

Aandaster

51256820/mg

Hoofdelijtsing Broersvest 29 en 31 /
Passage 1, 20 en 21 te Schiedam

Heden tweëntwintig december negentienhonderd-
 vijftien gentyg verschijnt voor mij, Mr Hubertus
 Richard Okkens, notaris te Rotterdam:

Mr Menno van Groningen, candidaat-notaris, wonen-
 de te 1066 CT Amsterdam, Sioterweg 1120, geboren
 te Amsterdam op zeven mei negentienhonderdvieren-
 zestig, van wie de identiteit is vastgesteld aan
 de hand van rijbewijs nummer: 0048248324, onge-
 huwd, te dezen handelend als schriftelijk gevol-
 machtigde van de besloten vennootschap met be-
 perkte aansprakelijkheid: MANDES SHOPPING CEN-
 TERS B.V., nummer B.V. 469.720, statutair geves-
 tigd te Zeist, en kantoorhoudend te 3704 DV
 Zeist, Kroostweg-Noord 149 (Postbus 117, 3700 AC
 Zeist).

De comparant geeft te kennen:

- (i) MANDES SHOPPING CENTERS B.V. - hierna te noe-
 men: MANDES - is gerechtigd tot:
- de erfpacht, ingegaan op dertien april negen-
 - tienhonderdvierennegentig en eindigend op
 - twaalf april tweeduizendtweentwintig om vier-
 - twintig uur waarvan de canonverplichting
 - voor de gehele duur van de erfpacht is afge-

1321
 314

- kocht voor een bedrag ad negenmiljoen honderd-
- zeventwintigduizend zesenzestig gulden
- (NLG 9.127.066,-) van een perceel grond - in
- eigendom toebehorend aan de gemeente Schiedam
- - kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie
- B, nummer 3666, groot twee aren en achtenzes-
- tig centiaren, met het daarop gestichte gebouw
- - hierna aan te duiden als het Gebouw - ,
- plaatselijk bekend Passage / Broersvest te
- Schiedam,
- hierna aan te duiden als het Registergoed.
- De hiervoor bedoelde afkoopsom had betrekking op
- de canon met betrekking tot onder meer het
- Registergoed.

(ii) De besloten vennootschap met beperkte aan-
 sprakelijkheid: OGM Pelorilani B.V., destijds ge-
 vestigd te Zeist - hierna te noemen: OGM -
 heeft het Registergoed tezamen met meer register-
 goederen verkregen door inschrijving in de daar-
 toe bestemde openbare registers voor registergoe-
 deren te Rotterdam op veertien april negentien-
 honderdvierennegentig in register Hypotheken 4,
 deel 13610, nummer 40, van een afschrift van de
 op dertien april negentienhonderdvierennegentig
 voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotter-
 dam, verleden akte van vestiging erfpacht, welke
 akte onder meer inhoudt kwijting voor de ont-
 vangst van de afkoopsom en overige betalingsver-
 plichtingen.

(iii) Ingevolge een fusie in de zin van titel 7
 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke fu-
 sie heeft plaats gevonden bij akte op negenen-
 twintig september negentienhonderdvijftien gentyg
 voor Mr Van Duuren, notaris te Utrecht, verle-

/Aankomende

den, heeft MANDES het vermogen van OGM onder algemene titel verkregen, tot welk vermogen op dat moment onder meer behoorde het Registergoed.

(iv) MANDES heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van de artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

(v) De gemeente Schiedam, zijnde de grondeigenaar, heeft de toestemming als bedoeld in artikel 5:106, zesde lid, Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 17 van de akte van vestiging van erfpacht verleend in artikel 34 van de hiervoor vermelde akte van vestiging erfpacht.

(vi) De grond waarop het Registergoed betrekking heeft en het Gebouw zijn aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van de grond waarop het Registergoed betrekking heeft en het Gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(vii) Bedeelde tekening is goedgekeurd door de bevaarder van het Kadaster en de Openbare Registrars voor registergoederen te Rotterdam op twintig december negentienhonderdvijfennegentig, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 3669-A.

(viii) Voormelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt aan deze akte ge-

heeft.

(ix) Het Registergoed zal omvatten twee appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

1. de drie winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond met berging in de kelder, plaatselijk bekend Passage 1, 20 en 21 te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, complexaanduiding 3669-A, appartementsindex 1;
2. de acht woningen op de eerste tot en met de vierde verdieping met bergingen in de kelder, plaatselijk bekend Broersvest 29a tot en met d en 31a tot en met d te Schiedam kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, complexaanduiding 3669-A, appartementsindex 2.

