

HUISHOUELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAREN

“ZUIDERPASSAGE”

OPGEMAAKT D.D. 16 November 2011

AFDELING 1

DEFINITIES EN ALGEMEEN

Artikel 1.

Dit huishoudelijk reglement dient ter invulling van artikel 28 van de Akte van Wijziging van de splitsing in appartementsrechten van de "Zuiderpassage", gepasseerd op 15 april 1981 voor notaris B. Mombers te Vught.

De definities in dit Reglement gehanteerd, zijn afgeleid van de definities van de hierboven genoemde akte van wijziging van de splitsing in appartementsrechten van de "Zuiderpassage", dat verder als AKTE zal worden benoemd. De bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement, alsmede de uitleg en de toepassing daarvan, mogen niet in strijd zijn met de Akte. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de Akte.

Artikel 2.

Alle artikelen van dit Reglement waarin van eigenaren gesproken wordt, zijn, zolang het tegendeel niet blijkt, eveneens van toepassing op gebruikers van appartementen. Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van eigenaren, dan moeten daaronder ook worden verstaan handelingen en nalatigheden van diegenen voor wie de eigenaar wettelijk aansprakelijk is of van diegenen die deel uitmaken van zijn huishouding en/of van diegenen die zijn huisgenoten zijn.

Artikel 3.

Indien in dit Huishoudelijk Reglement, verder aan te duiden met H.R., wordt gesproken van handelingen die schaden (kunnen) veroorzaken, dan moet daaronder ook worden verstaan nalatigheden welke schade (kunnen) veroorzaken.

AFDELING 2

DOELSTELLING VAN DIT REGLEMENT

Artikel 4.

De bepalingen van dit reglement hebben tot doel, de goede verstandhouding tussen de eigenaren en gebruikers onderling, de orde en netheid in de gebouwen, de goede staat van onderhoud daarvan en de zich daarin of daarop bevindende installaties, te bevorderen en het gebruiksgenot, de leef- en woonbaarheid en het aanzien van de appartementen en/of de gemeenschappelijke ruimten, in stand te houden en waar mogelijk te verhogen.

AFDELING 3

BESTUUR

Artikel 5.

Het bestuur van de Vereniging bestaat uit tenminste drie leden, waaronder de administrateur, en omvat de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester. Het bestuur wordt, voor onbepaalde tijd, gekozen door de Algemene Ledenvergadering.

Artikel 6.

De voorzitter zit de Algemene Ledenvergadering alsmede de bestuursvergaderingen voor. De voorzitter ziet toe dat de besluiten van het bestuur en de Algemene Ledenvergadering tijdig worden uitgevoerd. In geval van ontstentenis wordt de voorzitter vervangen door een van de andere bestuursleden.

Artikel 7.

De administrateur (secretaris) van de Vereniging is belast met de zorg voor de algemene correspondentie van de Vereniging, met de samenstelling van de notulen, rapporten en verslagen, alsmede met de zorg voor de documentatie.

Artikel 8.

De administrateur (penningmeester) beheert de geldmiddelen van de Vereniging, overeenkomstig de besluiten van de Algemene Ledenvergadering.

De administrateur zorgt voor het regelmatig bijhouden van een overzichtelijke boekhouding. De administrateur is verantwoording schuldig voor zijn beheer aan de Algemene Ledenvergadering. Hij geeft het bestuur en de Algemene Ledenvergadering, op door deze te bepalen tijdstippen, een overzicht omtrent de financiële toestand van de Vereniging.

Artikel 9.

Jaarlijks, binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, zal een algemene ledenvergadering worden gehouden waarin door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar en een nieuwe begroting voor het aangevallen of komende jaar zal worden verstrekt.

AFDELING 4

REGELS VOOR BEWONING EN GEBRUIK

Artikel 10.

Iedere eigenaar is gehouden zich aan de bepalingen van het H.R. te onderwerpen.

Artikel 11.

Het is iedere eigenaar verboden op enigerlei wijze last of hinder te veroorzaken aan een of meerdere andere eigenaren.

Artikel 12.

Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke hallen, trappen, trappenhuis, galerijen, gangen en lift(en) te gebruiken voor opslag van goederen, het stallen van fietsen en het plaatsen van afvalcontainers, vuilniszakken, huisvuilcontainers en dergelijke.

Artikel 13.

Rijwielen met en zonder hulpmotor mogen slechts via de deuren, die van buitenaf rechtstreeks toegang geven, in de betreffende fietsenberging worden geplaatst. Uit veiligheidsoverwegingen en stankoverlast is het niet toegestaan de motor binnen te laten draaien.

