarðanir um greiðslur úr sjóðnum í samráði við viðhaldsráð. Halda skal fjármunum viðhaldssjóðs sérgreindum frá öðrum eignum Búmanna.
- 2.3 Haldið skal utan um inneign/hlutdeild hvers búsetufélags í bókhaldi viðhaldssjóðs. Skal vera unnt að sjá á hverjum tíma hver sé staða hvers búsetufélags í sjóðnum.
Framkvæmdir hjá búsetufélagi sem ákveðið er að greiða úr viðhaldssjóði samkvæmt reglum þessum skulu færast á viðkomandi búsetufélag. Standi bókfærð inneign/hlutdeild viðkomandi búsetufélags ekki undir kostnaði við framkvæmdina skal mismunur færður sem skuld búsetufélagsins við viðhaldssjóð.
Í slíkum tilvikum er stjórn Búmanna í samráði við viðhaldsráð heimilt að taka lán til framkvæmdanna og um leið að ákveða aukið framlag búseturéttshafa viðkomandi búsetufélags í viðhaldssjóð þar til jöfnuði hefur verið náð.

2.4 Viðhaldssjóður Búmanna skal greiða eftirfarandi:

- a) Kostnað vegna viðhalds og endurnýjunar á ytra byrði húss, snjóbræðslu, skolp og regnavatnslögnum og öðrum þeim lögnum sem eru eign hússins, lögðum stéttum og malbiki á lóð hússins, rúðugleri sem verður ónýtt vegna móðu á milli glerja, grindverki, lýsingarbúnaði öðrum en ljósaperum.
- b) Kostnað vegna viðhalds og endurnýjunar á þeim hlutum innra byrðis húss sem telst í sameign samkvæmt fjöleignahúsalögum.

- c) Allt ófyrirsjáanlegt sem upp kann að koma í íbúð sem búseturéttthafi hefur búseturétt í skal tekið til skoðunar af viðhaldsráði og sérhvert slíkt tilfelli metið í samráði við stjórn Búanna.
- d) Kostnað við umhirðu og viðhalds lóðar búsetufélags að uppfylltum skilyrðum sem viðhaldsráð setur og samþykktar hafa verið á aðalfundi Búanna.

2.5 Greiðslur koma ekki úr viðhaldssjóði vegna viðhalds á hlutum og búnaði sem búseturéttthafi hefur sjálfur komið upp.

2.6 Búseturéttarhafar skulu bera ábyrgð á öllu viðhaldi og endurbótum í íbúðum sem þeir eiga búseturétt í. Ábyrgð þessi nær til þess hluta húss sem telst vera séreign viðkomandi íbúðar samkvæmt fjöleignahúsalögum.

2.7 Óheimilt er að greiða úr viðhaldssjóði annað en það sem telst til viðhalds og endurnýjunar svo sem nánar greinir í 2.4.

2.8 Í búsetusamningum skal koma skýrlega fram hvernig háttáð er skiptingu ábyrgðar búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs á viðhaldi og endurnýjun.

3. gr. Skipan og starfstími viðhaldsráðs. Starfslið.

- 3.1 Viðhaldsráð skal skipað þremur fulltrúum kosnum á aðalfundi til þriggja ára í senn og skulu þeir allir vera félagsmenn. Stjórn Búanna skal skipa formann úr hópi kosinna fulltrúa.
- 3.2 Láti fulltrúi í viðhaldsráði af störfum á kjörtímabili sínu skal stjórn Búanna skipa fulltrúa í hans stað til næsta aðalfundar. Skal þá kosinn nýr fulltrúi til að sitja í viðhaldsráði út kjörtímabilið.
- 3.3 Viðhaldsráð skal heimilt að leita sérfræðilegrar aðstoðar og ráðgjafar eftir því sem þurfa þykir og skal kostnaður vegna slíkrar þjónustu greiddur úr viðhaldssjóði. Framkvæmdastjóri Búanna skal sjá um samningagerð við slíka aðila að fengnum tillögum viðhaldsráðs og er óheimilt að stofna til kostnaðar fyrir viðhaldssjóð áður en gengið hefur verið frá slíkum samningum.
- 3.4 Stjórn Búanna fer með samningagerð við verktaka vegna framkvæmda við viðhald og endurnýjun sem ákveðið hefur verið að greiða úr viðhaldssjóði. Haft skal samráð við viðhaldsráð um val á verktökum. Viðhaldsráð hefur yfirumsjón með framkvæmdum við viðhald og endurnýjun sem greiðist úr viðhaldssjóði.
- 3.5 Stjórn Búanna ákveður þóknun fyrir störf fulltrúa í viðhaldsráði.

4. gr. Starfshættir viðhaldsráðs.

- 4.1 Viðhaldsráð skal koma saman svo oft sem þurfa þykir en þó eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári.
- 4.2 Formaður boðar til funda sem skulu haldnir á skrifstofu Búmanna. Framkvæmdastjóri Búmanna skal sitja fundi viðhaldsráðs og skal hann hafa málfrelsi og tillögurétt en ekki atkvæðisrétt.
- 4.3 Halda skal fundargerðir þar sem skráðar skulu skilmerkilega allar ákvarðanir sem teknar eru og umræður um þær eftir því sem þurfa þykir.
- 4.4 Viðhaldsráð skal að lágmarki á tveggja ára fresti halda fund með stjórn hvers búsetufélags, eða fulltrúum þess þar sem leitast skal við að meta þörf á viðhaldi og endurnýjun á næstu tveimur árum þar á eftir.
- 4.5 Stjórnir búsetufélaga skulu skipa ákveðinn aðila til annast almenn samskipti við viðhaldsráð. Skal hann gera tillögur til viðhaldsráðs um viðhald og/eða endurnýjun í viðkomandi búsetufélagi. Fulltrúi búsetufélags skal boðaður til fundar viðhaldsráðs þar sem taka á ákvarðanir um viðhald og/eða endurnýjun í húsi viðkomandi búsetufélags. Hann skal hafa seturétt, málfrelsi og tillögurétt án atkvæðisréttar meðan málefni búsetufélags hans er til umfjöllunar.
- 4.6 Afl atkvæða ræður niðurstöðu um tillögur sem bornar eru uppi í viðhaldsráði. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Samþykkt á félagsfundi Búmanna 24. febrúar 2006
Breytt á aðalfundi Búmanna 11. júní 2008