

VERENIGING VAN EIGENAARS van het gebouw Mr. Kesperstraat/'s Heerenbergstraat te Schoonhoven

HUISHOUDELIJK REGLEMENT. Vastgesteld in de vergadering van Eigenaars d.d. 13 december 1999

Definities:

1. In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte" : de akte van splitsing;
- b. "gebouw" : het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
- c. "eigenaar" : de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten" : die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken" : alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d.;
- f. "privé-gedeelte" : het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker" : degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de rioleringen, tot 1 m van wastafels, en spoelbakken, de trappenhuizen, alsmede het hek- en traliwerk.
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder, de elektriciteits- en telefoonleidingen ten behoeve van en behorende tot het gemeenschappelijk gedeelte, en de systemen voor oproep.

Algemene bepalingen:

3. Dit reglement is zowel op eigenaars als gebruikers van toepassing.

4. De bediening van installaties ten algemenen nutte, mag uitsluitend geschieden d.m.v. door c.q. namens de voorzitter of administrateur verstrekte opdracht.

Bepalingen met betrekking tot ingebruikneming en overdracht:

5. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een derde in huur of gebruik wil afstaan, doet hij daarvan mededeling aan de voorzitter en de administrateur.

6. Indien een eigenaar zijn appartement aan een derde in huur of in gebruik afstaat, is hij verplicht voor het aangaan van de (huur)overeenkomst de gebruiker een verklaring te laten tekenen waaruit blijkt, dat deze bekend is met de akte van splitsing en het huishoudelijke reglement en zich daaraan zal onderwerpen. Indien de eigenaar dit nalaat is de administrateur bevoegd aan de huurder of gebruiker een dergelijke verklaring te vragen. Wordt deze verklaring door de gebruiker niet of niet getekend teruggezonden, dan kan de vereniging c.q. de administrateur de eigenaar aansprakelijk stellen voor handelingen in strijd met de akte c.q. het huishoudelijk reglement.

7. De toestemming tot verhuur, in gebruik geven, kan zonder redelijke grond niet worden geweigerd indien voldaan is aan het bepaalde in artikel 6. Indien de toestemming wordt geweigerd kan de desbetreffende eigenaar zich binnen twee maanden nadat hem van deze weigering kennis is gegeven, wenden tot de vergadering van eigenaars die ten deze woonplaats heeft gekozen bij de administrateur der vereniging. De vergadering van eigenaars beslist zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen twee maanden na het ingestelde beroep. De eigenaar wordt op zijn verzoek door de vergadering gehoord en kan zich desgewenst door een raadsman doen bijstaan. Ook de toekomstige gebruiker kan door de vergadering worden gehoord.

8a. Bij overdracht van een appartementsrecht dient de verkopende eigenaar zulks te melden bij de administrateur, tevens dient hij er voor zorg te dragen dat de koper zich bij de overdracht onderwerpt aan de bepalingen van dit reglement en het reglement van splitsing.

8b. Tevens dient zowel de verkopende - als de kopende partij aan de administrateur een administratievergoeding te voldoen ter grootte van f 112,50, welke vergoeding dient te worden verhoogd met de verschuldigde omzetbelasting.

De bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1995 en kunnen voor de volgende jaren geïndexeerd worden.

Jaarvergadering:

9. Jaarlijks, minstens 14 dagen voor de algemene jaarvergadering, stelt de administrateur alle eigenaars in bezit van:

- a. de exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede het saldo van de reservering;
- b. de begroting voor het lopende jaar;
- c. de overige door hem of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

9a. De vergadering is bevoegd om van de eigenaars of gebruikers een voorschot te verlangen ter bestrijding van kosten. De hoogte van het te storten bedrag op jaarbasis, wordt bepaald door de vergadering

9b. De vergadering kan besluiten dat kosten van onderhoud en vernieuwingen rechtstreeks door de betreffende eigenaars voldaan zullen worden aan degenen die de werkzaamheden uitvoert.

10. Jaarlijks zullen door de vergadering twee leden van de vereniging worden benoemd, welke personen de exploitatierekening en verantwoording van het bestuur zullen onderzoeken en van haar bevindingen verslag uitbrengen aan de vergadering. Onderzoeken van betreffende nota's dienen ten kantore van de administrateur plaats te vinden.

Commissie van Advies:

11. Er is een commissie van advies, wier taak het is de vergadering en haar voorzitter van advies te dienen. De vergadering kiest bij aldaar eenvoudige meerderheid van stemmen uit de eigenaars een commissie van advies van ten hoogste twee leden.

