

Fyrirmynd að samþykktum einkahlutafélags, félags eða félagasamtaka sem stefna að byggingu, eigu og útleigu íbúðarhúsnæðis. (Síðast breytt 25. mars 2011).

## Samþykktir [nafn] ehf.

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og nafn þess er [nafn] ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að [heimili]. Varnarþing þess er í [staður], [en félagssvæði þess er [staður]].<sup>1</sup>

3. gr.

Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á íbúðum sem langtímaverkefni, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins.

4. gr.

[Allir sem búa á félagssvæðinu eða hyggjast búa þar geta orðið félagsmenn í félaginu. Þátttaka í félaginu er bundin við einstaklinga eða samtök fyrir hönd þeirra.]<sup>2</sup>

5. gr.

Hlutfé félagsins er [fjárhæð í tölustöfum] kr. [fjárhæð í bókstöfum] krónur sem greinist í [xxx]<sup>3</sup> jafna hluti sem hljóða á nafn.

[Sýnt verði fram á að félagið hafi fjárhagslegt bolmagn til að greiða þann hluta af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar sem ekki fæst lánað hjá Íbúðalánasjóði (sjá 2. tölul. 7. gr. rgl. nr. 873/2001, með síðari breytingum, og 2. tölul. 36. gr. rgl. nr. 57/2009).

Hvernig ætlar félagið að fjármagna þann hluta af kostnaðarverði íbúða sem ekki fæst lánað hjá Íbúðalánasjóði? Hverjar eru fjármögnunarleiðir félagsins (aukning hlutafjár, taka lána eða þess háttar). Ekki þurfa að koma fram fjárhæðir, einungis fjármögnunarleiðir].<sup>4</sup>

6. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

Hlutir skulu vera tölusettir og hljóða á nafn eiganda. Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum.

<sup>1</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem eingöngu á við félagasamtök.

<sup>2</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem eingöngu á við félagasamtök.

<sup>3</sup> Hlutar geta verið misstórir milli félaga, þ.e. t.d. jafnt og 1. kr., 1.000 kr. eða 10.000 kr.

<sup>4</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er mismunandi milli félaga.

## I. HLUÐI

### Leiguíbúðir skv. VIII. kafla laga um húsnæðismál og reglugerð um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur.

Kafla þessi tekur til lánveitinga til leiguíbúða skv. VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, nr. 873/2001, með síðari breytingum. Reglur þessar taka því einungis til lánveitinga til félagslegra leiguíbúða sem leigðar verða fólki m.a. undir skilgreindum tekju- og eignarmörkum.<sup>5</sup>

#### 7. gr.

Réttur til íbúðarhúsnæðis sem ráðstafað er til útleigu er bundinn skilyrðum um tekju- og eignarmörk og aðstæður umsækjanda. Réttur félagsmanna til íbúða fer því eftir VI. kafla reglugerðar, nr. 873/2001, með síðari breytingum.

#### 8. gr.

Við gerð rekstraráætlana vegna ákvörðunar á leigugjaldi er við það miðað að reksturinn standi undir sér. Verði hagnaður af rekstri félagsins skal hann ekki greiddur út sem arður til eigenda heldur skal hann lagður í sérstakan framkvæmdasjóð á vegum félagsins.

Ákvæðum 1. mgr. um afkomu félagsins má ekki breyta nema með samþykki velferðarráðherra.

#### 9. gr.

Réttur til íbúðarhúsnæðis, sem lánað hefur verið til samkvæmt reglugerð, nr. 873/2001, er bundinn skilyrðum um tekju- og eignarmörk og aðstæður umsækjanda. Við mat á aðstæðum skal meðal annars líta til húsnæðisaðstæðna umsækjanda, gerðar og ástands þess íbúðarhúsnæðis sem hann býr í er hann sækir um leiguhúsnæði og fjölskylduaðstæðna, þ. á m. fjölda barna. Einnig kemur til athugunar heilsufar umsækjanda og vinnugeta hans.

