

DIVERCITY

- Exempel på stadgar för
kooperativ hyresrättsförening
hyresmodell



Stadgar för Kooperativ hyresrättsförening – förvaltning

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma, ändamål och säte

§ 1 Firmanamn

Föreningens firmanamn är X, kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom

att enligt kontrakt med <Fastighetsägaren> blockhyra fastigheten Y

att åt medlemmarna upplåta lägenheterna med hyresrätt i denna fastighet för bostadsändamål

att verka för en god social och fysisk boendemiljö samt att främja trivseln hos medlemmarna.

Upplåtelse och utövande av hyresrätten sker enligt bestämmelserna i 12 kap jordabalken med undantag av de närmare särbestämmelser som anges i 3 kap lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH)

Fastigheterna förvaltas på så sätt som närmare framgår genom särskilt avtal med <Fastighetsägaren>.

§ 3 Verksamhetsort

Föreningens styrelse har sitt säte i A kommun.

Medlemskap

§ 4 Medlemskap

Till medlem kan antas en sökande som åtar sig att följa föreningens stadgar och bidra till förverkligandet av föreningens ändamål och som har förvärvat en lägenhet i föreningens fastighet. Medlemskap kan endast förvärfvas av fysisk myndig person och är personligt.

§ 5 Ansökan

Ansökan om medlemskap i föreningen görs skriftligen och ställs till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskap. Beviljas medlemskap utfärdas bevis härom.

§ 6 Inträde

Den som enligt 12 kap 32, 33, 34, 35 § eller 47 § andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen. Förvärvaren ska anmäla inträde i föreningen senast sex (6) månader efter det att giltigt förvärv har skett. Anmälan om inträde görs skriftligen till styrelsen.

§ 7 Dödsfall

Avlider medlem och övergår på grund härav den avlidnes andel i föreningen till efterlevande make eller sambo som vid medlemmens frånfälle sammanlevde med honom, får denne inträda som medlem i föreningen och övertar därvid den avlidnes tillgodohavande och turordningsrätt. Anmälan om sådant inträde skall dock ske senast sex (6) månader efter det att giltigt förvärv har skett. Görs inte sådan anmälan i tid anses överlåtaren sagt upp sig till utträde.

Insatser, avgifter och turordningsrätt

§ 8 Insatser

Medlem deltar i föreningen med en medlemsinsats. Medlem betalar dessutom en upplåtelseinsats för sin lägenhet. Medlem kan inte delta i föreningen med mer än en (1) insats. Medlem skall härutöver även erlägga årsavgift till föreningen.

§ 9 Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 500 kronor. Medlem skall sedan han/hon beviljats inträde i föreningen omedelbart erlägga medlemsinsatsen till föreningens bankkonto.

§ 10 Upplåtelseinsats

Följande är ett exempel.

2 rum och kök	63	1
2 rum och kök	63	1
4 rum och kök	87	2
2 rum och kök	63	2
3 rum och kök	71	2
3 rum och kök	79	2
4 rum och kök	87	3
2 rum och kök	63	3
3 rum och kök	71	3
3 rum och kök	79	3
4 rum och kök	87	4

(en siffra sätts efter varje lägenhet)

Upplåtelseinsatsen erläggs kontant samtidigt som medlem tecknar hyresavtal med föreningen. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning medge undantag från eller helt eller delvis anstånd med upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens fastighet.

§ 11 Uppräkning av upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex för y månad år 20...., det så kallade bastalet.

Om indextalet för någon påföljande y månad har stigit i förhållande till bastalet, får upplåtelseinsatsen, om styrelsen så beslutar, räknas upp till högst det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. Sådan uppräkning gäller från och med den 1 januari året efter styrelsens beslut om uppräkning. Sådan uppräknad upplåtelseinsats får endast tas ut av nytillträdande medlem eller vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd. Betald upplåtelseinsats får däremot inte uppräknas.