12. De commissie van advies is verantwoording verschuldigd aan de vergadering en kan zich door deskundigen laten bijstaan, dan wel deskundigen om advies vragen, na toestemming van de vergadering. De kosten voor de deskundigen, komen voor rekening van de vereniging.

13. De leden van de commissie hebben gedurende 1 jaar zitting en zijn terstond herkiesbaar. Een commissielid dat in plaats van een tussentijds aftredend lid verkozen is, treedt af op de tijd waarop degene in wiens plaats hij gekozen is, zou zijn afgetreden.

14. De verkiezing van de commissieleden geschiedt uit de door de voorzitter of door de eigenaar-bewoners aanbevolen kandidaten. De kandidatuur dient zoveel minstens drie dagen voor de verkiezing bij de voorzitter te worden ingediend.

15. De kandidaten met de meeste stemmen zijn gekozen. Indien geen kandidaten door de eigenaar-bewoners gesteld zijn, worden de door de voorzitter aanbevolen kandidaten geacht te zijn gekozen.

16. De commissie kan een eigen reglement vaststellen en regelt haar eigen huishoudelijke zaken, welke regelingen niet in strijd mogen zijn met het reglement van splitsing van eigendom en dit reglement.

17. De vergadering kan aan deze commissie taken opdragen, welke niet in strijd mogen zijn met het reglement van splitsing.

18. De commissieleden nemen door de aanvaarding van de functie de verplichting op zich tot geheimhouding buiten de commissie-vergaderingen omtrent al hetgeen hen tijdens en door hun functies over de eigenaars of gebruikers ter kennis komt.

Gedragsregels:

19. Schilderijen, affiches, reclameborden enzovoorts, mogen in de gemeenschappelijke ruimten uitsluitend in overleg met- en toestemming van de commissie van advies worden aangebracht.

20. Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze geen overlast aan de medebewoners veroorzaken en deze dieren in de gemeenschappelijke gedeelten aan de lijn worden gehouden. Klachten zullen worden behandeld door het bestuur. Eventueel is beroep mogelijk bij de vergadering.

21a. De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten, trottoirs en tuin. Indien een dergelijke ruimte, trottoir of terrein wordt bevuild, dient de desbetreffende eigenaar of gebruiker deze voor zijn eigen kosten te reinigen of te laten reinigen. Indien de betreffende eigenaar of gebruiker hieraan niet terstond voldoet, dan kunnen de voorzitter of de administrateur hiertoe aan derden opdracht geven, evenwel op kosten van de desbetreffende eigenaar of gebruiker.

21b. De eigenaars of gebruikers van tuinen dienen met het planten van struiken en bomen er zorg voor te dragen dat door deze begroeiing het uitzicht en het onderhoud van de overige appartementen niet belemmerd of bemoeilijkt wordt dan wel dat de wortelgroei geen gevaar voor beschadiging van leidingen, funderingen en paden oplevert. De betreffende eigenaars c.q. gebruikers dienen aanwijzingen terzake

gegeven door de voorzitter of administrateur op te volgen; indien zulks niet terstond geschiedt kan de administrateur of de voorzitter op kosten van de betreffende eigenaar of gebruiker, opdracht tot snoeien of rooien geven aan derden.

22. Indien een eigenaar of gebruiker in zijn woon- en/of slaapkamers een parketvloer of steenvloer dan wel een andere harde vloerbedekking aanbrengt en/of laat aanbrengen, dient hij ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen worden genomen dat de eigenaars of gebruikers van belendende percelen geen last van geluidshinder hebben, veroorzaakt door voormelde vloer. Het verdient aanbeveling dat eigenaars of gebruikers van hun leverancier een garantie-rapport vragen aan een officiële instantie. (bijv. TNO-DELFT). Het niet nemen van eerdergenoemde maatregelen kan tot gevolg hebben, dat voormelde vloer verwijderd dient te worden teneinde alsnog afdoende isolerende maatregelen te kunnen treffen.

23. Het aanbrengen van naamborden op zgn. bellentableau geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen van andere naamborden dan de hiervoor genoemde is niet toegestaan. Indien een eigenaar of gebruiker hiertoe overgaat, zal een dergelijk naambord onder gelijktijdige betaling van de kosten door de vereniging worden verwijderd. De gegevens voor de naamborden dient de eigenaar aan de administrateur op te geven.