Við úthlutun leiguíbúða skal gæta ákvæða laga um húsnæðismál. Stjórn félagsins skal setja sér reglur um úthlutun íbúða til umsækjenda á grundvelli tekju- og eignarmarkna VI. kafla reglugerðar nr. 873/2001, með síðari breytingum. Bera skal reglur stjórnar um úthlutun undir aðalfund til samþykktar.

#### 10. gr.

Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða úr Íbúðalánasjóði skal miðast við þann kostnað sem eigandi íbúðarinnar hefur af íbúðinni.

Ákveða má að leiga verði tiltekin fjárhæð sem svarar til áætlaðra rekstrarútgjalda samkvæmt fyrirfram gerðri áætlun, að teknu tilliti til tekna af hinum leigðu íbúðum og annarra tekna, svo sem vaxtatekna og eftir atvikum styrkja. Einnig skal leggja til grundvallar reglur Íbúðalánasjóðs um útreikning húsaleigu sem sjóðurinn útbýr og sendir út.

---

<sup>5</sup> Lán til leiguíbúða samkvæmt þessum kafla mega nema allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þó aldrei meira en 90% af hámarksverði íbúða samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs.

#### 11. gr.

Leiga skal svara til fjárhæðar sem nemur samanlögðum kostnaði af eftirtöldum útgjöldum og rekstrarkostnaði:

1. Ársvöxtum, afborgunum og verðbótum af áhvílandi láni Íbúðalánasjóðs.
2. Vaxtakostnaði af nauðsynlegu framlagi, þó að hámarki sömu vextir og eru á hverjum tíma af almennum lánum Íbúðalánasjóðs.
3. Fasteigna- og brunabótaiðgjöldum af íbúðinni. Sama gildir um húseigandatryggingu.
4. Kostnaði við viðhald íbúðar og sameiginlegt viðhald fjöleignarhúss.
5. Kostnaði er til fellur við umsjón með daglegum rekstri leiguhúsnaðis, svo sem við sameiginleg þrif, sorphreinsun og húsvörslu ef ákveðið er slíkt fyrirkomulag og að kostnaður vegna slíkra þátta falli undir leigu.

#### 12. gr.

Félagi er heimilt að selja leigjanda eða félagsmanni, sem uppfyllir skilyrði um tekju- og eignarmörk, eignarhlut (afnotarétt) í íbúð með þeirri kvöð að hlutur kaupanda standi óhreyfður í íbúðinni á meðan hann hefur afnot af henni. Gjaldið má nema allt að 10% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar. Við lok samningstímans skal hluturinn endurgreiðast með fullum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs, án vaxta. Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnaðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs um yfirtökuna.

#### 13. gr.

*[Leigjendur ákveðinna húseininga eða framkvæmda skulu kjósa sér einn fulltrúa úr sínum hópi. Fulltrúi þessi hefur rétt til setu á fundum stjórnar er málefni hússins eru á dagskrá og á aðalfundi félagsins. Skal hann kosinn til eins árs í senn. Fulltrúinn hefur málfrelsi og tillögurétt á fundum og tekur þátt í störfum félagsstjórnar, en hefur ekki atkvæðisrétt. Hlutverk fulltrúa leigjenda er að vera milliliður milli leigjenda og stjórnar félagsins og koma hugmyndum og skoðunum leigjenda á framfæri við stjórnina.]*<sup>6</sup>

#### 14. gr.

Stjórn félagsins skal senda Íbúðalánasjóði reglulega yfirlit yfir úthlutanir á íbúðum. Félagið er háð eftirliti Íbúðalánasjóðs með rekstri, ráðstöfunum og samningum félagsins og er skylt að afhenda öll þau gögn og upplýsingar er Íbúðalánasjóður óskar eftir skv. 40. gr. laga um húsnaðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og 31. og 32. gr. reglugerðar, nr. 873/2001, með síðari breytingum.

