

Tillögur um breytingar á samþykktum Brákar íbúðafélags hses.

Samkvæmt samþykktum Brákar íbúðafélags hses. geta einungis stjórnarmenn, stofnaðilar og fulltrúar í fulltrúaráði lagt til breytingar á samþykktum. Tillögum um breytingar á samþykktum skal getið sérstaklega í fundarboði ársfundar.

Breytingar á samþykktum Brákar krefjast a.m.k. samþykkis 2/3 hluta greiddra atkvæða á ársfundi og að fengnu samþykki þeirra aðila sem hafa lagt fram minnst 2/3 hluta þess stofnfjár sem farið er með atkvæði fyrir. Til að auka skuldbindingar aðila þarf þó samþykki þeirra allra.

Stjórn og fulltrúaráð leggja til eftirfarandi breytingar í 6 liðum á samþykktum stofnunarinnar á ársfundi 11. júní 2025:

1. gr.

Grein 3 er svo hljóðandi:

„Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að stuðla að uppbyggingu leiguíbúða á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins með því að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins og veita þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.“

Grein 3 verður svo hljóðandi:

„Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að stuðla að uppbyggingu leiguíbúða hjá stofnaðilum, sem eru sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins. Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og veita þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.“

Greinargerð um breytingu á 3. grein

Tillagan er flutt í framhaldi af umræðum á ársfundi Brákar í janúar 2025 og er til að mæta því að Brák er orðin eigandi að 49 íbúðum í Reykjavík eftir kaup/björgun á íbúðum í eigu Leigufélags aldraðra. Áfram er það ekki hlutverk stofnunarinnar að byggja húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

2. gr.

Grein 6 er svo hljóðandi :

„Húsnæðissjálfsseignarstofnunin starfar í einni deild.“

Grein 6 verður svo hljóðandi:

„Húsnæðissjálfsseignarstofnunin starfar í deildum

Hvert verkefni flokkast sem ein deild og ákvarðast leiguverð íbúða af:

- a. Stofnvirði viðkomandi verkefnis*
- b. Rekstrarkostnaði viðkomandi verkefnis*
- c. Hlutfallslegum rekstrarkostnaði félagsins*
- d. Fjármagnskostnaði viðkomandi verkefnis á meðalvöxtum heildar lánasafns Brákar*

Hafi stofnframlag verkefnis verið veitt til tekins hóps (t.d. aldraðra eða námsmanna) skal íbúðum þess verkefnis vera ráðstaða til saman hóps.“

Greinargerð um breytingu á 6. grein

Brák er í dag með í rekstri íbúðir sem eru háðar mismunandi skilyrðum. Nauðsynlegt er því að formfesta deildarskiptingu til að gæta jafnræðis og starfa í samræmi við lög um almennar íbúðir.

3. gr.

Grein 7 er svo hljóðandi:

„Fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. skal skipað tólf mönnum. Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefnir tvo fulltrúa en eftirtaldir aðilar tilnefna einn fulltrúa hver: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi, Fjórðungssamband Vestfirðinga, Samtök sveitarfélaga á Norðurlandi vestra, Samtök sveitarfélaga og atvinnuþróunar á Norðurlandi eystra, Samband sveitarfélaga á Austurlandi og Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. Þá skulu fjórir fulltrúaráðsmenn tilnefndir af leigjendum almennra íbúða í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar. Skulu tilnefningar vera til fjögurra ára.

Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar. Fulltrúaráðið er ráðgefandi fyrir stjórn. Fulltrúaráð skal fylgjast með rekstri stofnunarinnar og hafa eftirlit með störfum stjórnar og framkvæmdastjóra.

Fulltrúaráð skal koma saman a.m.k. einu sinni á ári. Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 8. gr.