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot vorenbodeelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het navolgend reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderdveennegentig voor de waarnemer van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tien januari negentienhonderdveennegentig in register Hypotheek 4, deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

Andasler

REGLEMENT VAN SPLITSING.

A. DEFINITIES.

Artikel 1.

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": de opstallen danwel het Register-goed, inclusief de overkapping/delufeling en de daarmede verband houdende erfdienstbaarheden, die in de onderhavige splitsing zijn betrokken;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden;
- e. "privé gedeelte": de gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- f. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek.

gevormd door één of meer bestuurders;

j. "reglement": het onderhavige reglement;

k. "huishoudelijk reglement": het krachtens het reglement (artikel 42) vast te stellen huishoudelijk reglement;

l. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. ANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN ANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN.

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor een/vijfde onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor vier/vijfde onverdeeld aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten van de

Adviser

ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht als aldaar vermeld:

- a. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel vanaf de eerste verdieping van het gebouw komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2; de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel voorzover het betreft de begane grond van het gebouw komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
- b. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2;
- c. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de ventilator in de keider van het appartementsrecht met index 1 komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 2, ieder voor de helft;
- d. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gang op de begane grond komen voor rekening van de eigenaar met appartementsindex 1 voor een/negende gedeelte en voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor acht/negende gedeelte;
- e. indien de herbouwwaarde van de privé gedeel-

ten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f juncto artikel 8, leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;

f. voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f juncto artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor het andere privé gedeelte, komt die meerdere premie ten laste komt van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte;

g. voor wat betreft een eventuele collectieve glasverzekering komen de premies voor zover deze betrekking hebben op de verzekering van het glas behorend tot het appartementsrecht met index 1 voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, en komen de premies voor zover deze betrekking hebben op de verzekering van het glas behorend tot het appartementsrecht met index 2 voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2.

6. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZA-

Andaster

MENSLIJKE EIGENAARS.

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eisur of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten zulks echter met uitzondering van een eventuele glasverzekering;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten

voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;

- h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDAGEN.

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met eenendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierkening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgende op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op eenendertig december daaropvolgend. Deze exploitatierkening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 29, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een toekennende door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierkening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde lid, vast-

Andlastor

gesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

5. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste

komt.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum drie maanden één/vierde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat

/Aankondigen

het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (NLG 100,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te maximeren.

Artikel 26 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4, vierde lid, heeft voldaan, wordt zijn schuld voldaan door de andere eigenaar, ongeacht de matregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbondhoudende incasso-kosten, schaden en interesten van de andere eigenaar op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het

gevolg is van een ondersplitsing.

2. In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, en wel ieder voor zodanig aandeel als de betreffende akte van ondersplitsing bepaalt, een en ander voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij de verzekeraar(s) die tevens de verzekeraar is van het complex "Nieuwe Passage" te Schiedam. Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en

/Aankomst

de gezamenlijke eigenaars als de verzekeren.

Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste drie zinnen van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadebetalingen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd (zult met een minimum van tienduizend gulden (NLG 10.000.--), te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 29, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongeschiktheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadebetalingen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste drie zinnen van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongeschiktheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadebetalingen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadebetalingen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

"Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500.--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zults blijvende uit een door de voorzitter getuigen afgeschikt van de notulen der vergadering.

"Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst."

6. In geval door de vergadering besloten wordt

Aadstap

tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de bijbehorende grond, voor zover niet deel uitmakend van een privé gedeelte, het ruwe metselwerk, de gevels, alsmede de muren en vloeren, welke dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten, met uitzondering van de afwerk-

lagen in de privé gedeelten, de deur die zich

bevindt op de begane grond en toegang geeft tot de gemeenschappelijke gang op de begane grond, alsmede de daken en de ventilatiekanalen;

b. de hemelwaterafvoeren en de goten alsmede al wat in het algemeen voor hemelwatervering en afvoer dient;

c. de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, riolering, electriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of tot een privé gedeelte behoren;

d. de zich in de keider van het appartementsrecht met index 1 bevindende ventilator.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend:

a. de puien ten behoeve van de winkels;

b. de ramen met het glas, de kozijnen met de (ex-peditie-)deuren - met uitzondering van de deur die zich bevindt op de begane grond en toegang geeft tot de gemeenschappelijke gang op de begane grond - , de trappenhuizen met daken, alsmede de muren en vloeren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten; en

c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van een privé gedeelte;

d. de leidingen en dergelijke als hiervoor in lid 1 sub c bedoeld, voor zover deze tot een privé gedeelte behoren; en

e. de hydrofoor;

Aankomst

deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11.