24. Indien het noodzakelijk is dat aan de buitenzijde of in het flatgebouw werkzaamheden worden verricht, zijn de eigenaars of gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, ook indien zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Zij zijn tevens verplicht ambachtslieden enz. toe te laten, echter niet nadat zij 5 dagen voor de aanvang der werkzaamheden daarvan schriftelijk bericht van de administrateur hebben ontvangen omtrent tijd en duur.

25. Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan de bestuurder -zo mogelijk- z'n verblijfsadres mededelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. (Te denken valt hierbij aan brand, bevroering, lekkage, enz.)

Gebods- en verbodsbepalingen:

25. Het is verboden met het oog op beschadiging van leidingen zonder toestemming van de vergadering zonder meer spijkers e.d. in wanden, plafonds en vloeren te slaan, dan wel gaten te boren dan wel palen in de grond te slaan.

26. Het is verboden om buiten, zonder toestemming vergadering, de balkons en/of loggia's bloembakken en andere voorwerpen aan te brengen. Voorts is het verboden op de balkons en loggia's voorwerpen te plaatsen, waardoor de vluchtweg niet meer als zodanig gebruikt kan worden. Ook is het plaatsen van schotelantenne's aan of in het gebouw verboden.

26a. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke binnenplaats te gebruiken anders dan als toegang tot de bergingen. De binnenplaats is derhalve niet bestemd voor opslagplaats en of parkeerterrein.

27. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke gedeelten.

28. Het is verboden de berg ruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder aan de andere bewoners kunnen veroorzaken.

29. Het is verboden in de berg ruimten wandcontactdozen en lichtpunten aan te (laten) brengen. Dit is alleen van toepassing op de algemene stroomvoorziening.

30. Het is verboden om tegen gevels en muren van het flatgebouw fietsen te plaatsen.

31. Het is verboden in de gemeenschappelijke gedeelten, waar dan ook kranten, kinderwagens, boodschappenwagentjes, fietsen, bromfietsen, of voorwerpen van welke aard dan ook, te plaatsen.

32. Het is verboden brood, etenswaren, resten van etenswaren, voorwerpen enz. naar buiten te gooien, ook indien dit dient om vogels te voeden.

33. Het is verboden afzuigkappen aan te sluiten op gemeenschappelijke luchtkanalen.

34. Na het in- en uitgaan van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden.

35. Storende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren enz. dienen op maandag tot en met zaterdag niet voor 09.00 uur en niet na 19.00 uur te worden uitgevoerd.

36. Alle eigenaars of gebruikers zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat, waaronder wordt verstaan het elkaar niet hinderen of overlast aandoen.

37. Bij overtreding van de artikelen van dit huishoudelijk reglement genummerd 4, 20, 26, 28, 32 en 34 verbeurt de eigenaar of gebruiker een boete van f 150, = per overtreding ten bate van de kas van de vereniging. Eventueel is beroep mogelijk bij de vergadering. De boete wordt opgelegd en geïncasseerd door de voorzitter en/of administrateur.

38. De eigenaar van een appartementsrecht is hoofdelijk aansprakelijk met de gebruiker daarvan voor alle schade die worden aangericht en voor boeten welke worden verbeurd ten laste van de gebruiker. De eigenaar is eveneens aansprakelijk voor schade en boeten aangericht, respectievelijk verbeurd door bij hem inwonende of verblijfhoudende personen, waaronder kinderen.

39. Indien de eigenaar de boete onder punt 37 en/of de maandelijkse contributie meer dan 3 maanden na ingebrekestelling onbetaald laat, zal de vordering aan een door de beheerder aan te wijzen incassobureau worden overhandigd. Hierdoor wordt de vordering verhoogd met 15% buitengerechtelijke incassokosten excl. B.T.W. met een minimum bedrag van f 75, = excl. B.T.W. en de niet toegewezen buitengerechtelijke incassokosten van de deurwaarder. Van het uit handen geven zal het bestuur vooraf in kennis gesteld worden.

Indien een eigenaar het door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover vanaf de datum van opeisbaarheid een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid.

Overgangsbepalingen:

I. Huurovereenkomsten, aangegaan voor de inwerkingtreding van dit reglement worden geacht te zijn tot stand gekomen met kennisgeving van de mededeling als bedoeld in artikel 5, artikel 6 is in dit geval niet van toepassing.

II. Dit reglement treedt in werking op de dag, nadat dit door de algemene vergadering van eigenaars is aangenomen, zijnde 13 december 1999.