

SAMÞYKKTIR

Fyrir Skarðshlíð íbúðafélag hses.

1.gr.

Heiti

Félagið er húsnæðissjálfsseignarstofnun og er nafn þess Skarðshlíð íbúðafélag hses.

2. gr.

Heimilisfang og varnarþing

Heimilisfang félagsins er að Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði.

3. gr.

Tilgangur

Tilgangur félagsins er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.

4. gr.

Stofnendur

Stofnandi félagsins er Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði.

5. gr.

Stofnfé og ábyrgð

Félagið er húsnæðissjálfsseignarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og laga um sjálfsseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999.

Stofnfé stofnunarinnar er kr. 1.000.000.- sem er framlag stofnanda félagsins.

Stofnunin ber ábyrgð á skuldbindingum sínum með öllum eignum sínum og öðrum þeim eignum er hún kann að eignast síðar.

Engin sérréttindi í stofnuninni tilheyra stofnendum hennar.

6. gr.

Fjárhagsgrundvöllur félagsins

1. Með stofnframlagi stofnaðila sem leggst í stofnsjóð félagsins.
2. Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins. Kostnaður við að byggja húsnæði, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
3. Með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins.
4. Með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.
5. Með lánum á almennum markaði.
6. Með leigu íbúða í eigu félagsins.
7. Með árlegum framlögum í viðhaldssjóð sem nema skulu allt að 0,05% af stofnvirði íbúðar.
8. Í varasjóð félagsins rennur fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfunda.

Félaginu er óheimilt að veðsetja íbúðarhúsnæði í sinni eigu til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánnum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á því og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlags. Þó er heimilt að veðsetja húsnæðið til tryggingar á lánnum sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánnum, enda haldist veðhlutfall óbreytt eða lækki.

7. gr. Fulltrúaráð

Fulltrúaráð félagsins skal skipað 6 mönnum sem tilnefndir eru af leigjendum og skulu jafnframt vera úr hópi leigjanda. Skulu tilnefningar vera til tveggja ára.

Fulltrúaráðsmaður getur ekki verið stjórnarmaður í félaginu.

Ef fulltrúaráðsmaður segir af sér eða forfallast varanlega skal tilnefningaraðili tilnefna fulltrúa í hans stað eins fljótt og unnt er.

Fulltrúaráðið er ráðgefandi fyrir stjórn. Fulltrúaráð skal fylgjast með rekstri stofnunarinnar og hafa eftirlit með störfum stjórnar.

Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 9. gr.

8. gr. Fulltrúaráðsfundir

Fulltrúaráð skal koma saman a.m.k. einu sinni á ári. Stjórn félagsins boðar fulltrúaráðsfundi og ákveður stað og tíma. Skylt er stjórninni að boða til fulltrúaráðsfundar ef 2/3 hluti fulltrúaráðsmanna fer fram á það. Einfaldur meirihluti atkvæða gildir á fulltrúaráðsfundi.

Stjórn félagsins skal boða fulltrúaráð til ársfundar þegar endurskoðaður ársreikningur næstliðins árs liggur fyrir. Ársfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert og skal boða til hans skriflega með tveggja vikna fyrirvara hið skemmsta. Tillögur til breytinga á samþykktum og/eða aðrar tillögur til ársfundar skulu berast formanni stjórnar ekki síðar en 10 dögum fyrir fundardag og skal formaðurinn senda þær fulltrúaráðsmönnum fyrir ársfundinn.

Dagskrá ársfundar skal vera sem hér segir:

1. Skýrsla stjórnar.
2. Kynning á endurskoðuðum ársreikningi.
3. Breytingar á samþykktum (ef við á).
4. Kosning stjórnar (á fjögurra ára fresti).
5. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna.
6. Kosning endurskoðenda eða endurskoðunarfyrtækis.
7. Önnur mál

Halda skal fundargerðarbók um það sem gerist á fulltrúaráðsfundum og skulu færðar í hana allar bókanir, ályktanir ákvarðanir og niðurstöður funda fulltrúaráðsins.

9. gr.
Stjórn

Stjórn félagsins skal skipuð þremur mönnum og jafnmörgum til vara. Varamenn taka sæti í stjórn í þeirri röð sem þeir eru kjörnir. Stjórnin er kosin af fulltrúarráði félagsins til tveggja ára. Hvort kyn skal eiga a.m.k. einn fulltrúa í aðalstjórn og varastjórn.

Stjórnarmenn félagsins geta ekki átt sæti í fulltrúaráði.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Stjórnin stýrir öllum málefnum félagsins og kemur fram út á við fyrir hönd hennar. Stjórnin skal sjá til þess að skipulag og starfsemi hennar sé jafnan í réttu og góðu horfi.

Meirihluti stjórnar ritar firma stofnunarinnar.

Ef aðalmaður í stjórn segir af sér eða forfallast varanlega tekur varamaður sæti hans til loka kjörtímabils stjórnarinnar nema fulltrúarráð ákveði á næsta ársfundi að kjósa nýjan aðalmann.

10. gr.
Stjórnarfundir og starfsreglur stjórnar

Formaður stjórnar boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfunda.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef til þeirra er boðað með réttum hætti og meirihluti stjórnar sækir fund. Mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi haft tæk á að fjalla um málið, sé þess nokkur kostur. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Halda skal fundargerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og skulu færðar í hana allar bókanir, ályktanir, ákvarðanir og niðurstöður funda stjórnarinnar.

