BÚSETI

Samþykktir

Búseta húsnæðissamvinnufélags, Reykjavík

I. Kafli
Almenn ákvæði

1. gr.

Heiti félagsins, heimili og varnarþing

Félagið heitir Búseti húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík, skammstafað Búseti hsf., Reykjavík. Heimili og varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. gr.

Orðskýringar

Með orðinu Búseti í samþykktum þessum er átt við Búseta húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík. Þar sem fjallað er um félagið í samþykktum þessum er átt við Búseta. Merking orða í samþykktum þessum er sem hér greinir:

Búsetuíbúð er íbúð í eigu Búseta.
Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í Búseta af búsetuíbúð. Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.
Búseturéttarhafi er félagsmaður í Búseta sem keypt hefur búseturétt.
Búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður greiðir til þess að kaupa búseturétt.
Búsetusamningur er samningur milli búseturéttarhafa og Búseta um búseturétt.
Búsetugjald er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til Búseta vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármögnunarkostnaðar.
Búsetufélag er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu Búseta.
Félagsmaður er hver sá sem gengur í Búseta með greiðslu inntökugjalds og síðan félagsgjalds.
Félagsgjald er árlegt gjald sem félagsmaður greiðir til félagsins og viðheldur félagsrétti hans.
Inntökugjald er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í Búseta.

3. gr.

Tilgangur og starfssvæði Búseta

Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist.

Starfssvæði Búseta er höfuðborgarsvæðið og nágrannasveitarfélög.

Samþykktir þessar gilda eingöngu um íbúðir í eigu Búseta sem félagsmönnum er veittur búseturéttur í. Sérstakar samþykktir gilda um leiguíbúðir sem dótturfélag Búseta á, rekur og leigir, undir heitinu Leigufélag Búseta ehf. Búseta er þó heimilt vegna sérstakra aðstæðna að leigja út búsetuíbúðir til félagsmanna, og eftir atvikum annarra, til að tryggja hagsmuni félagsins t.d. ef enginn kaupandi er að búseturétti.

4. gr.

Markmið og starfsemi Búseta

Markmið Búseta er að byggja, kaupa og eiga íbúðarhúsnæði sem félagsmönnum er látið í té með búseturétti við gerð búsetusamnings og greiðslu búseturéttargjalds sem tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn greiðslu búsetugjalds og hafa yfirumsjón með rekstri þess húsnæðis. Búsetusamningar eru ótímabundnir og verður ekki rift af Búseta nema félagsmaður brjóti gegn samningi, samþykktum þessum eða ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

Búseta er einnig heimilt:

Að byggja, kaupa, eiga, leigja og reka húsnæði fyrir starfsemi félagsins eða sem tengist starfsemi þess svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Að stofna félag eða eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum, þ.m.t. einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi Búseta.

Að skapa búseturéttarhöfum tækifæri til hlutfallslegrar eignaaukningar á búseturétti.

Að útvega fjármögnun til byggingarframkvæmda, kaupa á húsnæði og þess rekstrar sem félagið annast.

5. gr.

Fjárhagsgrundvöllur félagsins

Félagið er ekki rekið í hagnaðarskyni. Ekki er heimilt að greiða einstökum félagsmönnum hagnað eða arð út úr félaginu og skal rekstrarafgangi af starfsemi félagsins varið til undirbúnings nýrra framkvæmda, frekari þróunar, endurbóta og hagkvæmari kjara öllum félagsmönnum til hagsbóta.

Búseta skal aflað fjár sem hér segir:

1. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins.
2. Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins. Kostnaður við að kaupa og byggja húsnæði, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi kaups og byggingarframkvæmda og uppgjöri vegna þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
3. Með gjöldum, fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra, sem renna í rekstrarsjóð félagsins svo sem þóknun við kaup og sölu á búseturétti.
4. Með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum, lánastofnunum eða á almennum markaði, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.
5. Með framlagi í varasjóð. Stjórn leggur fyrir aðalfund tillögu að framlagi til varasjóðs, þó ekki lægra en 0,5% af mánaðarlegu búsetugjaldi. Varasjóð er heimilt að nýta til að mæta óvæntum kostnaði og jafna tap. Komi til jöfnunar taps skal bera það undir félagsfund.
6. Með sölu á eignum félagsins.
7. Með innheimtu búsetugjalda.

6. gr.

Kvaðir og lánveitingar

Hafi lánveitandi Búseta veitt félaginu lán til bygginga íbúða með skilyrðum vegna tekju- og eignamarka, þarf kaupandi búseturéttar að uppfylla þau skilyrði.

Skal búsetusamningi vera þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.

Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búseturéttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarábyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá viðskiptabanka Búseta. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

Ef Búseti samþykkir að fara í endurbætur á íbúð sem nemur hærri fjárhæð en til er í viðhaldssjóði viðkomandi íbúðar skal kostnaðurinn við endurbæturnar bætast við og vera hluti af búsetugjaldi viðkomandi íbúðar.

Búseta er heimilt vegna sérstakra aðstæðna búseturéttarhafa að skuldajafna hluta af búseturéttargjaldi viðkomandi búseturéttarhafa á móti mánaðarlegu búsetugjaldi. Skal stjórn félagsins setja nánari reglur um það svo sem tímamörk og fjárhæðir.

II. Kafli
Félagsaðild og brottfall aðildar

7. gr.

Félagsaðild

Félagið er öllum opið. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling, samtök eða félög fyrir þeirra hönd. Félagsmaður á einn rétt á því að kaupa búseturétt í íbúð í eigu Búseta. Einstaklingar undir 18 ára aldri borga hálft félagsgjald, einnig árið sem þeir verða 18 ára.

Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi.

Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið, einnig þeir sem eru undir 18 ára aldri. Stjórn félagsins er heimilt að enduráthluta félagsmönnum nýjum félagsnúmerum en þó með þeim hætti að röðin breytist ekki.

Félagsréttur og númer eru ekki framseljanleg en við andlát félagsmanns færast þau yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka þegar um er að ræða sambúð sem skráð er í þjóðskrá, enda hafi viðkomandi aðilar átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í a.m.k. tvö ár, óski hann eftir því innan 12 mánaða frá andláti félagsmanns, nema stjórn félagsins færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum félagsins og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur innan marka samþykktanna og að lögum.

8. gr.

Úrsögn eða brottvikning úr félaginu

Félagsmenn geta sagt sig úr félaginu og skulu þeir gera það með sannanlegum hætti. Hafi félagsmaður ekki greitt árgjald tvö ár í röð skal hann strikaður af félagsskrá í lok síðara ársins sem hann greiðir ekki félagsgjaldið.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem viðhefur sviksamlegt athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu tjóni, gerist brotlegur við lög um húsnæðissamvinnufélög, samþykktir eða reglur félagsins. Sé viðkomandi búsetturéttarhafi skal félagið rifta búsetusamningi við hann.

Ef félagið riftir búsetusamningi við búseturéttarhafa getur það haft í för með sér brottvikningu úr félaginu.

Skal stjórn Búseta taka ákvörðun um riftun á búsetusamningi og brottvikningu úr félaginu á grundvelli samþykkta þessara og laga um húsnæðissamvinnufélög og ákveða hvort einstaklingi sem vikið hefur verið úr félaginu skuli vera veitt innganga í félagið að nýju.

III. KAFLI
Réttindi og skyldur félagsmanna

9. gr.

Kaup búseturéttar

Þeir félagsmenn einir geta keypt búseturétt sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum þessum.

Með kaupum á búseturétti öðlast félagsmaður ótímabundinn afnotarétt af þeirri búsetuíbúð sem búsetusamningur hans við Búseta hvílir á sem þinglýst kvöð. Búseturéttarhafi skal halda heimili sitt í búsetuíbúðinni og vera þar með skráð lögheimili nema Búseti hafi veitt samþykki sitt fyrir tímabundinni framleigu.

Hver einstaklingur getur einungis átt einn búseturétt nema með sérstakri tímabundinni undanþágu frá stjórn Búseta. Undanskilið er þegar búseturéttarhafi er að selja eldri búseturétt og kaupa búseturétt í annarri búsetuíbúð. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn. Hjón og einstaklingar í skráðri sambúð geta átt sameiginlega aðild að búsetusamningi um búseturétt í tiltekinni íbúð. Skulu báðir aðilar búsetusamnings vera skráðir félagsmenn. Þar sem búsetusamningur er gerður á grundvelli félagsnúmers tilheyrir félagsnúmerið viðkomandi félagsmanni og viðkomandi íbúð.