De eigenaren dienen er op toe te zien dat de gemeenschappelijke ruimten niet door onbevoegden wordt betreden.

Artikel 14.

1. Opdrachten tot het onderhoud van gemeenschappelijke zaken kunnen door het bestuur verstrekt worden, mits deze een bedrag van maximaal € 6.000,- (zesduizend euro) per gebeurtenis niet te boven gaan. Jaarlijks wordt dit bedrag van rechtswege met € 100,- (honderd euro) verhoogd.

2. Indien de opdracht echter een spoedeisende aangelegenheid betreft mag deze, met een machtiging van de voorzitter, verstrekt worden, mits een bedrag van € 23.000,- (drieëntwintig duizend euro) niet wordt overschreden.

Jaarlijks wordt dit bedrag van rechtswege met € 450,- (vierhonderdvijftig euro) verhoogd.

Artikel 15.

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

2. Bij woningen is het aanbrengen van naamborden, reclame aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen, alleen met toestemming van de Algemene Ledenvergadering toegestaan.

3. Voor de panden op de begane grond is het aanbrengen van de onder "2" genoemde voorwerpen tot aan de galerij of overkapping wel toegestaan, voor zover die niet aanwezig zijn tot vijftig centimeter onder de vensterbanken van de bovenliggende eerste verdieping en de buitenzijde van de ondergrens van de balkons, enz.

Artikel 16.

De te gebruiken naamplaatjes bij de gemeenschappelijke ingangen dienen uniform te zijn en worden geleverd door de Administrateur, of door hem aan te wijzen personen.

Artikel 17.

Indien de gemeenschappelijke ruimten zoals genoemd in artikel 1. Lid d van de Akte, door welke oorzaak ook op meer dan normale wijze worden verontreinigd (bijvoorbeeld door bouwafval, huisraad, uitwerpselen van dieren, breken van glaswerk, stukgaan van verpakkingen of vuilniszakken enzovoorts), zullen alle gevolgen hiervan terstond ongedaan gemaakt worden door diegene die hiervoor verantwoordelijk is.

Artikel 18.

Het is niet toegestaan reclamefolders, kranten en andere papieren, op het behoud waarvan door een eigenaar geen prijs wordt gesteld, op de brievenbussen of elders in de gemeenschappelijke ruimten achter te laten.

Artikel 19.

Het is een ieder die niet door het bestuur daartoe gemachtigd is, verboden het dak, een lifthuis of een installatieruimte te betreden, of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren.

Tevens is het niet toegestaan zendapparatuur, schotels enz. op het dak, dan wel buiten de balkons te (laten) plaatsen.

Artikel 20.

Iedere eigenaar is verplicht, voor zover dit in zijn vermogen ligt, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan gebouwen waarbij inbegrepen schade als gevolg van weersomstandigheden. Hij zal de administrateur onmiddellijk op de hoogte stellen van schaden en gebreken die zijn ontstaan dan wel dreigen te ontstaan. Werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken mogen slechts uitgevoerd worden in opdracht van het bestuur, dan wel in opdracht van de administrateur voor zover deze door de Algemene Ledenvergadering daartoe is gemachtigd.

Als een eigenaar eigenmachtig toch werkzaamheden laat verrichten of zelf verricht aan gemeenschappelijke zaken, komen de daaruit ontstane kosten volledig voor zijn rekening. Indien toegang tot een appartement noodzakelijk is in verband met reparaties aan gemeenschappelijke installaties dan wel in geval van calamiteiten, is iedere eigenaar verplicht de administrateur toegang tot het appartement te verschaffen. Wanneer het in geval van calamiteiten noodzakelijk is dat de administrateur zich toegang verschaf tot een appartement, waarvan de eigenaar niet aanwezig is, zal hij zich doen vergezellen door een ambtenaar van de Gemeentepolitie.

Artikel 21.

Het is niet toegestaan de bij de woningen behorende bergingen te gebruiken als werkplaats ten behoeve van de uitoefening van nering of bedrijf, of als opslag voor brandbare dan wel explosieve stoffen, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik. Het houden van onderhandse of publieke verkopen in de gebouwen is niet toegestaan. Het is verboden om van de gemeenschappelijke elektrische stroom af te tappen ten behoeve van privé gebruik.

Artikel 22.

Het is niet toegestaan onbekende bezoekers toe te laten tot het gebouw. De eigenaar is verplicht erop toe te zien, dat de toegangsdeuren tot het gebouw na gebruik steeds worden gesloten. Daar waar verzocht wordt de deur op slot te draaien dient aan dit verzoek te worden voldaan.

Artikel 23.

Het is verboden de lift(en) te gebruiken anders dan voor personenvervoer en verhuizingen tot het, in de lift aangegeven, maximaal toelaatbare gewicht. Het onnodig geopend houden van liftdeuren is niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan in de lift(en) te roken.

Artikel 24.

Het is verboden vuil of afval van balkons of uit ramen te werpen, dan wel dieren vanaf het balkon of vanuit ramen te voederen.

Artikel 25.

De balkons dienen zodanig te worden gebruikt dat geen afvalstoffen, vuil of andere materialen op lager gelegen balkons terecht kan komen.

Het is niet toegestaan op de balkons of galerijen wasgoed buiten de gevellijn te hangen.

Artikel 26.

Het houden van huisdieren is toegestaan, mits deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners.

Het is niet toegestaan huisdieren in gemeenschappelijke ruimten los te laten lopen.

Artikel 27.

1. De eigenaren zijn verplicht zich te onthouden van het voortbrengen van storende muziek en andere storende geluiden in gemeenschappelijke ruimten.

2. Het is verboden muziek en andere storende geluiden voort te brengen tussen 23:00 uur 's nachts en 08:00 uur 's morgens.

3. Ten aanzien van de appartementsrechten waarin een horecabedrijf wordt uitgeoefend geldt dit verbod niet, gedurende de periode dat voor het betreffende bedrijf van overheidswege vergunning is verleend om open te zijn.

4. Op zon- en feestdagen mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die met (geluids)overlast gepaard gaan voor 10:00 uur 's morgens en na 20:00 uur 's avonds.

5. Het aanbrengen van tegel- parket- of laminaatvloeren is toegestaan, mits het gebruik van deze vloeren geen geluidsoverlast voor de overige bewoners met zich meebrengt.

6. Geluidsoverlast door verbouwingen dient aan de andere bewoners medegedeeld te worden.

Artikel 28.

Iedere eigenaar is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name:

- schilderwerk;
- het schoonhouden van balkons en galerijen en de zich hierop bevindende afvoerputjes;
- het schoonhouden, ontstoppen, reparatie en vervanging van alle sanitair en leidingen;
- het vervangen van kapotte ramen.

Alle kosten die uit bovenstaand onderhoud voortvloeien komen voor rekening van de eigenaar.

Artikel 29.

De extra ruimten tussen de woningen Zuiderpassage 19, 20 en 21 zijn gemeenschappelijke ruimten en behoren niet tot de woningen. Deze ruimten zijn in bruikleen gegeven en kunnen, wanneer de ledenvergadering dit beslist, weer hun oorspronkelijke functie verkrijgen. Mocht de ledenvergadering besluiten dat aan het gebruik van deze ruimten kosten zijn verbonden, dan zal de hoogte hiervan in de ledenvergadering worden vastgesteld.

AFDELING 5

SANCTIES

Artikel 30.

Bij overtreding van een verbodsbepaling of het niet nakomen van een voorgeschreven verplichting zoals vermeld in het H.R. zal, ingevolge artikel 27 lid 2, van de Akte een boete worden opgelegd van maximaal € 4.500,- (vierduizend vijfhonderd euro) De vergadering machtigt het bestuur tot het vaststellen van de hoogte van de boete en het opleggen daarvan. Het bestuur zal hierover de leden per volgende vergadering informeren.

Een door de Vereniging van Eigenaren opgelegde boete zal door de administrateur in rekening worden gebracht.

Het rentepercentage na de voorgeschreven aanmaning is gelijk aan het percentage van de wettelijke rente. Klachten dienen schriftelijk bij het bestuur te worden ingediend.

AFDELING 6

SLOTBEPALINGEN

Artikel 31.

De Algemene Ledenvergadering van Eigenaren is te allen tijden bevoegd het H.R. te wijzigen en/of aan te vullen, met inachtneming van artikel 28 van de Akte.

Artikel 32.

Onder dit artikel zullen, zo nodig, worden opgenomen de eventueel later door de Algemene Ledenvergadering te nemen besluiten, waarin nadere regels voor het gebruik worden gesteld, alsmede beslissingen van de bevoegde rechter, waarbij zodanige besluiten worden vernietigd. Opname onder dit artikel sluit de mogelijkheid niet uit eventueel bedoelde besluiten en rechterlijke beslissingen in voorgaande artikelen van dit reglement zakelijk te verwerken.

November 2011