

# COOP CONVERSION

## IMPORTANT TERMS

### Tenant Opportunity to Purchase Act (TOPA)

A law enacted in 1980 to provide a pathway to homeownership for renters in the District of Columbia. TOPA offers tenants first right to purchase in the event that their landlord decides to sell the building.

### Housing Cooperative

A form of ownership in which a person purchases shares of stock, or some other form of membership in a corporation that was formed to provide its members a place to live

### Limited Equity Housing Cooperative (LEC)

A model for homeownership in which residents collectively own and democratically control their building, usually by forming a tenant's association. In other words, each resident owns an equal share of their building, which gives them voting rights for decisions about who manages the building.

### Governing Documents

A cooperative is governed by its Articles of Incorporation, Bylaws, and House Rules. As provided in the Bylaws, there is an annual meeting at which the membership elects members to serve on the Board of Directors. The annual meeting also provides an opportunity for members to discuss and, when required, to vote upon various financial and other matters. In addition, cooperatives may sometimes hold special meetings called either by the Board of Directors or by the membership at large to address specific concerns that may arise.

- **Articles of Incorporation:** The articles of incorporation are the legal document that establishes the existence and purpose of the cooperative corporation. The articles of incorporation must be filed with the appropriate state government agency and under applicable provisions of state law.
- **Bylaws:** The bylaws are a written set of provisions and directions that the cooperative corporation follows in governing operations. Usually any changes to the bylaws require a vote by the entire membership at a duly called meeting upon proper notice. Bylaws typically cover topics such as how the board of directors is elected, then membership meetings shall be held, and other issues related to the governance of the cooperative.
- **House Rules:** defines the expected behavior of the members and governs the daily operations of the cooperative, such as: admitting pets; use of common spaces and noise limits.

### Occupancy Agreement

The contract between the cooperative corporation and the member that sets the conditions for the right to occupy a particular unit. It sets forth the rights and obligations of the member and the cooperative to each other. It takes the place of a lease by the member with the housing cooperative.

### Subscription Agreement

Documents the purchase of shares in the housing cooperative.

### Legal Structure of a Co-op

- **Shareholders:** Live in the building cooperatively with their neighbors and contribute to the overall health and well-being of the cooperative. They are co-owners in the corporation that owns the property. It is important that shareholders are well informed in the business of the building, participate in the meeting and exercise their right to vote.
- **Tenants:** Live in the building with their neighbors but are not part owners in the corporation and do not have the same rights and responsibilities as shareholders.
- **Board of Directors:** The governing body in the cooperative.
- **Officers:** Serve as the officers of the Board for the day-to-day activities of the Board.
- **Employees/Consultants:** Hired by the Board to perform specific jobs and services for the cooperative.

### Types of Ownership

- **Ownership as Tenants in Common:** when one dies, heirs acquire the deceased member's interest, subject to Article II, section 8 on approval of heirs by the Coop board.
- **Ownership as Joint Tenants:** when one dies, the survivor(s) automatically receives the deceased share.
- **Ownership as Tenants by the Entirety:** Only for legally married couples.



# CONVERSION A UNA COOPERATIVA

## DEFINICIONES IMPORTANTES

### Ley de Oportunidad de Compra para Inquilinos (TOPA)

Una ley promulgada en 1980 para proporcionar un camino hacia la propiedad de vivienda para inquilinos en el Distrito de Columbia. TOPA por sus siglas en inglés ofrece a los inquilinos el primer derecho de compra en caso de que el propietario decida vender el edificio.

### Cooperativa de Vivienda

Una forma de propiedad en la que una persona compra acciones o alguna otra forma de membresía en una corporación que se formó para proporcionar a sus miembros un lugar para vivir.

### Cooperativas de Equidad Limitada (LEC)

Un modelo de propiedad de vivienda en el que los residentes poseen colectivamente y controlan democráticamente su edificio, generalmente mediante la formación de una asociación de inquilinos. En otras palabras, cada residente es propietario de una parte igual de su edificio, lo que les otorga derechos de voto para las decisiones sobre quién administra el edificio.

### Documentos que Gobiernan a la Cooperativa

Una cooperativa se rige por sus artículos de incorporación, estatutos y reglas de la casa. Según lo dispuesto en los Estatutos, hay una reunión anual en la que los miembros eligen miembros para formar parte de la Junta Directiva. La reunión anual también brinda una oportunidad para que los miembros discutan y, cuando sea necesario, voten sobre diversos asuntos financieros y de otro tipo. Además, las cooperativas a veces pueden celebrar reuniones especiales convocadas por la Junta Directiva o por los miembros en general para abordar inquietudes específicas que puedan surgir.

- **Artículos de Incorporación:** Los artículos de incorporación son el documento legal que establece la existencia y el propósito de la corporación cooperativa. Los artículos de incorporación deben presentarse ante la agencia gubernamental estatal correspondiente y según las disposiciones aplicables de la ley estatal.
- **Estatutos:** Los estatutos son un conjunto escrito de disposiciones e instrucciones que sigue la cooperativa para gobernar las operaciones. Por lo general, cualquier cambio a los estatutos requiere el voto de todos los miembros en una reunión debidamente convocada. Los estatutos generalmente cubren temas tales como cómo elección de la junta directiva, como llevar a cabo reuniones de membresía y otros temas relacionados con el gobierno de la cooperativa
- **Reglas de la Casa:** define el comportamiento esperado de los miembros y gobierna las operaciones diarias de la cooperativa, tales como: admisión de mascotas; uso de espacios comunes; límites de ruido; etc.

### Acuerdo de Ocupacion

El contrato entre la cooperativa y el miembro que establece las condiciones para el derecho a ocupar una unidad en particular. Establece los derechos y obligaciones del miembro y la cooperativa entre sí. Reemplaza un contrato de arrendamiento del miembro con la cooperativa de vivienda.

### Acuerdo de Suscripcion

Documenta la compra de acciones en la cooperativa de vivienda.

### Estructura Legal de una Cooperativa

- **Accionistas:** Viven en el edificio de forma cooperativa con sus vecinos y contribuyen a la salud y el bienestar general de la cooperativa. Son copropietarios de la corporación de la propiedad. Es importante que los accionistas estén bien informados sobre el negocio del edificio, participen en la junta y ejerzan su derecho de voto.
- **Inquilinos:** Viven en el edificio con sus vecinos pero no son propietarios parciales en la corporación y no tienen los mismos derechos y responsabilidades que los accionistas.
- **Junta Directiva:** el órgano de gobierno de la cooperativa.
- **Oficiales:** sirven como oficiales de la Junta para las actividades diarias de la Junta.
- **Empleados / Consultores:** Contratados por la Junta para realizar trabajos y servicios específicos para la cooperativa.

### Tipos de Propiedad

- **Propiedad como inquilinos en común:** cuando uno muere, los herederos adquieren el interés del miembro fallecido, sujeto al artículo II, sección 8, con la aprobación de los herederos por parte de la junta directiva de la Coop.
- **Propiedad como inquilinos en conjunto:** cuando uno muere, el (los) sobreviviente (s) automáticamente recibe la parte del miembro que falleció.
- **Propiedad como inquilinos por totalidad:** solo para parejas legalmente casadas.