Ef búseturéttarhafar ákveða við hjónaskilnað eða sambúðarslit að sá aðili sem ekki á viðkomandi félagsnúmer verði áfram búseturéttarhafi íbúðarinnar verða aðilar að fá samþykki Búseta fyrir því að skipta á félagsnúmerum sín á milli. Stjórn Búseta getur veitt heimild til að nánir ættingjar kaupi búseturétt saman og gilda þá sömu reglur um félagsaðild og félagsnúmer eins og milli hjóna og einstaklinga í skráðri sambúð.

10. gr.

Kaup- og endursöluverð búseturéttar

Félagsmaður sem hefur nýtt sér rétt sinn til að kaupa búseturétt skal inna af hendi búseturéttargjald til félagsins.

Búseturéttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tilliti til áhættustýringar Búseta og ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins auk vísitölubreytingar neysluverðs frá þeim degi er búseturéttarhafi keypti búseturéttinn þar til hann er seldur. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð að frádregnum kostnaði vegna lagfæringa á íbúð enda liggi fyrir því samþykki Búseta.

Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og/eða endurfjármögnun lána.

Nýjar íbúðir Búseta skulu seldar á uppsettu verði þegar ráðstafað er með úthlutun í fyrsta skipti. Í einstaka tilfellum er félaginu heimilt að víkja frá uppsettu verði nýrra íbúða.

Ef fleiri en einn félagsmaður býður hæsta verðið, upp að hámarks búseturéttargjaldi, ræður félagsröð innan félagsins og gengur sá fyrir sem lægsta félagsnúmerið hefur. Seljandi búseturéttar, þ.e. búseturéttarhafi, getur hafnað tilboði í búseturétt eða gert gagntilboð. Höfnun skal vera skrifleg og jafngildir afturköllun á uppsögn búsetusamningsins ef um er að ræða búsetusamning með lágmarksverði, skv. búsetusamningi. Ef engin tilboð berast á auglýstum tilboðstíma er íbúðin auglýst áfram en þá gildir reglan fyrstur kemur fyrstur fær óháð félagsnúmeri.

Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Ákvæði þetta skal útfært nánar af stjórn Búseta ef nauðsyn ber til.

Allir búsetusamningar sem gerðir eru fyrir 1. október 2000 eru með verð búseturéttar bundið við neyslu- eða lánskjaravísitölu.

Búsetusamningar sem gerðir eru eftir 1. júlí 2013 hafa ekki lágmarksverð. Á félaginu hvílir ekki kaupskylda á búseturétti sem félagið hefur ráðstafað til félagsmanns eftir 1. júlí 2013.

11. gr.

Úttekt á búsetuíbúð

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð af hálfu félagsins. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem Búseti leggur til, sem er hluti af búsetusamningi, skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

Úttektaryfirlýsing skal gerð í viðurvist samningsaðila. Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins.

Búseta eða búseturéttarhafa er heimilt að óska eftir úttekt á ástandi búsetuíbúðar í öðrum tilvikum en við upphaf eða lok búsetusamnings ef ástæða er til. Skal sá aðili sem óskar hennar greiða kostnaðinn vegna úttektarinnar, nema um annað sé samið.

Ef nauðsyn ber til skal stjórn Búseta setja nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum skuli háttað.

12. gr.

Breytingar á búsetuíbúð og aðgangur Búseta að íbúð

Búseturéttarhafa er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á búsetuíbúð og fylgifé hennar nema að fengnu samþykki Búseta og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast Búseti endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema félagið kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

Er Búseta heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Þá er búseturéttarhafa skylt að veita Búseta aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæðið sé notað á annan hátt en leyfilegt er.

13. gr.