§ 12 Årsavgift

Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Årsavgiften får fastställas till högst 1000 kronor. Årsavgiften skall betalas senast den 30 mars det räkenskapsår årsavgiften avser.

§ 13 Turordningsrätt

Bostad tilldelas enligt en kö-förteckning enligt förvärvad turordningsrätt. Regler för kötid och riktlinjer i övrigt vid lägenhetsfördelning beslutas av föreningsstämman och är ett komplement till dessa stadgar. Beslut om antagande av ny hyresgäst fattas av styrelsen utifrån dessa riktlinjer.

Upphörande av medlemskap

§ 14 Utträde och uppsägning av hyresavtal

Medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Sådan uppsägning skall göras skriftligen och ställas till styrelsen för föreningen. Säger medlem upp sitt medlemskap i föreningen skall hyresavtalet anses vara uppsagt.

§ 15 Uteslutning

Medlem som bryter mot stadgarna, skadar föreningen eller motverkar dess intressen, inte uppfyller sina förpliktelser mot föreningen och inte heller rättar sig efter skriftlig varning från styrelsen, inte längre uppfyller medlemskriterierna, får uteslutas ur föreningen.

Grundas beslutet om uteslutning på andra omständigheter än att hyresavtalet har upphört enligt bestämmelserna i 12 kap 42 § jordabalken, 3 kap 11 § lagen om kooperativ hyresrätt eller 12 kap. 46 § jordabalken, består hyresförhållandet mellan föreningen och den uteslutne, dock att hyresrätten övergår från kooperativ hyresrätt till hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap jordabalken.

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutning skall fattas av föreningsstämma.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen har anmält till föreningen. Beslutet skall anses vara medlemmen tillhanda till den dag beslutet avsänts i rekommenderat brev till anmäld adress.

En medlem som uteslutits ur föreningen förlorar genast sin rätt att delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter.

§ 16 Avgång

Medlem som sagt upp sig till utträde ur föreningen, uteslutits eller av annan anledning begärt utträde ur föreningen, anses ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att medlemmen sagt upp sig, uteslutits eller begärt utträde.

Medlem som förverkat sin hyresrätt på grund av bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § lagen om kooperativ hyresrätt eller vars hyresavtal upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken, anses likaledes ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att lagakraftvunnen dom eller beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

Återbetalning av insatser

§ 17 Återbetalning av insatser

Medlem som avgått ur föreningen äger, utom i de fall som nedan sägs om återbetalning av upplåtelseinsats, rätt att få ut inbetalda insatser först efter ytterligare sex (6) månader efter det att han har avgått ur föreningen.

Medlem som har överlåtit sin hyresrätt med stöd av bestämmelserna i 12 kap 32, 33, 34 eller 35 § jordabalken har dock alltid rätt att få ut samtliga sina medlemsinsatser, när väl förvärvaren har betalat de insatser som han är skyldig att delta med.

Återbetalning av inbetalda insatser sker enligt de närmare bestämmelser som meddelas i 10 kap lagen 2018:672 om ekonomiska föreningar. En avgående medlem har dock aldrig rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han har betalat in till föreningen som insatser.

§ 18 Särskilt om återbetalning av upplåtelseinsats

Upphör hyresrätten att gälla på grund av att lägenheten före tillträdesdagen blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om föreningen säljer det hus där lägenheten finns eller om huset säljs exekutivt eller om föreningens hyresavtal med husets ägare upphör att gälla, äger medlem alltid rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex (6) månader från det att hyresrätten upphörde att gälla.

Om medlem säger upp hyresrätten utan att lämna föreningen eller om han eller hon har förverkat sin hyresrätt på grund av bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller hyresavtalet upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken, betalas upplåtelseinsatsen tillbaka sex (6) månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att hyresrätten sades upp respektive efter det att lagakraftvunnen dom eller beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

§ 19 Rätt till kvittning

Om medlems hyresförhållande upphör har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen.

FÖRENINGENS LEDNING

Styrelse och firmateckning

§ 20 Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall vidare se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll och sörja för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

§ 21 Val och mandattid

Ledamöter väljs för en tid av två år. Vid första ordinarie föreningsstämman ska hälften av ledamöterna väljas på ett år. Val sker vid ordinarie föreningsstämma.

§ 22 Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av tre till sju ledamöter. En styrelseledamot utses av Kommunala Bostäders styrelse. Övriga styrelseledamöter väljs av föreningsstämman. Ledamöter skall vara medlemmar i föreningen. Detta gäller dock ej de ledamöter som utses av Kommunala Bostäder.

Styrelsen fastställer också hyran för lägenheterna.
Därvid skall följande grunder tillämpas:

De totala hyresintäkterna inom föreningen skall bestämmas så att en långsiktigt god

ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

§ 23 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om, och vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening före beslut i frågor av principiell art och i frågor av större ekonomisk betydelse.

§ 24 Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

§ 25 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det är styrelsens ansvar att, i former som medlemmar finner lämpligast, tillhandahålla/erbjuda den service och sådana tjänster som främjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet skall styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen skall i demokratisk anda aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk och engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan tillsätta ett utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter, skall styrelsen finnas tillgänglig, i rimlig omfattning, för att medlemmar eller grupper av medlemmar ska kunna framföra synpunkter, få information och kunna väcka frågor som behöver behandlas vid stämmor.

§ 26 Övrigt om föreningens ledning

Rörande styrelsen, sammanträden, beslutsförhet mm i övrigt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 6 kap lagen 2018:672 om ekonomiska föreningar.

FÖRENINGSFRÅGOR

§ 27 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av

- a) föreningsstämma
- b) styrelse
- c) revisorer
- d) valberedning

§ 28 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m den 31 december. Styrelsen skall före utgången av mars månad till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 29 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel medlemmarna.

§ 30 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande via brev eller per e-post till samtliga medlemmar tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie eller senast två veckor före extra föreningsstämma. Förteckning över vilka ärenden som skall tas upp till behandling på stämman bifogas kallelsen. Vid förslag till ändring av stadgarna skall det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen. Övriga meddelanden anslås på föreningens anslagstavlor.

Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga stämmohandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före stämman på plats som styrelsen anvisar.

§ 31 Ordinarie stämma

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämman öppnas av föreningens ordförande eller den som styrelsen utser
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande
4. Val av sekreterare
5. Val av en justeringsperson
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultaträkning
10. Fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
13. Bestämmande av arvode till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av ordförande
15. Val av övriga ledamöter i styrelsen
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning, 3 personer
18. Fastställande av årsavgift enligt § 12
19. Information från styrelsen.
20. Behandling av inkomna motioner
21. Övriga ärenden

§ 32 Extra föreningsstämma

Dagordning vid extrastämma skall alltid uppta ärendena under 1-5. Inga andra ärenden än de som anges i kallelsen får bli föremål för beslut vid extrastämma.

§ 33 Stämмоordning och beslut

Intill dess ordförande blivit utsedd öppnas stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Vid föreningsstämma har varje medlem yttranderätt och beslutanderätt. Medlem får vid föreningsstämma företrädas av make, sambo och släkting i rätt upp- och nedstigande led inom samma hushåll. Medlems rösträtt kan också utövas av annan medlem såsom ombud. Ingen får dock företräda mer än en medlem förutom sin egen röst. Beslut fattas genom öppen omröstning. Vid val som avser andra personval än stämmans ordförande och justeringsperson skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar. Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken flest röster angivits. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av ordföranden. Vid lika röstetal vid personval avgörs dock personvalet genom lottnings.

§ 34 Ändring av stadgar

För ändring av föreningens stadgar gäller vad som föreskrivs i 3 kap-.2018:672 lagen om ekonomiska föreningar samt - såvitt avser ändring av grunderna för beräkning av medlems hyra - 2 kap 18 § lagen om kooperativ hyresrätt.

§ 35 Motioner till föreningsstämman

Medlem som önskar ärende upptaget till behandling av ordinarie föreningsstämma har att göra framställning (motion) därom till styrelsen före februari månads utgång.

§ 36 Valberedning

För att förbereda val vid föreningsstämma skall ordinarie stämma utse en valberedning bestående av tre ledamöter jämte suppleanter.

§ 37 Revisorer

Föreningen skall ha en revisor och en suppleant. Dessa utses av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor skall löpande granska föreningens räkenskaper. Revisionen skall vara avslutad och revisionsberättelse vara avgiven senast 31 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorernas gjorda anmärkningar.

§ 38 Överskottsdisposition

Sedan stadgeenlig avsättning har skett får utdelning endast ske av årets vinst och den balanserade vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinsten skall fördelas mellan medlemmarna i förhållande till inbetald hyra.

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 39 Inledning

Bestämmelserna om hyra i jordabalken skall tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges nedan.

§ 40 Förstahandskontrakt

Föreningens upplåtelse av lägenhet till medlem utgör upplåtelse i första hand.

§ 41 Lägenhetens skick på tillträdesdagen

Föreningen skall på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte annat har avtalats mellan föreningen och medlemmen.

§ 42 Lägenhetens skick under hyrestiden

Föreningen svarar för reparation och underhåll i lägenheten med tillhörande förrådsutrymmen. Föreningen svarar också för reparationer och underhåll av ledningar för värme, avlopp, el, vatten och ventilationskanaler.

Inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten får inte utföras utan styrelsens godkännande. Bomedlemmen svarar för att eventuella arbeten utförs på ett fackmässigt och i övrigt tillfredsställande sätt.

I medlemmens ansvar för sin lägenhet ingår ett fullgott försäkringskydd genom en hemförsäkring. Det faller på varje enskild medlem att hålla lägenheten i fullgott skick. Styrelsen skall, tillsammans med <Fastighetsägaren> och utifrån ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal, göra en årlig besiktning av fastighetens tekniska standard och behov av underhållsinsatser.

§ 43 Hyran

12 kap 19 § jordabalken gäller inte för kooperativa hyresgäster. I stället skall medlemmen betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer.

Hyran grundas på föreningens kostnader till följd av ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal med <Fastighetsägaren>. Till det kommer föreningens kostnader enligt beslut på föreningsstämma. Kostnaderna fördelas, enligt § 23, på föreningens bostadslägenheter och eventuellt hyrda lokaler.

Medlemmen har inte heller rätt att deponera hyra enligt bestämmelserna i 12 kap 21 § första stycket andra meningen jordabalken vid tvist om hyrans storlek. I övrigt har medlemmen samma möjlighet att deponera hyra hos Länsstyrelsen som andra hyresgäster.

§ 44 Användningen av lägenheten

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 45 Medlems åtagande i självförvaltning av hus och trädgård

En del av det sociala livet i huset bygger på arbetsgemenskap. Varje medlem skall ansvara för sin del i den arbetsordning som bestäms på föreningsstämman.

§ 46 Tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är medlemmen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Föreningen skall dock se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 47 Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall

Upphör föreningens hyresavtal med husets ägare upphör den kooperativa hyresrätten och inträder husets ägare i stället som hyresvärd i förhållande till föreningens medlemmar.

§ 48 Upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Beslut om upplösning av föreningen, likvidation, ska fattas i enlighet med 11 kap. 1 § Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 49 Övrigt

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller lagen om kooperativ hyresrätt samt övrig tillämplig lagstiftning.

Dessa stadgar antogs vid konstituerande stämma i [ort] [datum XXXX-XX-XX}



Ännu mer information, dokument
och mallar på divcity.se

COMPANION