Heimilt er að halda stafræna fulltrúaráðsfundi.“

Grein 7 verður svo hljóðandi:

„Fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. skal skipað tólf mönnum. Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefnir tvo fulltrúa en eftirtaldir aðilar tilnefna einn fulltrúa hver: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi, Fjórðungssamband Vestfirðinga, Samtök sveitarfélaga á Norðurlandi vestra, Samtök sveitarfélaga og atvinnuþróunar á Norðurlandi eystra, Samband sveitarfélaga á Austurlandi og Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. Þá skulu fjórir fulltrúaráðsmenn tilnefndir af leigjendum almennra íbúða í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar.

Fulltrúaráðið skal skipað til fjögurra ára í upphafi nýs kjörtímabils sveitarstjórna og skulu tilnefningar sveitarfélaganna koma úr röðum stofnenda. Kjörgengir eru kjörnir sveitarstjórnarmenn stofnaðila, varamenn þeirra og framkvæmdastjórar sveitarfélaga. Fulltrúaráð skal skipað eigi síðar en í október eftir að sveitarstjórnarkosningar hafa farið fram.

Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar.

Stjórnarmenn stofnunarinnar eiga rétt til setu á fundum fulltrúaráðsins með málfrelsi og tillögurétti, nema fulltrúaráð ákveði annað.

Fulltrúaráð er tengiliður á milli stofnenda og stjórnar, fylgist með rekstri stofnunarinnar, tekur stefnumarkandi ákvarðanir og setur stofnuninni nauðsynlegar starfsreglur.

Fulltrúaráð skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður, og ritari, sem jafnframt skal vera varaformaður.

Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 8. gr.

Formaður fulltrúaráðs kemur fram fyrir hönd stofnunarinnar í málum sem hafa hlotið umfjöllun fulltrúaráðs.

Fulltrúaráð skal koma saman a.m.k. einu sinni á ári.

Heimilt er að halda stafræna fulltrúaráðsfundi.“

Greinargerð um breytingu á 7. grein

Tillagan er flutt til að skýra betur tilgang fulltrúaráðsins, hvernig það er skipað og að það hafi formlega stjórnun.

4. gr.

Grein 8 er svo hljóðandi:

„Stjórn stofnunarinnar skal skipuð fimm mönnum og jafnmörgum varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin skal kosin til fjögurra ára og kýs fulltrúaráð húsnæðissjálfsseignarstofnunar stjórn. Við val stjórnarmanna skal einfaldur meirihluti ráða. Tryggja skal að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórnarmenn stofnunarinnar geta hvorki gegnt stöðu framkvæmdastjóra né átt sæti í fulltrúaráði.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Formaður skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin stýrir öllum málefnum stofnunarinnar 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. Stjórn stofnunarinnar getur veitt prókúruumboð fyrir stofnunina.

Stjórn stofnunarinnar skal á ársfundi leggja fram áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára. Áætlunin skal gerð í samráði við sveitarfélög og stuðla að eðlilegri dreifingu íbúða um landið, að teknu tilliti til húsnæðisáætlana sveitarfélaga og eftir atvikum landshluta. Áætlunin skal uppfærð fyrir hvern ársfund.“

Grein 8 verður svo hljóðandi:

„Stjórn stofnunarinnar skal skipuð fimm mönnum og jafnmörgum varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin skal kosin til fjögurra ára í senn að afloknum sveitarstjórnarkosningum, nema annað sé ákveðið af fulltrúaráði, og kýs fulltrúaráð húsnæðissjálfsseignarstofnunar stjórn í síðasta lagi í nóvember eftir að sveitarstjórnarkosningar hafa farið fram. Við val stjórnarmanna skal einfaldur meirihluti ráða. Tryggja skal að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórnarmenn stofnunarinnar geta hvorki gegnt stöðu framkvæmdastjóra né átt sæti í fulltrúaráði.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Formaður skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin stýrir öllum málefnum stofnunarinnar 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. Stjórn stofnunarinnar getur veitt prókúruumboð fyrir stofnunina.

Stjórn stofnunarinnar skal á ársfundi, að undangengnu samráði við fulltrúaráð, leggja fram áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára. Áætlunin skal gerð í samráði við sveitarfélög og stuðla að eðlilegri dreifingu íbúða um landið, að teknu tilliti til húsnæðisáætlana sveitarfélaga og eftir atvikum landshluta. Áætlunin skal uppfærð fyrir hvern ársfund.“

Greinargerð með breytingu á 8. grein

Tillagan skýrir kjörtíma stjórnarmanna betur og að kjörtímabilið fylgi sveitarstjórnarkosningum framvegis.

5. gr.

Grein 16 er svo hljóðandi:

„Aðkoma íbúa að stjórn stofnunarinnar og upplýsingaskylda stofnunarinnar

Íbúar í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar skulu tilnefna fjóra fulltrúa í fulltrúaráð hennar sbr. 7. gr.

Stofnunin skal upplýsa íbúa í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar reglulega um mál er varða stofnunina s.s. á ársfundum, almennum fundum, heimasíðu félagsins eða með fréttabréfi.“

Grein 16 verður svo hljóðandi:

„Aðkoma íbúa að stjórn stofnunarinnar og upplýsingaskylda stofnunarinnar

Íbúar í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar skulu tilnefna fjóra fulltrúa í fulltrúaráð hennar sbr. 7. gr. Fulltrúar leigjenda í fulltrúaráð skulu kjörnir á fundi leigjenda er stjórn stofnunarinnar boðar til. Heimilt er að halda stafræna fundi leigjenda.

Stofnunin skal upplýsa íbúa í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar reglulega um mál er varða stofnunina s.s. á ársfundum, almennum fundum, heimasíðu félagsins eða með stafrænu fréttabréfi.“

Greinargerð með breytingu á 16. grein

Nauðsynlegt er að setja inn í samþykktirnar ákvæði um það hvernig leigjendur Brákar skipi sína 4 fulltrúa í fulltrúaráðið.

6. gr.

Tillaga að nýju bráðabirgðaákvæði við skipan stjórnar:

Þrátt fyrir ákvæði 3. mgr. 8. gr. samþykkt þessara er fulltrúaráði heimilt að kjósa formann stjórnar, sem ekki kemur úr röðum stofnenda, þar til ný stjórn verður kjörin haustið 2026.

Þar til ný stjórn verður kosin haustið 2026 skal stjórn funda með fulltrúaráði ársfjórðungslega.

Greinargerð með bráðabirgðaákvæði:

Frá upphafi hefur stofnun og rekstur Brákar íbúðarfélags hses. verið samstarfsverkefni stofnaðila, sem eru sveitarfélög á landsbyggðinni, og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Stóð HMS t.a.m. þétt við bakið á sveitarfélögunum þegar Brák íbúafélag hses. var stofnað og hefur HMS stutt

með beinum hætti við rekstur þess frá árinu 2023, m.a. með því að útvega félaginu framkvæmdarstjóra og starfsmenn til þess að sinna verkefnum félagsins.

Umfang starfseminnar hefur vaxið ört undanfarið og er gert ráð fyrir að félagið muni eiga 241 tekjuberandi íbúð í lok árs 2025 og miðað við fyrirbyggjandi verkefni verði þær orðnar 303 í árslok 2026.

Fulltrúaráði hefur borist erindi frá HMS þar sem óskað hefur verið eftir að inn í stjórn Brákar íbúðarfélags hses. verði kjörnir fulltrúar frá HSM til að aðstoða við að styrkja betur við rekstur félagsins og marka stefnu stofnunarinnar til framtíðar. HMS hefur í hyggju að skipa fólk í stjórn félagsins sem hefur mikla reynslu og þekkingu af rekstri sem þessum til að aðstoða við verkefnið fram til þess tíma sem næsta stjórn verður kosin haustið 2026. Fulltrúaráð og stjórn félagsins hefur ákveðið að fallast á óskir HMS með því að skipa tvo fulltrúa frá HMS í stjórn félagsins og til að tryggja getu þessara fulltrúa til þess að vinna þétt með stjórn, framkvæmdastjóra og fulltrúaráði Brákar þá er mikilvægt að fulltrúi HMS verði tímabundið formaður stjórnar, en með því móti má betur tryggja betur rekstur stofnunarinnar.