#### 15. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga um húsnaðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og reglugerðar um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, nr. 873/2001, með síðari breytingum, og þeirra laga og reglugerða er koma í þeirra stað.

---

<sup>6</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er valkvætt.

## II. HLUÐI

### Leiguíbúðir skv. 16. gr. laga um húsnæðismál og VIII. kafla reglugerðar um lánaflokka Íbúðalánasjóðs.

Kafla þessi tekur til lánveitinga til leiguíbúða skv. 16. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum og VIII. kafla reglugerðar um lánaflokka Íbúðalánasjóðs, nr. 57/2009. Reglur þessar taka því einungis til almennra lánveitinga til leiguíbúða skv. VIII. kafla reglugerðarinnar.<sup>7</sup>

#### 16. gr.

Réttur til leiguíbúða félagsins og úthlutun þeirra fer eftir reglum sem stjórn þess setur sér.

Reglur þessar skulu vera aðgengilegar.

#### 17. gr.

Leiga greiðist með jöfnum mánaðarlegum greiðslum. Mánaðarlegt leigugjald íbúða sem njóta láns til leiguíbúða frá Íbúðalánasjóði skal miðast sem mest við þann kostnað sem eigandi íbúðarinnar hefur af íbúðinni og rekstri hennar.

Ákveða má að leiga verði tiltekin fjárhæð sem svarar til áætlaðra rekstrarútgjalda samkvæmt fyrirfram gerðri áætlun félagsins, að teknu tilliti til tekna af hinum leigðu íbúðum og annarra tekna.

Leigufjárhæð er ákveðin af stjórn félagsins.

#### 18. gr.

*[Leigjendur ákveðinna húseininga eða framkvæmda skulu kjósa sér einn fulltrúa úr sínum hópi. Fulltrúi þessi hefur rétt til setu á fundum stjórnar er málefni hússins eru á dagskrá og á aðalfundi félagsins. Skal hann kosinn til eins árs í senn. Fulltrúinn hefur málfrelsi og tillögurétt á fundum og tekur þátt í störfum félagsstjórnar, en hefur ekki atkvæðisrétt. Hlutverk fulltrúa leigjenda er að vera milliliður milli leigjenda og stjórnar félagsins og koma hugmyndum og skoðunum leigjenda á framfæri við stjórnina.]*<sup>8</sup>

#### 19. gr.

Óheimilt er að hafa eigendaskipti á íbúð sem á hvílir lán til leiguhúsnæðis nema til komi annaðhvort uppgreiðsla lánsins eða samþykki stjórnar Íbúðalánasjóðs um yfirtökuna.

#### 20. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og reglugerðar um lánaflokka Íbúðalánasjóðs, nr. 57/2009 og þeirra laga og reglugerða er koma í þeirra stað.

<sup>7</sup> Lán til leiguíbúða samkvæmt þessum kafla getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar, þ.e. 70%–90%.

<sup>8</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er valkvætt.

### III. HLUTI Sameiginlegar reglur.

#### 21. gr.

Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til þess sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

#### 22. gr.

Eigendaskipti að fölum hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega.

Veðsetning hluta er óheimil.

#### 23. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

#### 24. gr.

Um samskipti leigjanda og félagsins/stjórnar gilda að öðru leyti ákvæði húsaleigulaga, nr. 36/1994, með síðari breytingum.

#### 25. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda og getur hluthafafundur einn breytt samþykktum félagsins.

#### 26. gr.

Aðalfund félagsins skal halda ár hvert fyrir [*lok júní*]. Á dagskrá aðalfundar skulu tekin fyrir eftirtalin mál:

1. Setning aðalfundarins.
2. Kosning fundarstjóra og ritara.
3. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár.
4. Lagðir fram endurskoðaðir reikningar ásamt athugasemdum endurskoðanda félagsins til samþykktar ásamt fjárhagsáætlun.
5. Meðferð hagnaðar eða taps félagsins á reikningsárinu.
6. Lagðir fram útreikningar leigufjárhæðar.
7. Ákvörðun um gjald fyrir þjónustu sem veitt er leigjendum.
8. Kosning formanns.
9. Kosning [2] meðstjórnenda.
10. Kosning [3] varamanna í stjórn.
11. Kosning löggilts endurskoðanda.
12. Tekin ákvörðun um þóknun stjórnarmanna, varamanna og endurskoðanda.
13. Önnur mál sem löglega eru upp borin.