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luiduchtigheid, het onnodig verblijf op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst

dan op de ophaaldag zelf.

De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikte zakken of soortgelijke voorzieningen.

3. De vergadering kan tot de in het eerste lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naastburen, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijfwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

3. De vergadering, die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen, kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is de eigenaar van het privé gedeelte met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui/luike van zijn privé gedeelte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke

Andaster

Verbandhouden met de exploitatie van het winkelcentrum de "Nieuwe Passage".

De eventuele benodigde vergunning(en) dient(dien) door de desbetreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 1 mogen zonder toestemming van de vergadering veranderingen aan dit privé gedeelte aanbrengen, ook al wijzigt het architectonisch uiterlijk van het gebouw hierdoor met dien verstande dat indien als gevolg van de verbouwing de constructie van het gebouw wordt gewijzigd daarvoor de toestemming van de vergadering vereist is. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

De eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 2 mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aan dit privé gedeelte aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer over en draagt de

zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of van zijnzwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN.

Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
 - voor het appartementsrecht met index 1: winkel-/bedrijfsruimte;
 - voor het appartementsrecht met index 2: wo-

15206 27 197

110

110

Aankomst

ning met berging,

met dien verstande evenwel dat anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verboden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

6. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in

dit reglement.

Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name onder meer:

- a. het binnen- en buitenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerkklagen van de balkons, waaronder mede begrepen het tijdig vervangen van de tegels op de balkons - indien deze aanwezig zijn dan wel behoren te zijn - het plat/terras op de vierde verdieping, de afwerkklagen van de vloeren en de muren dienen de tot afscheiding van privé gedeelten, van de deuren en de ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen privé gedeelten (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van het hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en het schilderwerk van de radiatoren;
- b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgesonderde zaken.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar.

Aankomst

baar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen collectieve verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon, centrale muziek- en brandmeld installaties met bijbehorende meters en installaties alsmede andere, ten behoeve van een appartementsrecht aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.

3. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de voorzieningen welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

4. De eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 moet gedogen dat de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 2 te allen tijde gebruik kan maken van de entree op de begane grond, zulks tot de glaswand, zulks teneinde te kunnen komen van en gaan naar de gemeenschappelijke gang op de begane grond naar en van de openbare straat.

Artikel 20.

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21.

Adaptation

1. De privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
 2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatbedoelde privé gedeelte.
- Artikel 22.
- Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
- Artikel 23.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.
- H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.**
- Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij die ander verplicht dat deze de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
 2. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek, is de gebruiker tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na de ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
 3. De eigenaar is verplicht de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.
 4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.
- I. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSCRECHT.**
- Artikel 25.
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Verreemde

Onder verreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de ter zake van het verreemde appaarementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de verreemder hoofdelijk aansprakelijk.

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een verreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitting is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

3. De verreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 35, zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 35, vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk de verreemder eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief bevoegd, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de verreemding.

5. Het bestuur draagt er zorg voor dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op

naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

7. Indien de vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief bevoerder, komt deze ten laste van de verreemder.

8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

J. OVERTREDINGEN.

Artikel 26.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van dit reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste vijftienduisend gulden (NLG 15.000,--) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging. Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten, zullen de verbuurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.

Andaslof

4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwiltig wordt voldaan is artikel 6, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

K. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.

(i) Algemene Bepalingen.

Artikel 27.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Complex "Nieuwe Passage", Passage 1, 20, 21 en Broersvest 29 en 31 te Schiedam; zij is gevestigd te Schiedam.

De vereniging kan handelen onder de naam: VVE Complex "Nieuwe Passage" te Schiedam.

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 28.

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 29.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens unaniem besluit in een vergadering waarin

twee stemmen kunnen worden uitgebracht, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderdachten-tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet juncto artikel 115, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars.

Artikel 30.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Schiedam of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorge-