

## Búfesti hsf.

# Samþykktir

## I. KAFLI

### Almenn ákvæði

#### 1. gr.

Nafn félagsins er Búfesti. Félagið er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðssamvinnufélög; **skammstafað Búfesti hsf.**

#### 2. gr.

Heimili og varnarþing félagsins er á Akureyri en starfssvæði þess nær til Akureyrar og annarra sveitarfélaga eftir nánari ákvörðun um byggingar og rekstur íbúða á vegum félagsins eða í samstarfi við systurfélög og sveitarfélög. [Heimilisfang félagsins er að Skipagötu 14, 600 Akureyri.](#)

#### 3. gr.

### Orðskýringar

Í samþykktum þessum merkir:

**Búsetuíbúð** er íbúð í eigu húsnæðissamvinnufélagsins, sem ráðstafað er með sölu búseturéttar.

**Búseturéttur** er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns af búsetuíbúð. Sá réttur stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og með gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds sem innheimt er mánaðarlega.

**Búseturéttarhafi/-eigandi** /búseti er félagsmaður í sem keypt hefur búseturétt.

**Búsetusamningur** er samningur félagsmanns við húsnæðissamvinnufélagið um búseturétt, sem þinglýst skal sem kvöð á viðkomandi íbúð.

**Búseturéttargjald** er það gjald sem félagsmaður greiðir til þess að kaupa búseturétt.

**Búsetugjald/mánaðargjald** er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélagsins vegna fjármagnskostnaðar, viðhalds- og rekstrarkostnað vegna -búsetuíbúðar.

Skilagjald er viðhaldsgjald sem aðalfundur ákveður sem tiltekna prósentu af brunabótamati sem er lagt á og innheimt við skil íbúðar og uppgjör búseturéttar.

**Búsetufélag** er (**hús**)félag búseturéttarhafa í tilteknu fjöleignahúsi eða íbúðakjarna í eigu húsnæðissamvinnufélagsins.

**Félagsgjald** er gjald sem félagsmaður greiðir árlega til húsnæðissamvinnufélagsins og viðheldur félagsrétti hans.

**Félagsmaður** er hver sá sem gengur í húsnæðissamvinnufélagið með greiðslu inntökugjalds og viðheldur félagsaðild sinni með greiðslu félagsgjalds.

**Inntökugjald** er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í húsnæðissamvinnufélagið og varðveitist í stofnsjóði þess.

4. gr.

### **Tilgangur félagsins**

Tilgangur félagsins er að afla félagsmönnum góðs og hagkvæms húsnæðis.

Samþykktir þessar tilgreina almenn réttindi félagsmanna og útfæra nánar og ítarlega þá starfsemi sem miðast við rekstur búsetuíbúða, viðskipti með búseturétt og réttarstöðu búseturéttareigenda.

5. gr.

### Félagsaðild

Allir sem búa á starfssvæði félagsins, eða hyggjast búa þar, geta orðið félagsmenn í húsnæðissamvinnufélaginu. Félagsmenn teljast allir þeir sem greiða inntökugjald, fá félagsnúmer og greiða árlegt félagsgjald til félagsins en upphæðir þeirra ákveður aðalfundur hverju sinni. Börn félagsmanna geta orðið félagsmenn gegn greiðslu inntökugjalds. Þau eru undanþegin árgjaldi til og með því ári sem þau verða 18 ára.

Þátttaka í félaginu er bundin við einstaklinga eða samtök fyrir hönd þeirra, sem Búfesti hsf. hefur ráðstafað búseturétti til á grundvelli laga um húsnæðissamvinnufélög.

6. gr.

### Markmið félagsins

Markmiðum sínum hyggst félagið ná með því að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum er látið í té ~~sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir~~, til leigu eða með búseturétti.

Félaginu er heimilt að stofna og eiga dótturfélög um byggingarframkvæmdir og/eða um rekstur íbúða fyrir félagsmenn eftir því sem hagkvæmt getur talist og þjónar tilgangi félagsins.

Með sama hætti er félaginu heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Félaginu er heimilt að vinna að öðrum hagsmunamálum félagsmanna, enda fari það ekki í bága við lög eða samþykktir sem um það gilda.

Auk höfuðmarkmiða skv. 1. mgr. skal félagið:

a. Eiga aðild að fyrirtækjum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélög enda starfi þau fyrirtæki að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir húsnæðissamvinnufélög.

b. Útvega lán til byggingaframkvæmda og rekstrar sem félagið annast.

c. Eiga samstarf við opinbera aðila ríki og sveitarfélög og velvildarfjárfesta um undirbúning framkvæmda, hönnun, útboð og þjónustusamninga samkvæmt skuldbindandi samkomulagi – eftir því sem slíkt getur tryggt félaginu og félagsmönnum hagkvæm kjör og aukið rekstraröryggi og stuðlað að sjálfbærni félagsins.