Viðhald á húsnæði Búseta

Búseturéttarhafa er skylt að fara með húsnæðið í samræmi við umsamin afnot þess og á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð íbúðarhúsnæðis. Skal kostnaður við viðhald og endurbætur á búsetuíbúð skiptast á milli búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs Búseta eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Heimilt er að víkja frá þeirri skiptingu í búsetusamningi. Við ákvörðun á greiðslum í viðhaldssjóð er heimilt að taka tillit til aldurs, ástands og húsgerðar. Gjald í viðhaldssjóð skal vera að lágmarki 0,5% af brunabótamati viðkomandi íbúðar.

Skal hússjóður viðkomandi búsetufélags greiða þann kostnað sem kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög að búsetufélög greiði. Hér er um að ræða viðhald bílastæða, lóðar og innra byrðis húss (utan íbúða) ásamt öðru sem tengist sameiginlegum rekstri og umhirðu. Til innra byrðis telst öll sameign hússins innan dyra. Gjald í hússjóð skal byggt á áætlun eða ákvörðun búsetufélags viðkomandi húss. Séu slík félög ekki starfandi ákveður Búseti gjaldið.

Viðhaldssjóður Búseta greiðir kostnað af viðhaldi ytra byrðis húsa, sem og búnaði, kerfum og lögnum í samræmi við ákvæði laga um húsnæðissamvinnufélög og nánari reglum sem stjórn Búseta setur.

Verði húsnæðið eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann 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 Búseta heimilt að láta fara

fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa. Áður skal þó Búseti veita búseturéttarhafa frest í einn mánuð til þess að ljúka viðgerðinni.

14. gr.

Búsetugjald

Búseturéttarhafi skal greiða búsetugjald fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn. Í gjaldinu felast þær greiðslur og kostnaður sem tilgreindur er í ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

Fjárhæð búsetugjaldsins byggist á árlegum áætlunum og ákvörðunum um kostnað tilgreindra gjaldaliða svo og ákvörðunum aðalfundar Búseta, aðalfunda viðkomandi húsfélags/búsetufélags og stjórnar Búseta. Búsetugjaldið er endurreiknað og leiðrétt að lágmarki árlega með tilliti til breytinga á fjárhæð þeirra gjaldaliða sem í því felast. Ef brýna nauðsyn ber til, vegna ófyrirséðra útgjalda eða breytinga á lánum eða fjármagnskostnaði félagsins, getur fjárhæð búsetugjaldsins breyst. Kynna skal búseturéttarhöfum um allar breytingar með hæfilegum fyrirvara, nema þær leiði af breytingum á vísitölu.

15. gr.

Búsetufélög

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar skal starfrækt búsetufélag og eru félagsmenn í því búseturéttarhafar viðkomandi húss. Skylduaðild er að búsetufélaginu.

Búsetufélögin starfa sem sérstök deild innan Búseta og bera ábyrgð á þeim verkefnum sem þeim er ætlað að sinna samkvæmt samþykktum þessum og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Skal formaður búsetufélags vera tengiliður við Búseta.

Hlutverk búsetufélags viðkomandi húss er að hafa umsjón með að hagnýting þess sé ávallt með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist auk þess að sinna þeim verkefnum og viðhaldi sem þeim ber lögum samkvæmt. Skal búsetufélag í húsi þar sem eingöngu eða meirihluti íbúðar eru í eigu Búseta setja sér húsreglur þar sem fram koma atriði sem tilgreind eru í ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Skal stjórn Búseta setja reglur um hunda- og kattahald í búsetuíbúðum.

Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi búseturéttar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss t.d. á umgengnisskyldum, húsreglum eða reglum Búseta um hunda- og kattahald í búsetuíbúðum, skal stjórn búsetufélags eða einstakur búseturéttarhafi tilkynna það til Búseta án ástæðulauss dráttar svo Búseti geti gripið til viðeigandi aðgerða.

Stjórn búsetufélags skal kosin á aðalfundi búsetufélags og fer stjórnin með málefni félagsins milli aðalfunda sem haldnir skulu árlega fyrir lok marsmánaðar. Séu íbúðir 5 eða færri þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag nema meirihluti búseturéttarhafa óski þess.

Aðalfundur búsetufélags skal ákveða gjald í hússjóð búsetufélags sem innheimt er með búsetugjaldi og búsetufélag ráðstafar í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög og reglur félagsins. Hússjóður skal skiptast í rekstrarsjóð annars vegar og framkvæmdasjóð hins vegar. Búsetufélögin skulu ekki vera rekin með tapi. Stjórn Búseta getur ákveðið leiðbeinandi lágmarksgjald í hússjóð búsetufélags. Þá getur stjórn Búseta tekið ákvörðun um að gripið verði til ráðstafana ef búsetufélagið sinnir ekki hlutverki sínu.

Skal starfsemi búsetufélaga fara eftir lögum um fjöleignarhús eftir því sem við á innan þeirra marka sem eignarhald Búseta setur þeim. Er búsetufélögum og einstökum búseturéttarhöfum því óheimilt að samþykkja og gera breytingar á eigninni nema með samþykki Búseta.

Skulu búsetufélögin afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bókhaldsgagna og reikningsyfirlita.

16. gr.

Framsal eða framleiga búseturéttar

Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis stjórnar félagsins. Stjórn Búseta er heimilt að setja nánari reglur um framsal búseturéttar og framleigu íbúða. Framleiga er ekki heimil nema búseturéttarhafi hafi brýna þörf fyrir hana, svo sem vegna tímabundins starfs, náms eða að ekki hafi tekist að selja búseturétt sem er til sölu

Óski búseturéttarhafi eftir því að framleigja íbúðina skal hann fyrst beina skriflegri fyrirspurn þar að lútandi til Búseta áður en íbúð er auglýst til leigu. Búseti skal taka málið fyrir svo fljótt sem kostur er frá því beiðni berst til stjórnar. Ef Búseti veitir slíkt samþykki skal leigusamningur áritaður af félaginu.

Leigusamningur sem gerður er án samþykkis Búseta er ógildur og getur félagið rift búsetusamningi við viðkomandi búseturéttarhafa, vikið honum úr félaginu og krafist útburðar leigjanda og/eða búseturéttarhafa.

Um erfðir búseturéttar og setu í óskiptu búi fer samkvæmt erfðalögum. Erfingja er heimilt að nýta sér búseturéttinn nema stjórn Búseta færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Ætli erfingi að nýta sér búseturéttinn skal hann upplýsa Búseta skriflega um það án ástæðulauss dráttar eftir að skipti á dánarbúi hafa farið fram og eigi síðar en innan 3ja vikna. Nýti erfingi sér ekki búseturéttinn skal hann selja hann samkvæmt samþykktum félagsins og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Búseti getur heimilað að búseturéttur færist yfir til maka við hjónaskilnað, sambúðarslit eða kaupmála milli hjóna.

Sá sem eignast búseturétt með framangreindum hætti skal um leið fá aðild að Búseta í stað fyrri búseturéttarhafa, og fær erfingi nýtt félagsnúmer eins og nýr félagsmaður nema viðkomandi sé þegar félagsmaður, enda notfæri hann sér réttinn og búi í búsetuíbúðinni. Búseta er þá heimilt að endurákvarða búsetugjaldið eins og um nýjan búseturéttarhafa væri að ræða og skal þá tilkynna búseturéttarhafa ætli félagið að nýta sér heimildina innan 14 daga frá því að nýr búseturéttarhafi upplýsti félagið um að hann ætlaði að nýta sér búseturéttinn.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

17. gr.

Sala og uppsögn búseturéttar

Búsetusamningur er óuppsegjanlegur af hálfu félagsins. Óski búseturéttarhafi eftir að selja búseturétt sinn þá skal hann tilkynna Búseta sannanlega um að búseturétturinn sé til sölu og skal þá félagið annast um sölu á búseturéttinum. Ef búseturéttarhafi unir ekki tilboðum í búseturéttinn er honum heimilt að leigja íbúðina tímabundið samkvæmt reglum Búseta um framleigu.

Um eldri búsetusamninga gerða fyrir 1. júlí 2013 með lágmarksverði samkvæmt búsetusamningi gildir að uppsagnarfrestur búseturéttarhafa er sex mánuðir. Skal uppsögn vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Telst uppsagnarfrestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send

Búseti hefur forkaupsrétt á búseturétti og er heimilt að gera búseturéttarhafa tilboð í réttinn.

18. gr.

