

SAMÞYKKTIR

fyrir

Húsnæðissamvinnufélagið Elliði hsf.

Kafli I

Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing

1. gr.

Nafn félagsins er Húsnæðissamvinnufélagið Elliði hsf.

Heimili félagsins er á Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn.

Varnarþing er í Þorlákshöfn en félagssvæði félagsins nær til Sveitarfélagsins Ölfuss.

Kafli II

Markmið og starfsemi félagsins

2. gr.

Markmið félagsins er að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem íbúðir með búseturétti. Með sama hætti er félaginu heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Félagið skal bjóða einstaklingum 60 ára og eldri (ef hjón eru saman kaupendur þarf annað hjóna að hafa náð 60 ára aldri) upp á tryggt húsnæði með því að aflla félagsmönnum góðs og hagkvæms húsnæðis. Þetta skal gert með byggingu, kaupum og yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þess er látið í té með búseturétti, sem tryggir þeim ótímabundinn afnot af íbúðum gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds.

Félagið skal einnig útvega lán til byggingarframkvæmda og rekstrar sem félagið annast.

Stjórn félagsins er heimilt að setja nánari skilyrði fyrir rétti félagsmanna til kaupa á búseturétti hjá félaginu. Þar á meðal er stjórn heimilt, í sérstökum tilvikum ef nauðsynlegt krefur, að víkja frá aldursskilyrði 2. mgr. 2. gr. við sölu búseturéttar frá félaginu.

Að áskildu samþykki aðalfundar er félaginu heimilt að eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum skv. lögum um samvinnufélög, nr. 22/1991, og hlutafélögum, þar sem töldum einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi húsnæðissamvinnufélags.

Kafli III

Félagsaðild

3. gr.

Félagsmenn teljast allir íbúar í eignum Elliða hsf. Ölfusi sem og þeir sem greiða árgjald til félagsins. Þátttaka í félaginu er bundin við einstaklinga, stofnanir eða samtök fyrir þeirra hönd.

Félagsaðild fellur brott þegar félagsaðili fullnægir ekki lengur ákvæðum félagssamþykktu um félagsaðild.

Kafli IV

Fjármál félagsins, eigið fé og fjárhagsleg ábyrgð

4. gr.

Félagið skal afla fjár sem hér segir:

- Með inntökugjöldum félagsmanna.
- Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið er á aðalfundi samkvæmt samþykktum þess.
- Með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins.
- Með lánum úr íbúðalánasjóði samkvæmt lögum um húsnæðismál og með öðrum lánum á almennum markaði.
- Með framlagi í varasjóð sem nema skal 1% af byggingarkostnaði eða kaupverði hverrar íbúðar. Í varasjóð rennur enn fremur árlegt framlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfundar.
- Með frjálsum framlögum félagsmanna eða annarra.

Kafli V

Réttindi og skyldur búseturéttarhafa

5. gr.

Stofnun búseturéttar

Félagsmenn öðlast rétt til að kaupa búseturétt samkvæmt samþykktum félagsins. Við inngöngu í félagið komast félagar í röð (fá númer) og ræður röðin forgangi féлага til þess að kaupa búseturétt. Félagsmenn 60 ára og eldri (ef hjón eru saman kaupendur þarf annað hjóna að hafa náð 60 ára aldri) öðlast rétt til að fá keyptan búseturétt í nýjum íbúðum félagsins í þeirri röð sem þeir ganga í félagið. Um félagsnúmer gilda sömu regjur og gilda um búseturétt. Þeir einir geta keypt búseturétt sem eru fjárráða 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 átt sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

Þegar félagismaður notfærir sér rétt sinn til kaupa á búseturétti ber honum að inna búseturéttargjald af hendi, sbr. 6. gr.

VRH

Hafi félaginu verið veitt lán vegna viðkomandi íbúðar á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settra samkvæmt þeim skal félagsmaður jafnframt uppfylla skilyrðin sem þar eru sett.

6. gr.

Búseturéttargjald

Þegar búseturétti er ráðstafað, hvort sem er í fyrsta skipti eða við endursölu, skal búseturéttargjald vera fast gjald og skal það gjalda um alla búseturétti, óháð stærð og staðsetningu búsetuíbúða. Stjórn félagsins ákvarðar hvert búseturéttargjaldið skal vera á hverjum tíma, en gjaldið skal þó ekki breytast oftar en á 2ja ára fresti.

Við síðari ráðstöfun búsetuíbúðar skal endursöluverð búseturéttar nema sömu fjárhæð og stjórn ákveður að greiða skuli fyrir búseturétt, sbr. 1. mgr. 6. gr. samþykka félagsins.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

Búseturéttargjald stendur sem trygging fyrir skilvísri greiðslu búsetugjalds.

Um endurgreiðslu búseturéttargjalds fer samkvæmt 17. gr. samþykka þessara.

7. gr.

Búseturéttur

Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir íbúð enda brjóti félagsmaður ekki gegn ákvæðum samþykka þessara. Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt og enginn getur átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði 19. gr. laga nr. 66/2003.

Félaginu skal heimilt að ráðstafa búseturétti til ríkis, sveitarfélags, almennasamtaka eða félaga, óski þessir aðilar eftir því, og skal þess þá gætt að ekki verði með þeim hætti ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins.

8. gr.

Búsetusamningur

Hver sá sem hefur fengið keyptan búseturétt skal gera skriflegan búsetusamning við félagið enda sé hann þá orðinn félagsmaður í því.

Í búsetusamningi skal m.a. koma fram:

- Nöfn, heimilisföng og kennitölu samningsaðila
- Greinagóð lýsing á húsnæðinu og afhendingartími þess
- Gildistími búsetusamnings og upphæð búseturéttargjalds.
- Ráðstöfun búseturéttar.
- Búsetugjald
- Hvar og hvernig skuli greiða búsetugjaldið
- Rétti og skyldur búseturéttarhafa

VRH

- Réttindi og skyldur búsetufélags
- Dagsetning úttektaryfirlýsingar sem er hluti af samningnum
- Sérákvæði ef um þau er samið og lög heimila

Búsetusamningi skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi íbúð á kostnað búseturéttarhafa.

9. gr.

Búsetugjald

Búsetugjald er gjald fyrir afnot af íbúð. Fjárhæð búsetugjalds er ákveðin af stjórn félagsins á grundvelli áætlunar um þá gjaldliði sem nefndir eru hér í 2. mgr.

Í búsetugjaldi felst eftirfarandi:

1. Rekstrarkostnaður, svo sem hita-, vatns- og rafmagnskostnaður, fasteignagjöld og tryggingariðgjöld.
2. Framlag í hússjóð búsetufélags
3. Framlag í viðhaldssjóð félagsins
4. Afborganir af lánum og fjármagnskostnaður

Í búsetusamningi er heimilt að semja um að búseturéttarhafi annist að hluta eða öllu leyti kostnað skv. 1. tölulið 2. mgr.

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

Nú hefur búseturéttarhafi eigi gert skil á búsetugjaldinu innan 14 daga frá gjalddaga og er þá félaginu rétt að krefjast hæstu lögleyfðra dráttarvaxta af því frá gjalddaga til greiðsludags.

10. gr.

Úttekt á búsetuíbúð

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð. Sú úttekt skal fara fram af hálfu aðila á vegum Sveitarfélagsins Ölfuss. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem úttektaraðilinn leggur til skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta. Á úttektaryfirlýsingu skal staðgreina nákvæmlega búsetuíbúð og geta fylgifyr, dagsetningar búsetusamnings og aðila hans. Úttektaryfirlýsing 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.

Úttektaryfirlýsing er hluti af búsetusamningi.

11. gr.

Viðhald búsetuíbúðar

Búseturéttarhafa er skylt að annast á sinn kostnað almennt viðhald á íbúð sinni, svo sem á gólf- og veggefnum, tréverki, innréttingum, hurðum, hreinlætistækjum, rafrækjum og eldavél og annast

VRH

kostnað við endurnýjun og viðhald á læsingum, vatnskrönnum, raftenglum, rafmagnsinnstungum, blöndunartækjum og öðru smálegu.

Kostnaður við endurnýjun á gólf- og veggefnum, innréttingum, tréverki, hurðum, rúðum, hreinlætistækjum, raftækjum og eldavel skal greiðast úr viðhaldssjóði félagsins samkvæmt nánari reglum sem félagið setur. Reglur þessar skulu kynntar búseturéttarhafa við gerð búsetusamnings.

Búseturéttarhafi skal fara vel með húsnæðið í samræmi við umsamin afnot þess að viðlagðri ábyrgð.

Félagið skal kaupa húseigendatryggingu sem skal innifalin í búsetugjaldi.

Í búsetusamningi er heimilt að víkja frá reglum um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og endurnýjunar skv. 1. og 2. mgr. enda séu slík frávik skilmerkilega greind í búsetusamningi.

12. gr.

Viðhaldssjóður

Aðalfundur félagsins skal ákveða gjald í viðhaldssjóð félagsins, sbr. 3. tölul. 2. mgr. 9. gr. samþykka þessara. Úr viðhaldssjóði félagsins skal greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði húss, búnaði, kerfum og lögnum. Kostnaður vegna endurnýjana, sbr. 2. mgr. 11. gr. skal greiddur úr viðhaldssjóði félagsins skv. nánari reglum sem félagið setur sér.

Aðalfundur félagsins kys viðhaldsráð sem áætlar viðhald hvers húss, tekur ákvörðun um framkvæmdir að beiðni búsetufélaga eða að eigin frumkvæði og hefur yfirumsjóð með þeim. Aðalfundur félagsins ákveður skipan viðhaldsráðs og starfstíma og setur ráðinu starfsreglur.

Stjórn félagsins skipar ákveðinn aðila sem skal annast samskipti við viðhaldsráð fyrir hönd félagsins.

13. gr.

Breytingar á búsetuíbúð og aðgangur að henni

Búseturéttarhafa er heimilt að gera breytingar eða endurbætur á búsetuíbúð eða búnaði hennar hafi félagið samþykkt þær og fallist á skiptingu kostnaðar og hvernig skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast félagið endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema það kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi búsetuíbúð í upphaflegt horf.

Félaginu er heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita félaginu aðgang að íbúðinni.

Búseturéttarhafa er skylt að veita félaginu aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að búsetuíbúð sé notuð á annan veg en leyfilegt er.

14. gr.

Uppsögn búseturéttar

Búsetusamningur er óuppsegjanlegur af hálfu félagsins, sbr. þó riftunarákvæði 15. gr.

VRH

Uppsagnarfrestur af hálfu búseturéttarhafa er sex mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send.

Búseturéttarhafi skal hafa lokið rýmingu og frágangi húsnæðisins eigi síðar en kl. 13 næsta dag eftir að uppsagnarfresti lauk eða í samræmi við skriflegt samkomulag við nýjan búseturéttarhafa.

15. gr.

Riftun búsetusamnings

Búseturéttarhafi getur rift búsetusamningi í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 21. gr. laga nr. 66/2003 og félagið getur rift búsetusamningum í þeim tilvikum sem tilgreind eru í 22. gr. sömu laga.

Nú er búsetusamningi rift af einhverri þeirri ástæðu sem talin er í 22. gr. framangreindra laga og skal búseturéttarhafi þá bæta félaginu það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Auk þess skal búseturéttarhafi greiða bætur sem jafngilda búsetugjaldi í allt að sex mánuði eftir rýmingu íbúðar.

Félagið skal gera nauðsynlegar ráðstafanir til að ráðstafa húsnæðinu hið allra fyrsta til annars búseturéttarhafa og skal búsetugjald sem félagið fær frá nýjum búseturéttarhafa koma til frádráttar búsetugjaldi skv. 2. mgr. Um endurgreiðslu andvirðis búseturéttar fer samkvæmt ákvæðum 17. gr.

16. gr.

Skil búsetuíbúðar

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

Við skil íbúðar mun aðili á vegum Sveitarfélagsins Ölfuss sjá um úttekt á viðkomandi íbúð og meta kostnað sem skal dragast frá búseturéttargjaldi skv. 17 gr.

17. gr.

Endurgreiðsla andvirðis búseturéttar

Á uppsagnartíma skv. 14. gr. ber búseturéttarhafi ábyrgð á greiðslu búsetugjalds. Takist félaginu ekki að selja búseturéttinn á uppsagnartímanum ber það ábyrgð á búsetugjaldi eftir að uppsagnartíma lýkur og hefur þá umráðarétt yfir íbúðinni og er heimilt að leigja hana þar til nýr kaupandi finnst. Fyrri íbúi skal hafa forleigurétt óski hann þess.

Elliða hsf. Ölfus er heimilt, en ekki skylt, að kaupa búseturétt.

Endurgreiðsla búseturéttar fer fram eftir að félagið hefur selt búseturétt vegna búsetuíbúðar sem skilað erog fengið afhenta fullnaðargreiðslu frá kaupanda. Fjárhæðin sem endurgreidd er skal vera sú sama og viðkomandi búseturéttarhafi greiddi fyrir búseturéttinn í upphafi. Fjárhæðin endurgreiðist

VRK

óverðtryggð og vaxtalaus. Frá greiðslunni skal draga fjárhæð til að mæta kostnaði við nauðsynlegar endurbætur á húsnæðinu, sbr. 16. gr. samþykktu þessara. Búseturéttarhafa skal heimilt að láta lagfæra íbúðina á eigin kostnað fyrir skil hennar, án þess að til framangreinds frádráttar komi, enda samþykki Sveitarfélagið Ölfus fyrirfram áætlun í því sambandi og geri úttekt að henni lokinni. Nægi andvirði búseturéttar ekki til að greiða fyrir nauðsynlegar endurbætur á húsnæðinu skal búseturéttarhafi greiða Elliða hsf. Ölfus það sem upp á vantar.

Elliða hsf. Ölfus er aldrei skylt að endurgreiða búseturéttargjald fyrr en tekist hefur að selja viðkomandi búseturétt til nýs búseturéttarhafa.

Kafli VI

18. gr.

Félagsstjórn og fundir

Aðalfundur hefur æðsta vald í málefnum félagsins. Hann skal halda árlega fyrir 15. apríl.

Á dagskrá aðalfundar skulu vera eftirtalin mál:

1. Setning aðalfundarins
2. Kosning fundarstjóra og ritara
3. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár
4. Lagðir fram endurskoðaðir reikningar til afgreiðslu ásamt fjárhagsáætlun
5. Ráðstöfun hagnaðar eða taps á reikningsárinu
6. Ákvörðun um inntökugjald, félagsgjald, búsetugjald og gjald í viðhaldssjóð
7. Tillögur til breytingar á samþykktum félagsins
8. Kosning formanns til eins árs
9. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára
10. Kosning þriggja varamanna í stjórn til tveggja ára
11. Kosning löggilts endurskoðanda til tveggja ára
12. Tekin ákvörðun um þóknun stjórnarmanna
13. Kosninga þriggja manna í viðhaldsráð til eins árs
14. Önnur mál

Aðalfundur er opinn öllum félagsmönnum með málfrelsi og tillögurétti, svo og framkvæmdastjóra, löggiltum endurskoðanda, starfsmönnum félagsins. Einnig hafa allir sem kjörnir hafa verið til trúnaðarstarfa í þágu félagsins rétt til setu á aðalfundi með málfrelsi og tillögurétti. Hver kjörinn fulltrúi á aðalfundi fer með eitt atkvæði.

Aðalfundurinn fer með æðsta vald í málefnum félagsins og getur einn breytt samþykktum þess. Aðalfundur er lögmætur ef fulltrúar sem fara með a.m.k. þriðjung atkvæða í félaginu sækja fund og hann hefur verið boðaður samkvæmt samþykktum félagsins. Aðalfundi og alla almenna félagsfundi skal boða með tilgreindri dagskrá í fréttabréfi/dagblaði eða á annan fullnægjandi hátt minnst 14 dögum fyrir tilgreindan fundartíma. Sé boðaður aðalfundur ekki lögmætur vegna ónógrar fundarsóknar skal boðað til aðalfundar á ný innan þriggja vikna og telst sá fundur lögmætur hvernig sem fundarsókn er háttað.

19. gr.

Stjórn félagsins skipa formaður og tveir meðstjórnendur auk þriggja varamanna.

Stjórnin skal auk formanns skipuð varaformanni og meðstjórnanda.

Stjórnin skiptir með sér verkum á fyrsta fundi eftir aðalfund.

Félagsmenn eru kjörgengir í aðalstjórn félagsins í mesta lagi 6 ár í röð. Verði varamenn sjálfkjörnir og ekki kosið um röð þeirra ræður hlutkesti um röð þeirra.

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

20. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

21. gr.

Rétt til að rita félagið og skuldbinda það hafa tveir stjórnarmenn hið minnsta.

Stjórnin ræður félaginu framkvæmdastjóra, þegar hún metur þess þörf, og veitir honum prókúruumboð. Framkvæmdastjóri má eigi jafnframt sitja í stjórn félagsins. Framkvæmdastjóri ræður félaginu starfsmenn og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við stjórnina. Stjórnin getur veitt öðrum einstaklingum prókúruumboð fyrir hönd félagsins. Stjórnin getur skipað nefndir til þess að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

Stjórnarfundir skal halda svo oft sem þurfa þykir, þó eigi sjaldnar en á tveggja mánaða fresti að jafnaði. Formaður boðar stjórnarfundir og stýrir þeim, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir.

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

Afl atkvæða ræður á stjórnarfundum.

22. gr.

Stjórnin boðar til almennra félagsfunda er hún telur ástæðu til. Enn fremur er félagsstjórn skylt að boða til aukafundar ef félagsaðilar, sem fara með a.m.k. 10% atkvæða krefjast þess skriflega og greinir fundarefni. 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. Að öðrum kosti geta félagsaðilar snúið sér til ráðherra með ósk um að boðað sé til fundarins.

VRK

Kafli VII

Ýmis ákvæði

23. 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.

24. gr.

Félagið er háð eftirliti Íbúðalánasjóðs með framkvæmdum og húsbyggingum félagsins. Stjórn félagsins sendir Íbúðalánasjóði ársreikninga sína og önnur gögn enda hefur stofnunin aðgang að bókhaldi félagsins.

25. gr.

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

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög. Verði ákveðið að slíta félaginu án gjaldþrotaskipta skulu eignir þess afhentar samvinnusamböndum, hlutafélögum eða einkahlutafélögum sem félagið er aðili að, sbr. 2. gr. samþykktá þessara, til ráðstöfunar í samræmi við meginþilgang þess.

27. gr.

Samþykktir þessar voru samþykktar á aðalfundi Elliða hsf. Ölfus þann 18. desember ²⁰¹⁴~~2015~~.

Í stjórn Elliða hsf. Ölfus

Valur Rafn Halldórsson

Sigr. Lára Ftsbergisd.

Gunnsteinn A. Ö.