Óheimilt er þó að veðsetja eignir félagsins til tryggingar starfsemi, rekstri eða innkaupum sem ekki skilar beinum ávinningi fyrir félagið og félagsmennina.

## II. kafli

### **Fjárhagsgrundvöllur félagsins**

#### 7. gr.

Félagið stefnir að sjálfbærum rekstri en án hagnaðarkröfu. Óheimilt er að greiða einstökum félagsmönnum hagnað eða arð út úr félaginu eða beinan ávinning umfram hlutdeild sína í félaginu í gegnum búseturéttareign.

Rekstur íbúða félagsins skal vera sameiginlegur og miðast við sanngjarnan hlutdeildarreikning sem stjórn ber ábyrgð á að staðfesta og gera grein fyrir. Þannig skulu allar íbúðir standa undir fjármagnskostnaði, viðhaldskostnaði og þjónusturekstri í þágu félagsmanna. Til lengri tíma skal félagið stefna að hóflegum rekstrarafgangi sem ráðstafast til eflingar félagsins, til undirbúnings nýrra framkvæmda og til frekari þróunar í starfsemi félagsins.

Einstakir byggingaráfangar sem fjármagnaðir eru sérstaklega í samstarfi við opinbera aðila eða velvildarfjárfesta geta þó orðið undanþegnir skilmálum um

fulla samábyrgð gagnvart fjármagnskostnaði og rekstri eftir því sem samið kann að verða um.

Félaginu skal aflað fjár sem hér segir:

1. a) Með árlegu félagsgjaldi sem ákveðið skal á aðalfundi samkvæmt samþykktum þessum og gengur til **rekstrarsjóðs**.
2. b) Með lánum og styrkjum frá opinberum aðilum og sjóðum og/eða lánum og styrkjum sem félagið aflar á almennum markaði, frá fyrirtækjum og frá velvildarfjárfestum.
3. c) Með útgáfu/sölu skuldabréfa, hlutdeildarbréfa eða sparnaðarbréfa eftir því sem heimilað kann að vera og getur samræmst gildandi lögum um samvinnufélög nr. 22/1994 66/2003 eða síðari lögum.
4. d) Með varasjóðstillagi af byggingarkostnaði hvernar íbúðar. Í **varasjóð** skal einnig greiða framlag af rekstrarafgangi félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
5. e) Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í **stofnsjóð** félagsins.
6. f) Með sölu búseturéttta og/eða sölu einstakra eigna eða bygginga eftir því sem slíkt er heimilað í byggingarskilmálum og skipulagi og hagkvæmt getur talist fyrir rekstraröryggi félagsins.
7. g) Með **rekstrarsjóðsgjöldum** til að standa straum af þjónustu til félagsmanna og annarra, samkvæmt gjaldskrá sem skal ákveðin af stjórn félagsins og kynnt á aðalfundi.
8. h) Með útseldri þjónustu til aðila í íbúðarekstri og skyldri starfsemi sem eiga í meira eða minna forbundnu samstarfi við félagið um staðbundinn rekstur.
9. i) Með **sérstakri** innheimtu viðhaldsgjalda í viðhaldssjóð, til að standa undir öllu reglubundnu viðhaldi eigna félagsins og er það innheimt mánaðarlega með búsetugjaldinu, í samræmi við nánari reglur á hverjum tíma og skilagjaldi vegna skila, sem lagt er á og innheimt við skil íbúða og uppgjör búseturéttar. –Að lágmarki skal árleg innheimta viðhaldsgjalda nema 0,75% af brunabótamati íbúða. Aðalfundur ákveður fjárhæð viðhaldsgjalda í viðhaldssjóð, þ. á m. fjárhæð skilagjalds. Aðalfundur getur ákveðið nánar tilhögun innheimtu og fjárhæðir umfram lágmarksinnheimtu til **viðhaldssjóðs**.
10. j) Með innheimtu búsetugjalda/mánaðargjalda.

### III. KAFLI

## Réttindi og skyldur félagsmanna

#### 8. gr.

Félagsmenn öðlast rétt til að fá keyptan afnotarétt íbúða/búseturétt íbúða í þeirri röð sem þeir ganga í húsnæðissamvinnufélagið eða eru skráðir á umsóknarlista í samræmi við þær reglur sem gilda um ráðstöfun viðkomandi íbúðar.

Þeir einir geta keypt búseturétt, sem eru fjárráða. 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. Stjórn félagsins getur heimilað óskyldum einstaklingum að kaupa búseturétt sameiginlega og deila mánaðargjaldi

Með sérstöku samkomulagi og í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög getur félagið samið um að tiltekinn fjöldi afnotaréttar/leiguréttar/búseturéttar verði eign sveitarfélags eða velvildarfjárfestis/fyrirtækis, enda greiði slíkir samstarfsaðilar fullt verð fyrir afnotarétti eða fjármagni viðkomandi íbúðir með beinum styrkjum og framlögum. Eigandi afnotaréttar skilyrðir ráðstöfun viðkomandi íbúða eða á forgang um ráðstöfun þeirra íbúða/afnotaréttar í samræmi við reglur félagsins og samþykktir þessar að öðru leyti. Allir sem nýta afnotarétt íbúða skulu vera félagsmenn og gangast undir almenna skilmála félagsins.

Búseturéttarhöfum er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

#### 9. gr.

Búseturéttareign tryggir félagsmönnum ótímabundin afnot af íbúðum og skal þinglýsa búsetusamningi miðað við skilgreinda prósentu búseturéttar - minnst 5% en mest 25% - og skal búsetugjald/mánaðargjald miðað við tilsvarendi hlutfall af öllum fjármagnskostnaði félagsins vegna viðkomandi íbúðar.

Söluverð búseturéttar skal vera samsvarandi hlutfall af áætluðu eða þekktu markaðsverði einstakra eigna á hverjum tíma.

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir íbúð, enda brjóti hann ekki gegn samþykkuðum félagsins eða ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

Í búsetusamningi skal nánar skilgreina hvernig grunnverð búseturéttar er ákvarðað af stjórn félagsins og jafnframt hvort aðilar hafa samið um að félagsmaðurinn hafi rétt til að kaupa stærri búseturéttarhlut eða selja félaginu af sínum hlut – og þá einnig um verðlagningu þeirra viðskipta.

**Félagið ber ekki endurkaupskyldu gagnvart óseldum búseturétti.** Seljist búseturéttur sem boðinn er til endursölu á uppsettu verði skal félagið greiða seljandanum upphaflegt kaupverð – að viðbætti hækkun samkvæmt vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, ef endursöluverð búseturéttar (miðað við sömu prósentu) hefur numið sömu eða hærri fjárhæð. Frá skal dragast kostnaður við að bæta úr skemmdum eða ágöllum sem raktir verða til aðgerða eða aðgerðaleyfis búseturéttarhafa samkvæmt mati eða samkomulagi, sem og annað uppgjör milli aðila varðandi viðhaldsgjöld og búsetugjald í samræmi við fyrirvaralaus heimild til skuldajöfnunar skv. ákvæðum búsetusamnings.

Seljist búseturéttur íbúðar - miðað við óbreytta prósentu búseturéttarins - á lægra verði en félagsmaðurinn greiddi í upphafi þá er félaginu einungis heimilt að greiða til baka það söluverð en frá því skal draga sölukostnað og þóknarir félagsins samkvæmt auglýstri verðskrá og annað uppgjör í samræmi við þessa grein nánar.

Segi félagsmaður upp búsetusamningi sínum er félaginu ávallt heimilt að leysa til sín búseturéttinn miðað við ásett verð búseturéttar en þó aldrei hærra en miðað við upphaflegt kaupverð að viðbætti hækkun sem nemur þróun vísitölu neysliverðs frá kaupdegi/greiðsludegi búseturéttar til dagsetningar uppsagnar.

Hafi auglýstur búseturéttur ekki selst innan 6 mánaða auglýsingafrests getur stjórn félagsins ákveðið að lækka skuli uppsett verð um allt að 50% og auglýsa að nýju og verður seljandi að sæta þeirri ákvörðun stjórnar, en hefur þó ávallt möguleika á að afturkalla uppsögn sína og bera áfram fulla ábyrgð á skuldbindingum búsetusamnings og skilvísu greiðslu búsetugjalds/mánaðargjalds.

Seljast búseturéttur íbúðar ekki innan 6 mánaða uppsagnarfrests með endurteknum auglýsingum getur eigandi búseturéttarins ákveðið að skila búseturéttinum til félagsins án þess að kalla eftir greiðslu fyrir réttinn.

Skal slík tilkynning berast félaginu með staðfestum hætti og taka gildi að sex mánuðum liðnum frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að tilkynning var send, enda sé búseturéttarhafinn skuldlaus við félagið. Ef um vanskil er að ræða eða óuppgerð gjöld vegna viðhalds eða lagfæringa á íbúð af hendi búseturéttarhafa skulu ákvæði búsetusamnings varðandi fyrirvaralausar riftunarheimildir taka gildi, nema um annað semjst milli aðila.

Stjórn félagsins ákveður nánara verklag við verðákvörðun búseturéttar og sér um kaup og sölu á honum fyrir hönd félagsmanna sinna.

Búseturéttarhafi skal skila búsetuíbúð ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við henni miðað við eðlilega notkun. Ber búseturéttshafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðis 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 búseturéttarhafa sannanlega óviðkomandi.

Búseturéttur stendur til tryggingar ógreiddu búsetugjaldi/mánaðargjaldi og öðrum gjöldum samkvæmt gjaldskrá félagsins og ákvörðunum aðalfundar, þar með töldum gjöldum vegna viðhalds/viðhaldssjóðs og skilagjalds, og vegna lagfæringa á íbúð.

## 10. gr.

Hver sá sem hefur fengið keyptan búseturétt skal gera skriflegan búsetusamning við félagið. Í búsetusamningi skal m.a. eftirfarandi koma fram:

1. Nöfn, heimilisföng og kennitölur samningsaðila.
2. Greinargóð lýsing á búsetuíbúð, þar á meðal fylgifé hennar og afhendingartími íbúðarinnar.
3. Gildistími búsetusamnings og upphæð búseturéttargjalds.



4. Ráðstöfun búseturéttar við uppsögn samnings og sölumeðferð.
5. Búsetugjald/mánaðargjald og ákvörðun þess og fyrirvari varðandi breytingar.
6. Hvar og hvernig skuli greiða búsetugjaldið.
7. Réttindi og skyldur búseturétthafa.
8. Réttindi og skyldur húsnæðissamvinnufélagsins.
9. Dagsetning úttektaryfirlýsingar (ef fyrir liggur) sem er þá hluti af samningnum.
10. Sérákvæði ef um þau er samið og samþykktir og lög heimila.
11. Hvort og þá hvernig samið er um aukinn eða rýrðan búseturétthlut við tiltekin skilyrði.

12. Að búseturétthafa hafi verið kynnt efni samþykktar húsnæðissamvinnufélagsins og reglur sem settar hafa verið á grundvelli þeirra, efni síðasta ársreiknings félagsins og almenn staða félagsins, ásamt réttindum hans og skyldum, þar á meðal eðli búseturéttagjaldsins, viðhaldsgjalda og grundvöll búsetugjalds.

Búsetusamningi skal ávallt þinglýsa sem kvöð á viðkomandi íbúð.

11. gr.

Félagsmaður sem keypt hefur búseturétt skal fá húsnæði afhent í góðu ástandi miðað við aldur og gerð húsnæðisins. Íbúð skal vera nýmáluð og rimla/rúllugardínur og gardínufestingar í svefnherbergjum, föst ljós í loftum og tæki og innréttingar yfirfarin og þrífín. Stjórn félagsins getur sett nánari reglur um afhendingu og mat á ástandi eigna og uppgjör milli aðila eins og það er tilgreint í búsetusamningi.

Við upphaf og lok búsetusamnings geta aðilar látið fara fram sérstaka úttekt á búsetuíbúð og er slíkt skylt ef búseturéttarhafi óskar þess. Á úttektaryfirlýsingu sem félagið leggur til skal þá skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og skal búseturéttarhafi þá innan viku frá því lýsingin er gerð koma athugasemdum sínum á framfæri og á rétt á að kalla þá strax eftir úrbótum kjósi hann það. Sé úttektin gerð að kröfu kaupanda búseturéttarins skal viðkomandi félagsmaður greiða fyrir hana þann kostnað sem hlýst af því að kalla til þriðja aðila.

Úttekt skal gerð í tvíriti og skulu aðilar búsetusamnings undirrita hana og halda einu eintaki hvor. Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins. Úttektaryfirlýsingin er þá hluti af búsetusamningi.

## 12. gr.

Búseturéttarhafa er skylt að fara vel með húsnæðið og í samræmi við umsamin afnot þess.

Búseturéttarhafa er skylt að annast á sinn kostnað **almennt viðhald** á íbúð sinni, svo sem á gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistækjum, raftækjum og eldavél og annast kostnað við endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, blöndunartækjum og öðru smálegu. Stjórn félagsins getur ákveðið að viðhaldssjóðir/félagið sjálft taki skipulega þátt í þeim kostnaði sem fellur undir almennt viðhald.

Kostnaður við **endurnýjun** á gólf- og veggefnum, innréttingum, tréverki, hurðum, rúðum, hreinlætistækjum, raftækjum og eldavél skal greiðast úr sjóðum félagsins samkvæmt áætlunum og nánari reglum sem stjórn félagsins setur. Reglur um skiptingu viðhaldspátta skulu kynntar búseturéttarhafa við gerð búsetusamnings og áréttaðar árlega á aðalfundi.

Verði húsnæðið eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annara manna sem réttthafinn 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 félaginu heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa. Áður skal

pó félagið veita búseturéttthafa eðlilegan frest – a.m.k. frest einn mánuð til að ljúka viðgerðinni.

Félagið skal kaupa og viðhalda húseigendatryggingu og skal iðgjald innifalið í búsetugjaldi/mánaðargjaldi.

Í búsetusamningi er heimilt að víkja frá reglum um skiptingu kostnaðar vegna **viðhalds og endurnýjunar** samkvæmt 2. og 3. mgr., enda séu slík frávik skilmerkilega greind í búsetusamningi.

Búseturéttarhafa er heimilt að gera takmarkaðar breytingar eða endurbætur á húsnæðinu eða búnaði þess hafi félagið áður en þær eru framkvæmdar, samþykkt þær og fallist á skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast félagið allar breytingar eða endurbætur án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings, nema félagið kjósi á þeim tíma að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf áður en búsetu lýkur.

*Stjórn félagsins setur nánari reglur um framkvæmd þessarar greinar.*

### 13. gr

#### **Vanefndir - riftun**

Greiði búseturéttarhafi ekki búsetugjald á réttum gjalddaga og sinni ekki skriflegri áskorun Búseta hsf. um greiðslu, er félaginu heimilt að rifta búsetusamningi. Áskorun um greiðslu skal birt með sannanlegum hætti. Þar skal skýrt tekið fram að Búfesti hsf. muni, án frekari fyrirvara, lýsa yfir riftun samnings að liðnum 14 sólarhringum, greiði búseturéttarhafi ekki þegar gjaldfallnar greiðslur, auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar. Við riftun samnings ber búseturéttarhafa tafarlaust að rýma íbúð. Hafi búseturéttarhafi ekki rýmt íbúð innan sjö daga frá yfirlýsingu um riftun er Búfesti hsf. heimilt, án frekari aðgerða, að krefjast þess fyrir dómstólum að búseturéttarhafa verði með beinni aðfarargerð gert að rýma íbúð.

Geri búseturéttarhafi sig sekan um gróf og/eða ítrekuð brot á skyldu sinni, þar með talið umgengnisreglum gagnvart húsnæðissamvinnufélaginu eða öðrum búsetum, og hafi ekki verið bætt úr, getur félagið, eftir a.m.k. eina skriflega

aðvörun og staðfestingu stjórnar, tilkynnt viðkomandi búseta um riftun búsetusamnings. Við riftun fer um sölu og uppgjör búseturéttar eftir almennum reglum félagsins.

Félagið getur í undantekningartilfellum óskað eftir því að búseturéttarhafi flytji búseturétt sinn milli íbúða og einungis ef stjórn markar þá stefnu að selja viðkomandi íbúð/íbúðir fremur en að viðhalda þeim í rekstri félagsins. Við slíkar aðstæður skal ávallt bjóða búsetanum annað fyllilega sambærilegt húsnæði enda falli ekki neinn aukinn kostnaður á búseturéttarhafann vegna flutningsins.

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds. Húsnæðissamvinnufélaginu er heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu á viðgerðarkostnaði vegna skemmda á íbúð búseta og til greiðslu kostnaðar sem hlýst af því að rýma íbúðina.

#### 14. gr.

### Búsetufélög

Stjórn félagsins ákveður og afmarkar fjölda búsetufélaga og hvaða íbúðir/fjölbylí skuli eiga samleið í búsetufélagi.

Stjórn Búfesti hsf. ákveður upphæð og annast innheimtu lágmarksgjalds vegna hússjóða fyrir einstök búsetufélög. Ákvörðun fjárhæðar gjalds tekur mið af því að úr hússjóði skal greiddur kostnaður vegna viðhalds bílastæða, lóðar og innra byrðis hússins ásamt öðru er tengist sameiginlegum rekstri og umhirðu. Einstök búsetufélög fara ekki með sjálfstæðan fjárhag og er ekki heimilt að stofna til neinna skuldbindinga umfram venjulegan rekstrarkostnað vegna þrifa og þjónustu við sameign í félaginu sem greiðist að fullu af notendum með mánaðarlegri innheimtu.

Í samráði við fulltrúa einstakra búsetufélaga ber stjórn húsnæðissamvinnufélagsins ábyrgð á rekstri búsetufélaga, annast um bókhald þeirra, uppgjör, innheimtu gjalda vegna hússjóðs og önnur þau verkefni er undir félögin falla samkvæmt samþykktum félagsins og lögum um húsnæðissamvinnufélög.

Með sama hætti fer húsnæðissamvinnufélagið með verkefni lóðafélaga þar sem þeim eru falin sjálfstæð verkefni og ákveður lágmarksinnheimtu og uppgjör vegna þeirra.

Lög um fjöleignahús gilda í þeim tilvikum er félagið á ekki allar íbúðir fjöleignahúss. Í þeim tilvikum er félagið aðili að viðkomandi húsfélagi en getur falið búsetum/leigjendum að taka þátt í störfum húsfélags með skriflegu umboði er framvísað skal á húsfélagsfundum. Einstakir búsetar hafa ekki á grundvelli slíks umboðs tillögu- eða atkvæðisrétt á fundum húsfélags að því er snýr að viðhaldi og fjárhagslegum skuldbindingum eigenda.

Komi upp ágreiningsefni milli húsnæðissamvinnufélagsins og einstakra búseta skal leitast við að leysa þau með samkomulagi innan félagsins.

15. gr.

#### Aðilaskipti að búseturétti

Húsnæðissamvinnufélagið heimilar að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sækja skal um slíka yfirfærslu skriflega, ~~og~~ tilgreina aðstæður og leggja fram nauðsynleg skjöl til sönnunar ástæðu beiðnar.

Sá sem eignast afnotarétt/búseturétt við skipti á búi, eða á annan hátt, samkvæmt ákvæðum þessarar greinar verður félagsmaður í húsnæðissamvinnufélaginu - enda uppfylli hann skilyrði sem við eiga, notfæri sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu og fullnægi auk þess ákvæðum 5. gr. þessara samþykka.

Við slíka yfirfærslu réttinda sem í þessari grein eru tilgreindar skal gerður nýr afnotasamningur/búsetusamningur í samræmi við allar þágildandi reglur og fyrirvara um meðferð réttinda aðilanna svo sem varðandi kaup og sölu, uppgjör og rétt til skuldajöfnunar.

Réttindi og skyldur húsnæðissamvinnufélagsins við kaup og sölu á búseturétti sem falur er, eru skilgreind í búsetusamningi eftir því sem nánar segir í 9. grein samþykka þessa og lögum um húsnæðissamvinnufélög.

16. gr.

### Úrsögn úr félaginu

Félagsmaður sem ekki er búseturéttarhafi getur hvenær sem er sagt sig úr félaginu og tekur úrsögn tafarlaust gildi. Úrsögn skal vera skrifleg eða rekjanleg og berast með staðfestum hætti. Félagsmaður sem jafnframt er búseturéttarhafi segir þá upp búsetu sinni og sér þá Búfesti hsf. um sölu á búseturéttinum. Úrsögn/uppsögn skal vera skrifleg og tekur gildi við flutning eða sex mánuðum eftir uppsögn búsetusamnings.

Allir félagsmenn sem eru á félagaskrá á árlegum aðalfundi greiða fullt árgjald, svo og félagsmenn sem búa í íbúðum og/eða nýta sér þjónustu félagsins innan almanaksársins.

17. gr.

### Brottvísun úr félaginu

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem gerist brotlegur við ákvæði samþykktu eða reglugerða félagsins, viðhefur sviksamlegt eða refsivert athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu tjóni enda sé tjónið verulegt og valdið af stórfelldu gáleysi eða ásetningi.

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.

Félagsmaður sem hefur ekki greitt árgjald í tvö ár og hefur ekki sinnt ítrekunum vegna þess skal strikaður af félagaskrá. Til að fara með full réttindi á aðalfundi félagsins skal félagsmaður hafa greitt árgjöld síðasta árs og nýir félagsmenn skulu hafa greitt eitt árgjald - auk inngöngugjalds.

18. gr.

### Dýrahald í búsetaíbúðum

Stjórn Búfesti hsf. veitir leyfi til dýrahalds ~~Dýrahald~~ í búsetuíbúðum og öðru húsnæði félagsins og skal sótt um slíkt leyfi ~~er unnt að heimila sé sótt~~ skriflega ~~um slíkt leyfi~~ til stjórnar félagsins.

-Stjórn félagsins skal setja reglur um takmarkaðar heimildir til dýrahalds og getur krafist þess að þeir sem fá slíkt leyfi uppfylli skilyrði sem félagið telur nauðsynleg, framvísi vottorð um og tilskildum leyfum ~~um tilskilin leyfi~~ yfirvalda, tryggingu eða ábyrgð vegna kostnaðar sem leiða kann af veru dýrsins í íbúð og fleira sem stjórn telur nauðsynlegt að setja í slíkar reglur. Stjórn er heimilt í reglunum að fela framkvæmdastjóra að annast meðferð umsókna og veitingu leyfa, nema þegar einhver sértæk frávik eða viðbrögð koma til þar sem umfjöllun stjórnar er nauðsynleg.

#### IV. KAFLI

### Félagsstjórn og fundir

#### 19. gr.

Aðalfund félagsins skal halda ár hvert fyrir lok júní. Á dagskrá aðalfundar skulu vera eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár.
2. Endurskoðaðir reikningar til afgreiðslu.
3. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins.
4. Kosning formanns til tveggja ára (annað hvort ár).
5. Kosning tveggja stjórnarmanna til tveggja ára.
6. Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs.
7. Kosning endurskoðunarfélags/löggilts endurskoðanda
8. Kosning í aðrar nefndir og ráð.
9. Ákvörðun um inntökugjald og árlegt félagsgjald.
10. Ákvörðun um gjaldtöku til viðhalds eigna/viðhaldssjóðs.
11. Kynning á leigulíkani, rekstraráætlunum og gjaldskrá félagsins
12. 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 félagsfundir skal boða með tilgreindri dagskrá í fréttabréfi/dagblaði í almennri auglýsingu sem jafnframt er birt á heimasíðu félagsins eða á annan fullnægjandi hátt minnst sjö dögum fyrir tilgreinda fundartíma.

Allir félagsmenn á félagaskrá hafa atkvæðisrétt á fundum félagsins. Heimilt er að veita ófélagsbundnum einstaklingum seturétt og málfrelsi á almennum félagsfundum – enda liggja rökstuddar ástæður til grundvallar.

Kjörgengi til starfa í stjórnnum og nefndum fyrir félagið hafa allir félagsmenn, enda séu þeir lögráða og hafi ekki hlotið refsingu sem útlekar/útilokar þá frá störfum að stjórnun félaga og fyrirtækja.

Endurskoðendafélag/endurskoðandi skal valinn úr hópi löggiltra endurskoðenda og skal vera óháður félaginu.

Hafi verið nýtt heimild 8. gr. einna þessara þessara samþykkt til forbundins samstarfs við sveitarfélög og/eða velvildarfjárfesta/fyrirtækifyrirtæki um byggingu og fjármögnun íbúða skulu tilnefndir/tilnefndir fulltrúar samstarfsaðila einnig kjörgengir til stjórnarstarfa og nefndarstarfa í umboði félagsins. Félagsmenn skulu þó ávallt skipa meirihluta stjórnar félagsins – og sama skal jafnaðarlega gilda um nefndir og ráð á vegum félagsins nema sérstök frávik hafi verið gerð með samkomulagi aðila þar að lútandi.

Stjórn félagsins skipa fimm menn, sem kjörnir skulu til tveggja ára í senn, auk fimm varamanna sem kjörnir skulu til eins árs. Formaður er kjörinn beinni kosningu á aðalfundi. Stjórn kys varaformann á fyrsta fundi eftir aðalfund. Verði varamenn sjálfkjörnir og ekki boðnir fram í tiltekinni röð, ræður hlutkesti um röð þeirra.

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



Á aðalfundi skal stjórn kynna stefnumótun sína og framtíðarsýn og árétta jafnframt allar gildandi vinnureglur og skilmála sem um starfsemi félagsins gilda og staðfestar eru af stjórn.

Sérstaklega ber stjórn að gera grein fyrir ákvörðunum sínum varðandi búsetugjald/mánaðargjalds og þann grundvöll rekstraráætlana sem unnið er með hverju sinni.

## 20. gr.

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

Búfesti hsf. stefnir að sjálfbærum rekstri og gera skal áætlun um það á þriggja ára fresti hvernig stjórn félagsins hyggst viðhalda eiginfjárgrunni félagsins og tryggja því heilbrigð rekstrarskilyrði.

Fjárhagslega úttekt óháðra endurskoðanda eða ráðgjafarfyritækis á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins, til að tryggj sé að það sé sjálfbært til lengri tíma, skal framkvæma á þriggja ára fresti í samræmi við það sem lög um húsnæðissamvinnufélög ákveða. skal leggja fram eftir því sem lög ákveða.

## 21. gr.

Rétt til að rita félagið og skuldbinda það hafa þrjú stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt 2 stjórnarmönnum. 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 reglulega og eigi sjaldnar en sex sinnum á ári. Formaður boðar stjórnarfundi en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Varamenn skulu ávallt boðaðir til stjórnarfunda og eiga rétt á að fá öll þau gögn sem stjórn vinnur með á reglulegum fundum.

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.

Stjórn setur sérstakar starfsreglur sem kveða nánar á um skyldur stjórnarmanna, ritun fundargerða, samskipti við endurskoðendur/endurskoðunarfélög og fleira. Skulu þessar starfsreglur kynntar opinberlega og vera félagsmönnum aðgengilegar.

Jafnframt skal stjórn setja félaginu siðareglur og viðhalda slíkum reglum. Þar skal tilgreina hvernig starfsmönnum, stjórn og félagsmönnum er ætlað að varast siðferðileg álitaefni í störfum sínum fyrir félagið og upplýsa um hagsmuni þannig að sem viðtækast traust megi ríkja á störfum einstaklinga og starfsemi félagsins.

## 22. gr.

Framkvæmdaráð starfar í umboði stjórnar í samræmi við starfsreglur sem stjórn staðfestir.

~~Búfesti; húsnæðissamvinnufélag á Norðurlandi hsf framselur framkvæmdaráði hlutverk viðhaldsráðs samkvæmt lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.~~

Einnig starfar þróunarnefnd/framtíðarnefnd í umboði stjórnar samkvæmt sérstakri samþykkt þar um.

## 23. 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.

## 24. gr.

Heimilt er að stofna sérstakar deildir innan félagsins. Deildum skulu settar samþykktir og sérstakar starfsreglur sem skulu fá staðfestingu stjórnar áður en þær geta tekið gildi.

Verkefni deilda eru:

að hafa forystu um félagsstarf á deildarsvæðinu/búsetusvæði

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

að starfa með félagsstjórn að undirbúningi framkvæmda á deildarsvæðinu/búsetusvæðinu.

25. 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 með skráningu hjá fyrirtækjaskrá ~~Ríkisskattstjóra~~ Skattsins.

V. KAFLI

**Ýmis ákvæði**

26. gr.

Eftirlit, slit o.fl.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga og reglugerða um húsnæðismál, þ. m. t. lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög nr. 22/1991.

Félagið er háð eftirliti með starfsemi sinni og afhendir ársreikninga og önnur gögn til og/eða eftirlitsaðila ~~skv. ákvæðum laga nr.44/1998, eða öðrum lögum um húsnæðismál sé eftir því kallað samkvæmt gildandi lögum hverju sinni.~~

Félaginu skal slíta ef ályktun þar að lútandi er samþykkt af tveimur lögmætum félagsfundum í röð og henni eru fylgjandi eigi færri en 2/3 atvæðisbærra fundarmanna. Um sameiningu við önnur félög svo og félagsslit fer annars eftir almennum ákvæðum laga um samvinnufélög nr. 22/1991.

Óheimilt er þó að greiða einstökum félagsmönnum út eignir eða eigið fé félagsins við félagsslit umfram hlutdeildarframlag hvers og eins til félagsins. Þegar félagsslit hafa verið ákveðin með lögmætum fyrirvörum og gerðar hafa verið upp skuldbindingar félagsins skal það fé sem eftir stendur, ef eitthvað er, renna til húsnæðismála í almannabágu á starfssvæðinu eða til viðurkenndra líknarmála samkvæmt ákvörðun löglega boðaðs slitafundar nánar.

27. gr.

### Upplýsingagjöf og samskipti

~~Stjórn félagsins skal setja nánari reglur um starfsemi þess. Félagsmenn skulu kynna sér samþykktir félagsins svo og aðrar reglur sem í gildi eru á hverjum tíma. Stjórn skal birta samþykktir og reglur á heimasíðu félagsins. Að öðru leyti en því sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum eða öðrum reglum félagsins, gilda ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum.~~

Félagsmenn skulu kynna sér samþykktir félagsins svo og aðrar reglur sem í gildi eru á hverjum tíma, sem og fundargerðir félagsfunda. Félagsmönnum er skylt að upplýsa félagið um netfang, sem unnt er að hafa samskipti við félagsmenn í gengum, senda þeim boðanir á félagsfundi, fréttarbréf og annað sem viðkemur starfsemi félagsins. Félagið skal birta samþykktir og gildandi reglur á heimasíðu félagsins. Félagið skal senda félagsmönnum fundargerðir félagsfunda að þeim loknum og þegar þær eru tilbúnar með tölvupósti.

28. gr.

## Eldri samningar

~~Eldri þinglýstir búsetusamningar Búseta á Norðurlandi/Búseta á Akureyri/Búseta á Húsavík halda gildi sínu að því er varðar 6 mánaða uppsagnarfrest og uppgjör búseturéttar við sölu og öll almenn atriði í samræmi við lög og samþykktir félagsins/félaganna á þeim tíma sem samningar voru gerðir.~~

~~Ákvæði er varða fyrirkomulag viðhalds og útfærslu á verðlagningu og þjónustu félagsins — sem og ótvírætt umboð stjórnar félagsins til að ákveða búsetugjald/mánaðargjald íbúða í samræmi við allan fjármagnskostnað og raunverulegan og þekktan(áætlaðan) rekstrarkostnað félagsins — og í nánara samræmi við samþykktir þessar — taka gildi frá þeim degi sem samþykktir hafa verið staðfestar og skráðar hjá eftirlitsaðilum.~~

~~Heimilt skal öllum rétt höfum eldri gildandi búsetusamninga að endurnýja samninga sína á grundvelli breyttra laga og nýrra samþykkt félagsins, enda séu þeir í skilum við félagið.~~

~~Við aðilaskipti búsetusamnings eða búseturéttar eftir 1. október 2016 falla niður réttindi samkvæmt eldri samþykktum og skulu ákvæði samþykkt félagsins eins og þeim var breytt á aðalfundi 2016 gilda um búsetusamning og búseturétt framsalshafa upp frá því.~~

~~Ákvæði til bráðbirgða;~~

~~Stjórn félagsins getur ákveðið að þeim sem kjósa endurnýjun búsetusamninga standi til boða að uppfæra bókfært innlausnarverðmæti búseturéttarins þannig að það nemi miðgildi milli framreiknaðs virðis og gildandi söluvirðis búseturéttar á sömu eign miðað við 10% búseturéttarhlut. Skulu félagsmenn sem kjósa að nýta þetta ákvæði tilkynna félaginu um þá ósk eigi síðar en 12 mánuðum eftir gildistöku þessarar samþykktar.~~

298. gr.

Samþykktir þessar taka gildi um leið og þær hafa hlotið staðfestingu og skráningu hjá fyrirtækjaskrá RíkisskattstjóraSkattsins.

*Samþykkt á aðalfundi* ~~28.september 2016~~ 9. júní 2022.