Riftun

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er félaginu heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur skal félagið senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Greiði búseturéttarhafi ekki búsetugjaldið innan 14 sólarhringa frá dagsetningu greiðsluáskorunar getur félagið rift búsetusamningi og ber búseturéttarhafanum að rýma húsnæðið þegar í stað, að öðrum kosti verður höfðað útburðarmál á hendur honum. Á sama hátt er Búseta heimilt að rifta búsetusamningi ef búseturéttarhafi greiðir ekki afborganir af láni sem Búseti veitti eða gekk í sjálfsskuldarábyrgð fyrir við kaup á búseturétti.

Brjóti búseturéttarhafi á annan hátt skyldur sínar, svo sem með því að nýta húsnæðið á annan hátt, framselja eða framleiga búseturéttinn án samþykkis stjórnar félagsins eða brýtur gegn ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög, sbr. einkum 2.-7. tl. 1. mgr. 22. gr. laganna, eða gegn samþykktum og reglum félagsins þ.m.t húsreglum viðkomandi búsetufélags getur félagið rift búsetusamningnum. Skal við riftun á búsetusamningi fara eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

19. gr.

Lok búseturéttar

Búseturéttargjaldið stendur sem trygging fyrir réttum efndum á búsetusamningi, þ.e. fyrir búsetugjaldi og skaðabótum vegna tjóns á húsnæðinu sem búseturéttarhafi ber ábyrgð á. Við lok búsetusamnings skal búseturéttarhafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Ber búseturéttarhafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun á húsnæðinu 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.

Félaginu er heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu á vangoldnu búsetugjaldi og/eða viðhaldi húsnæðisins við skil húsnæðis. Jafnframt er félaginu heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu alls þess kostnaðar sem hlýst af því að rýma íbúðina.

IV. Kafli
Fundir og félagsstjórn

20. gr.
Aðalfundur

Aðalfundur Búseta skal haldinn ár hvert fyrir lok maí mánaðar.
Á aðalfundi skulu fyrir tekin eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Ákvörðun um fjárhæð inntökugjalds og árlegs félagsgjalds.
4. Ákvörðun um stjórnarlaun.
5. Ákvörðun um framlag til varasjóðs.
6. Tillögur að breytingum á samþykktum félagsins.
7. Kosning formanns.
8. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
9. Kosning eins varamanns til tveggja ára.
10. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs.
11. Önnur mál.

21. gr.
Almennir félagsfundir, framhalds- og aukaaðalfundir

Almenna félagsfundi skal halda ef stjórn félagsins telur ástæðu til milli aðalfunda. Einnig geta félagsmenn óskað eftir slíkum fundi og skulu þær óskir sendar skriflega til stjórnar félagsins og undirritaðar af minnst 20 félagsmönnum. Er stjórn félagsins skylt að verða við slíkri ósk og skal hún senda út fundarboð innan 14 daga frá því að ósk um fund barst stjórninni.

Stjórn Búseta getur boðað til aukaaðalfundar þegar henni þykir þess þörf sem og til framhaldsaðalfundar í samræmi við ákvörðun aðalfundar. Um fundarboðun og fundarsókn á slíkum fundum fer eins og um aðalfundi samkvæmt 22. gr. samþykktanna.

22. gr.
Fundarboðun og fundarsókn

Rétt til fundarsetu á aðalfundum félagins og almennum félagsfundum eru skuldlausir félagsmenn.

Stjórn félagsins skal boða til aðalfunda og almennra félagsfunda. Til aðalfunda skal boða með minnst 14 daga fyrirvara á heimasíðu félagsins og með auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma og dagskrá fundarins. Til félagsfunda skal boða með minnst 7 daga fyrirvara með sama hætti.

Við atkvæðagreiðslur ræður einfaldur meirihluti fundarmanna nema annað sé tekið fram í samþykktum þessum. Fundur telst löglegur ef löglega er til hans boðað.

Atkvæðisrétt á fundum félagsins öðlast félagsmenn við lögræðisaldur.