Fulltrúaráð skal í samvinnu við stjórn setja starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa stjórnar.

11. gr.
Viðhaldssjóður

Félagið skal hafa viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum í eigu félagsins og fasteignum sem þær tilheyra.

Greiðslur í viðhaldssjóð skulu duga til að hann standi undir fyrirsjáanlegum kostnaði við viðhald fasteigna stofnunarinnar.

Viðhaldssjóður skal geymdur hjá viðurkenndri bankastofnun. Óheimilt er að nota viðhaldssjóð í annað en kveðið er á um í grein þessari. Óheimilt er að veðsetja viðhaldssjóð.

12. gr.
Reikningskil og endurskoðun

Reikningsár stofnunarinnar er frá 1. janúar til 31. desember. Um reikningshald fer samkvæmt lögum um sjálfseignastofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreiknings og lagt hann fyrir endurskoðendur eigi síðar en 1. apríl ár hvert.

Fulltrúarráð kýs endurskoðanda eða endurskoðunarfyrtæki til að endurskoða ársreikninga félagsins fyrir hvert reikningsár. Endurskoðandi má ekki kjósa úr hópi fulltrúarráðsmanna eða stjórnarmanna félagsins.

Endurskoðaðan reikning ber að senda til íbúðalánasjóðs þegar hann hefur hlotið samþykki og skal honum fylgja skýrsla um hvernig fé sjóðsins hefur verið ráðstafað á árinu.

13. gr.

Ráðstöfun rekstrarafgangs

Ef afgangur verður af rekstri félagsins skal hann renna til frekari uppbyggingar á vegum félagsins eða í viðhaldssjóð félagsins.

Hugsanlegt tap af starfsemi félagsins verður greitt úr sjóðum félagsins eða fært á næsta reikningsár.

14. gr.

Úthlutun almennra íbúða

Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Hafnarfjarðarkaupstaður annast úthlutun íbúða.

Við úthlutun almennra íbúða skal að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista eftir húsnæði hjá félaginu. Hafnarfjarðarkaupstaður er þó heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu almennra íbúða, svo sem vegna fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu eða félagslegra aðstæðna umsækjenda.

Leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð skulu eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá stofnuninni.

Við úthlutun almennra íbúða skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa.

Afsali leigjandi leigurétti sem honum hefur verið áður úthlutað í samræmi við samþykktir þessar skal Hafnarfjarðarkaupstaður úthluta íbúðinni til nýs leigjanda á grundvelli sjónarmiða í 3. og 4. mgr. þessarar greinar.

Ef ekki tekst að leigja íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir er félaginu heimilt að leigja almennar íbúðir til leigjenda sem eru yfir tekju- og eignamörkum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

15. gr.

Upplýsingaskylda til íbúa

Félagið skal upplýsa íbúa í alennum íbúðum í eigu félagsins reglulega um mál er varða félagið, s.s. á almennum fundum, auglýsingum í sameign eða með tilkynningum í tölvupósti.

16. gr.

Breyting samþykktu

Til breytinga á samþykktum félagsins þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða á ársfundi fulltrúarráðs og að fengnu samþykki stofnandans. Samþykki stofnandans þarf til að auka við skuldbindingar hans. Til að auka skuldbindingar aðila þarf þó samþykki þeirra allra.

Meiri háttar breytingar á samþykktum taka ekki gildi fyrr en staðfesting ráðherra liggur fyrir.

17. gr.

Slit stofnunarinnar og sameining

Með tillögum um sameiningu stofnunarinnar við annan lögaðila skal farið með sem breytingar á samþykktum þessum.

Með tillögum um slit og skipti á stofnuninni skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Komi til þess að stofnunin verði lögð niður skal hrein eign hennar renna til hliðstæðra verkefna og tilgreind eru í 3. gr. eftir nánari ákvörðun Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Ef ákveðið er að slíta húsnæðissjálfseignarstofnun skal leita samþykkis ráðherra og Hafnarfjarðarkaupstaðar sem og gera aðrar þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru vegna slitanna.

Við slit stofnunarinnar skal framselja eignir, sem eftir standa þegar skuldir hafa verið greiddar, til Húsnæðismálasjóðs sbr. 2. mgr. 9. gr. laga um almennar íbúðir.

Þegar stofnun hefur verið slitið skal fráfarandi stjórn tilkynna það til ráðherra.

18. gr.

Lagatiltvisanir

Þar sem ákvæði samþykpta þessara ná ekki til um hvernig með skuli farið, skal hlíta ákvæðum laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur og laga um almennar íbúðir, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Ákvæði til bráðabirgða

Þrátt fyrir ákvæði 7. gr. skal fulltrúaráð ekki skipað fyrr en stofnunin hefur hafið útleigu íbúða, en fyrst þá er unnt að tilnefna fulltrúa leigjenda.

Fram til þess tíma er fulltrúaráð hefur verið skipað skal stjórn stofnunarinnar fara með þau verkefni sem fulltrúaráði eru falin í samþykktum þessum.

Þrátt fyrir ákvæði 9. og 7. gr. skal stjórn stofnunarinnar í fyrsta sinn skipuð af stofnanda og skal hún starfa þar til fyrsti ársfundur fulltrúaráðs hefur kosið stjórn.

Samþykkt á fundi Skarðshlíðar íbúðafélags hses. þann []

Undirskriftir stjórnarmanna: