

VVE @@@

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Voorblad huishoudelijk reglement Vereniging van Eigenaars

Datum vaststelling @@@@
Datum verzending alle eigenaars

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars van de appartementen aan @@@@. Kadastrale gegevens opgenomen in het splitsingsreglement.

Waar gesproken wordt van 'bewoners', worden steeds eigenaar-bewoners en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Verder zijn van toepassing de koopgarantbepalingen met daarbij voor:

- eigenaar-bewoners: de koopgarantbepalingen en de bepalingen in de splitsingsakte, waaronder het splitsingsreglement;
- huurders: de algemene huurvoorwaarden en het splitsingsreglement.

Artikel 1: Algemeen

1. U bent (mede-)eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex @@@@ te @@@@ alsmede van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) @@@@ te @@@@. Dit brengt met zich mee dat u niet alleen (gezamenlijk) verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het hele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich er tevens van bewust zijn, dat het dicht opeen wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

Artikel 2: Huishoudelijk reglement

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover de splitsingsakte daarover geen bepalingen bevat.
2. Ieder eigenaar kan een andere eigenaar en/of gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de betreffende persoon daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden (BW 5:128).
3. Het huishoudelijk reglement kan alleen worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of door schriftelijke machtiging vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/ derde (2/3) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 3: Vergadering van eigenaars

1. Minstens éénmaal per jaar zal een vergadering worden belegd, waarin onder anderen de jaarrekening over het achterliggende jaar en de begroting voor het komende jaar zullen worden behandeld. Deze vergadering zal worden gehouden binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar, conform vergaderbesluit.
2. Verhinderung dient men tijdig bij de voorzitter en/of bestuurder te melden. Het stemrecht kan worden overgedragen door middel van een volmacht.
3. De VvE-bijdragen uit de vastgestelde begroting dienen bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op de giro- of bankrekening van de VvE.

Artikel 4: Benoeming bestuurder of administratief beheerder

Bij het aanstellen van een bestuurder of een administratief beheerder gelden de voorwaarden conform artikel 41 lid 2 en 3 van het splitsingsreglement. Bij het vaststellen van dit huishoudelijk reglement betreft dit het certificaat voor VvE Beheerders, uitgegeven door SKW-certificatie.

Artikel 5: Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten. Hij is tevens verplicht bij het binnenkomen en verlaten van de gemeenschappelijke ruimten de deuren te sluiten. Dit is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaars en/of gebruikers. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
2. In geen van de tot het complex behorende ruimten mogen openbare verkopeningen worden gehouden; openbare bekendmakingen, door advertenties, van onderhandse verkoop in enige tot het gebouw behorende ruimte is niet toegestaan dan na verkregen schriftelijke toestemming van de bestuurder.
3. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimte, dus ook in de lift, aan de lijn te worden gehouden.
4. Mocht er verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

5. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk e.d. mag niet worden gedeponeerd in de hal, het trappenhuis of de lift.
6. Het is niet toegestaan vervoermiddelen te wassen, te repareren of andere werkzaamheden te verrichten op gedeelten van het terrein die tot het gemeenschappelijke eigendom behoren, of op plaatsen waardoor de toegang tot die gedeelten wordt belemmerd.
7. In de gemeenschappelijke (buiten)ruimten mogen zich geen voorwerpen en goederen bevinden, waaronder fietsen, bromfietsen, motoren, boten, speelgoed, vuilniszakken, winkelwagens, schoeisel, e.d., alsmede tijdelijke of permanente opslag van goederen of andere goederen voor privé doeleinden.
8. Door de vergadering goedgekeurde wandversieringen mogen slechts door deskundigen worden aangebracht, die door het bestuur worden aangewezen.
9. Planten mogen worden geplaatst, indien deze de doorgang niet belemmeren en/of geen ander ongerief veroorzaken.

Artikel 6: Vuilnis

1. De containerruimte en/of vuilcontainers mogen niet gebruikt worden voor het opslaan c.q. daarin deponeren van grofvuil, niet platgemaakte verpakkingen, e.d. Huisvuil dient uitsluitend in goed gesloten zakken en GFT-afval uitsluitend in de daarvoor bestemde papieren zakken in de desbetreffende groene container te worden gedeponeerd.
2. Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen en dergelijke dient achtergebleven vuil in de hal of het trappenhuis onmiddellijk te worden verwijderd.
3. Plaatsing van grofvuil dient te geschieden op de wijze en op de tijden die door de gemeente worden opgegeven.
4. Om verstopping van het riool te voorkomen, is het niet toegestaan verstopping veroorzakend afval, zoals bijvoorbeeld kattengrit en maandverband, door het toilet of andere afvoerputten weg te spoelen.

Artikel 7: Installaties

1. De toestemming van het bestuur is vereist voor het betreden van de ruimten, waarin zich de gemeenschappelijke installaties bevinden.
2. Het is niet toegestaan een toestel of andere gas- of rookafvoerende apparaten aan te sluiten op het ventilatiesysteem.
3. De aansluiting op het centrale kabel-antennesysteem voor radio- en/of televisieontvangst mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven contactdozen en snoeren met toebehoren.
4. Het plaatsen en/of aanbrengen van een, niet tot een centraal systeem behorende antenne (met mast), of schotel op of aan het gebouw, voor de ontvangst van radio of televisie, is zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering niet toegestaan.
5. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden anders dan met toestemming van het bestuur.

Artikel 8: Gebruik buitenmuren

1. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, schotels, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van en onder voorwaarden (grootte, model, kleur, materiaal, etc.) van het bestuur.
2. Zonneschermen en/of andere constructies aan de buitenzijde van de appartementen mogen alleen worden aangebracht zoals overeengekomen in de vergadering van de vereniging van eigenaren. In elk geval geldt voor aan de buitenzijde te plaatsen zonweringen dat deze op vakkundige wijze moeten worden aangebracht. De te plaatsen zonweringen en de constructie moeten zodanig zijn, dat er geen schade en/of beschadigingen aan het gebouw worden veroorzaakt.

Artikel 9: Geluidsoverlast

1. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de andere eigenaren en/of gebruikers en omwonenden.
2. Het is verboden om tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen, e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
3. Het leggen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, tegel, kurk marmer, en alle andere soorten harde vloerbedekking is toegestaan op voorwaarde dat daarbij van een goede contactgeluidsisolatie sprake is (NEN-norm 1070 of 5077). In appartementen met onderbewoning moet bovendien, met uitzondering van de sanitaire ruimten, voor het leggen van de harde vloerbedekking, een degelijke isolerende constructie worden aangebracht, waardoor de constructie als geheel een contactgeluidsisolatie van tenminste 10 Db waarborgt.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

4. Het bestuur van de vereniging is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, in het betreffende appartement metingen te laten uitvoeren voor het vaststellen van de
5. contactgeluidsisolatie. Indien de klacht gegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement waarin de desbetreffende vloerbedekking is aangebracht terwijl deze tevens door het bestuur schriftelijk wordt gesommeerd de klacht binnen een gestelde termijn te verhelpen. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement van wie de klacht is ontvangen.
6. Als overgangsbepaling zal gelden dat harde vloerbedekking die, na tijd van het vaststellen van dit huishoudelijk reglement, reeds aanwezig is, gehandhaafd mag blijven, mits de betreffende eigenaar/gebruiker alle maatregelen neemt om overlast te voorkomen. Indien een appartementsrecht wordt verkocht of aan een derde in gebruik wordt gegeven, verplicht de nieuwe eigenaar/gebruiker zich om de vloerbedekking zodanig aan te passen dat deze voor wat betreft het geluidsniveau, voldoet aan het gestelde in artikel 10 lid 3.

Artikel 10: Onderhoud gemeenschappelijke ruimten en installaties

1. Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en installaties geschiedt op advies van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
2. De verantwoordelijkheid voor het periodieke schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten ligt bij alle eigenaren en/of gebruikers gezamenlijk. De eigenaren en/of gebruikers dienen deze ruimten in overleg schoon te houden – en bij gebreke daarvan – volgens aanwijzing van de vereniging van eigenaren.

Artikel 11: Onderhoud privé gedeelten

Niet tot het gemeenschappelijk onderhoud wordt gerekend het direct aanwijsbare gedeelte, dat tot de privé gedeelten kan worden gerekend en voor rekening en risico van de eigenaren is.

Artikel 12: Opdrachten onderhoud gemeenschappelijk gedeelten en zaken

1. Alle opdrachten voor reparatie tot € 2.500,= worden door de bestuurder afgehandeld. Hij geeft hiervoor direct opdracht aan de aannemer.
2. Voor onderhoudswerkzaamheden boven de € 2.500,= worden meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven. Zo mogelijk worden diverse werkzaamheden gecombineerd aangepakt.
3. Op verzoek van de vergadering kan, voor onbepaalde tijd, een technische commissie worden benoemd. De vergadering stelt vast welke taken en bevoegdheden de technische commissie krijgt
4. Offertes worden aangevraagd door de bestuurder. De offertes worden, in overleg met de technische commissie, beoordeeld door de bestuurder.
5. Het totaalbedrag van de jaarlijkse onderhoudsbegroting mag in principe niet worden overschreden. Bij een eventuele overschrijding tot 10% van de begroting planmatig onderhoud dient de voorzitter te worden geraadpleegd. De voorzitter is gemachtigd namens de eigenaren goedkeuring te verlenen aan een overschrijding van die onderhoudsbegroting tot 10%. De vergadering kan beslissen deze machtiging aan een technische commissie te geven, in plaats van de voorzitter. Bij een overschrijding groter dan 10% legt de bestuurder voorstellen aan de vergadering van eigenaars voor.

Artikel 13: Kascontrolecommissie

1. De financiële administratie van de vereniging van eigenaars wordt minstens één keer per jaar gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie brengt hiervan schriftelijk of mondeling verslag uit tijdens de eerstvolgende vergadering van de eigenaars.
2. De kascontrolecommissie bestaat uit ten minste twee leden. Bij het controleren van de boeken moeten minimaal twee commissieleden aanwezig zijn.
3. De commissieleden worden gekozen voor een periode van twee jaar en zijn de daaropvolgende twee jaar in principe herkiesbaar.

Artikel 14: Schilderwerk

1. Het schilderwerk aan de buitenzijde wordt wat betreft kleur en soort verf door het bestuur, in overleg met de vereniging van eigenaars bepaald. Buitenschilderwerk behoort tot de algemene voorzieningen. De vereniging van eigenaars bepaalt wanneer schilderwerk zal worden verricht.
2. De eigenaren dragen zorg overeenkomstig de artikelen in het modelreglement voor het schoonhouden van het houtwerk van hun appartement.

Artikel 15: Incassoprocedure

De bij goedkeuring van de begroting van de vastgestelde servicekosten voor de bestrijding van de algemene kosten moeten bij vooruitbetaling voor de 1e van iedere maand zijn voldaan op een van de door het bestuur op te geven rekening, ten name van de Vereniging van Eigenaars.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 16: Langdurige afwezigheid

1. Bij langdurige afwezigheid is men verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevriezing.
2. De eigenaren en gebruikers van de appartementen zijn verplicht om de temperatuur in de privé ruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celsius.
3. Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur of een medebewoner mededelingen te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien dit noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bij brand, gas en/of waterlekage, bevriezing, inbraak, etc.)
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten, of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is dan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 17: Verhuur

Indien een eigenaar een appartement wil verhuren, dan is daarvoor voorafgaande, schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. De aanvraag moet worden ingediend bij het bestuur. Bij afwezigheid kan de toestemming worden aangevraagd aan de vergadering. Na de verkregen toestemming mag de huurder het appartement eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven.

Artikel 18: Verplichtingen en overtredingen

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, modelreglement, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 6 van het splitsingsreglement worden toegepast.
2. Controle op de verplichtingen van de leden zal worden uitgeoefend door de bestuurder namens de vergadering van de vereniging van eigenaars.
3. Elk lid heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemings, het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud, e.d. hieronder begrepen), die door de bestuurder of de (openbare) nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met deze werkzaamheden belaste persoon/personen dient/dienen vrije toegang te worden verleend, na legitimatie en/of schriftelijke opdracht van de bestuurder. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars. In spoedgevallen nemen de voorzitter en de bestuurder de nodige maatregelen en leggen deze (achteraf) aan de vergadering van eigenaars voor ter goedkeuring.

Artikel 19: Boeteclausule

Als een bewoner op enigerlei wijze in strijd handelt met de bepalingen van het splitsing-/modelreglement of het huishoudelijk reglement, wijst de bestuurder, zo mogelijk in overleg met de voorzitter van de vergadering en/ of de leefbaarheidcommissie, de overtreder eenmaal op de overtreding *per aangetekende brief*. Als de bewoner volhardt kan de bestuurder, zo mogelijk in overleg met de voorzitter van de vergadering en/ of de leefbaarheidcommissie, een boete opleggen.

Het boetebedrag, alle gevolgschade en alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de overtreder. De te verbeuren boetes komen ten goede van de vereniging. De overtreder betaalt bovenop de boete € 15,- administratiekosten aan de bestuurder voor het incasseren van de boete. Boetes dienen binnen één maand betaald te worden aan de VvE. Na het verstrijken van deze termijn, geldt dezelfde incassoprocedure als voor het incasseren van de maandelijks VvE-bijdrage.

Het boetebedrag (prijsspeil 2009) is vastgesteld op maximaal € 150,- per overtreding of het niet nakomen van de vastgestelde reglementen. Ook het boetebedrag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, is vastgesteld op € 75,-

Bovenstaand boetebedrag wordt jaarlijks verhoogd conform de opgenomen indiceringregeling van het splitsingsreglement.

VVE @@@

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 20: Inwerkingtreding huishoudelijk reglement

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de vergadering is aangenomen, zijnde @@@@

Regisseur beheer/ Voorzitter

@@@@@

Handtekening

Datum ondertekening

@@@@

De bestuurder

@@@@@

Handtekening

Datum ondertekening

@@@@@