23. gr.
Stjórn Búseta

Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi. Stjórnina skipa formaður sem kosinn er til eins árs í senn og fjórir meðstjórnendur sem kosnir eru til tveggja ára í senn, þ.e. á þann hátt að kosnir eru tveir meðstjórnendur hverju sinni á aðalfundi. Stjórnin skiptir með sér verkum að öðru leyti á fyrsta stjórnarfundi sem haldinn er eftir aðalfund félagsins. Varamenn skulu kosnir með sama hætti, einn á ári til tveggja ára í senn. Verði varamenn sjálfkjörnir ræður hlutkesti röð þeirra.

Kjörgengir til stjórnar eru fullgildir félagsmenn sem eru lögráða, eru ekki á vanskilaskrá og hafi ekki hlotið refsingu sem útilokar þá frá störfum að stjórnun félaga og fyrirtækja. Framboðum til aðalstjórnar skal skilað skriflega til stjórnar félagsins a.m.k. 10 dögum fyrir aðalfund. Tilkynna skal framboð til formanns sérstaklega.

Hlutverk stjórnar Búseta er að hafa yfirumsjón með rekstri og fjármálum félagsins og taka ákvörðun um kaup og/eða byggingu húsnæðis og fjármögnun þess, sem og sölu á eignum í eigu félagsins. Skal stjórnin ásamt framkvæmdastjóra félagsins móta stefnu félagsins og gæta hagsmuna félagsmanna í hvívetna. Stjórn félagsins fer með málefni þess milli aðalfunda í samræmi við samþykktir þessar.

Skal stjórn Búseta setja sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem falla undir verksvið stjórnarinnar og skulu reglurnar vera aðgengilegar félagsmönnum svo sem á heimasíðu félagsins. Reglur sem hafa veruleg áhrif á skyldur og réttindi félagsmanna skal bera undir samþykki félagsfundar.

Félagsmaður sem telur rétti sínum hallað getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

Rétt til að rita firma félagsins og skuldbinda það hafa þrír stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt tveimur meðstjórnendum. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra félagsins og veitir honum prókúruumboð. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk félagsins og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við stjórnina og í umboði hennar. Stjórnin getur veitt öðrum einstaklingum prókúruumboð fyrir hönd félagsins. Stjórnin getur skipað nefndir eða ráðið aðila til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

Stjórn og starfsmenn skulu ár hvert gera skriflega grein fyrir fjárhagslegum tengslum og/eða hagsmunum sem kunna að hafa áhrif á störf þeirra í þágu félagsins þannig að traust megi ríkja um þau.

24. gr.

Stjórnarfundir

Stjórnarfundi skal halda að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar til stjórnarfunda, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Til stjórnarfunda skal boða með a.m.k. viku fyrirvara.

Ákvarðanir stjórnarfundar 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.

Á stjórnarfundum er málum ráðið til lykta með einföldum meirihluta atkvæða. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns úrslitum.

Stjórnin skal halda fundargerðarbók um meginatriði þess sem gert er og ákveðið er á fundum. Skulu stjórnarmenn undirrita fundargerðir.

25. gr.

Endurskoðun og reikningsár

Endurskoðandi félagsins skal vera löggiltur og kjörinn á aðalfundi. Reikningsár félagsins er almanaksárið. Reikningar félagsins skulu endurskoðaðir samkvæmt lögum um ársreikninga eftir því sem við getur átt.

V. KAFLI
Ýmis ákvæði.

26. gr.

Tillögur til breytinga á samþykktum félagins skulu vera skriflegar og berast stjórn félagsins eigi síðar en þremur vikum fyrir aðalfund. Samþykki 2/3 fundarmanna þarf til breytinga á samþykktum félagsins.

Samþykktir félagsins, svo og breytingar á þeim, öðlast gildi að fenginni staðfestingu Fyrirtækjaskrár Ríkisskattstjóra.

27. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög.

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög. Þegar félagsslit hafa verið ákveðin með lögmætum fyrirvörum og gerðar hafa verið upp skuldbindingar félagsins skal það fé sem eftir stendur renna til uppbyggingar húsnæðismála á starfssvæði félagsins eða til viðurkenndra líknar- eða góðgerðarmála samkvæmt ákvörðun skilanefndar, sbr. lög nr. 22/1991, um samvinnufélög.

Þannig eftir breytingar á aðalfundi félagsins 28. maí 2026.