[Aðalfundur er opinn öllum félagsmönnum með málfrelsi og tillögurétt svo og framkvæmdastjóra, löggiltum endurskoðanda og starfsmönnum félagsins].<sup>9</sup>

27. gr.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu löggilts endurskoðanda eða hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 10% atkvæða. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint. 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. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina efnahags- og viðskiptaráðherra skv. 62. gr. laga um einkahlutafélög, nr. 138/1994, með síðari breytingum.

28. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti [með tilgreindri dagskrá í fréttabréfi og/eða dagblaði]<sup>10</sup> eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst 14 daga fyrirvara, en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boða til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða yfir 20% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara. Halda skal fundargerðabók.

29. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverjum krónu hlut.<sup>11</sup> Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum.

Samþykki allra hluthafa þarf til að:

- a. skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum,
- c. breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti eða
- d. breyta ákvæðum samþykktanna um hlutverk manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða sameiningu þess við önnur félög má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema tillagna hafi verið getið í fundarboði.

30. gr.

Stjórn félagsins skipa formaður og [2] meðstjórnendur auk [3] varamanna kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórnin skiptir með sér verkum á fyrsta fundi eftir aðalfund. Stjórn félagsins fer með málefni félagsins milli hluthafafundar í samræmi við samþykktir þessar.

<sup>9</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er mismunandi milli félaga.

<sup>10</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem eingöngu á við félagasamtök.

<sup>11</sup> Atkvæði fylgir stærð hluta (1. kr., 1.000 kr. eða t.d. 10.000 kr.).

*[Kjörinn fulltrúi leigjenda hefur rétt til að sitja stjórnarfundum er málefni hússins eru á dagskrá og aðalfund félagsins. Hann hefur málfrelsi og tillögurétt á fundunum, en ekki atkvæðisrétt.]*<sup>12</sup>

31. gr.

Rétt til að rita félagið og skuldbinda það hafa [2] stjórnarmenn hið minnsta, [*formaður ásamt 1 meðstjórnanda*]. Stjórnin ræður félaginu framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórnin veitir prókúruumboð fyrir félagið. [*Framkvæmdastjóri má eigi jafnframt sitja í stjórn félagsins.*]<sup>13</sup> Formaður boðar til stjórnarfunda og stýrir þeim. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfunda. Sama rétt á framkvæmdastjóri ef hann telur þörf á.

Ákvarðanir stjórnarfunda eru því aðeins lögmætar að meirihluti stjórnarmanna sé á fundi eða varamenn í þeirra stað. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

32. gr.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

33. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda. Hann skal rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár, árita þá og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

34. gr.

Starfsár og fjárhagsár félagsins er 1. janúar–31. desember ár hvert. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

35. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars.

36. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. laga um einkahlutafélög, nr. 138/1994, með síðari breytingum.

<sup>12</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er valkvætt.

<sup>13</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er mismunandi milli félaga

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

37. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild.

*[Við slit félagsins skal setja á fót skilanefnd samkvæmt ákvæðum XIII. kafla laga um einkahlutafélög, nr. 138/1994. Skal slík skilanefnd starfa í samráði við fráfarandi formann, meðstjórnendur og endurskoðanda félagsins.]*<sup>14</sup>

38. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og reglugerða sem settar eru með stoð í þeim lögum.

Þar sem ákvæði samþykpta þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, nr. 138/1994, með síðari breytingum, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á stofnfundi félagsins [*staður*] [*dags*].

---

<sup>14</sup> Hornklofi afmarkar hér ákvæði sem er mismunandi milli félaga.