

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	21563	184
Rotterdam	09-Okt-2001 14:34		22	12
Aantekeningen:			met 12.12.2001	
D: 00001684 S: 5613384807			Kadaster	

BETALINGSKENMERK

14.12.2001 15.00

ALGEMEEN MVE-SPLITSINGSREGLEMENT

door : Stichting Woningbedrijf Rotterdam

Heden, acht oktober tweeduizend één, verscheen voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mr. Hendrik Linssen, geboren te Rotterdam op vijftientig oktober negentienhonderd achtenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Millenaar Fokkema Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam. Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam gevestigde stichting: **Stichting Woningbedrijf Rotterdam** (adres van de stichting: Rochussenstraat 17, 3015 EA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24243795. Stichting Woningbedrijf Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als "WBR".

Volmacht

De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon.

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

INLEIDING

- Het WBR is gerechtigd tot erfpachten, waartoe woningen behoren die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan bewoners en andere daarvoor in aanmerking komende personen te worden verkocht.
- Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door het WBR bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "MVE-woningen". Daarbij staat de
 - M. voor: Maatschappelijk
 - V. voor: Verantwoord en de
 - E. voor: Eigendom.
- De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:
 - a een aanbiedingsplicht door degene die een éénmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoop-garantie verleend door het WBR;
 - b een prijsrisico-garantie verleend door het WBR;
 - c een zorginspanning/waarborg van het WBR voor een goed "Planmatig Onderhoud".
- Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door het WBR als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een (onder)erfpacht op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning al dan niet met berging.

VASTSTELLING ALGEMEEN MVE-SPLITSINGSREGLEMENT

HYP. 4

Het WBR stelt hierbij vast het "Algemeen MVE-Splitsingsreglement", dat, behoudens nadere overeenkomst, zal gelden als reglement als bedoeld in artikel 5: 111 d BW voor de splitsing in appartementsrechten van complexen bestaande uit woningen die door het WBR in (onder)erfpacht worden uitgegeven. Dit reglement luidt als volgt.

ALGEMEEN MVE-SPLITSINGSREGLEMENT

A DEFINITIES.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a "de akte": de akte van splitsing;
- b "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; (106-5BW)
- c "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW; (5:89-1;93-1;106-1,4;123-3BW)
- 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 voor zover 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 het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- h "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW;
- i "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d BW;
- j "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 BW, gevormd door één of meer bestuurders;
- k "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5: 106 lid 2 BW. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
- l "het WBR":
 - de te Rotterdam gevestigde stichting : Stichting Woningbedrijf Rotterdam; deze is een rechtspersoon die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is, ofwel
 - een andere, door het WBR met inachtneming van artikel 46 (Overdracht rechtspositie) in zijn plaats te stellen rechtspersoon.

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

Artikel 2

Aandelen.

- 1 De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte te bepalen breukdeel.

Baten.

- 2 De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

Kadaster

Schulden en kosten.

- 3 a De eigenaars moeten voor de in lid 1 gemelde breukdelen bijdragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voor zover hierna in dit artikel niet anders bepaald. (5:112-1a; 113-2,3 en 4 BW)
- b Alle schulden en kosten, die betrekking hebben op schoonhouden en verlichting van de algemene ruimten, alsmede op het administratief beheer en verzekering voor de wettelijke aansprakelijkheid, komen voor gelijke gedeelten ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met bestemming "woning". (5:113-2BW)
- c In het kader van het bepaalde in artikel 39 (Onderhoud) van dit reglement stelt de vergadering, in overleg met het WBR, jaarlijks vast het bedrag dat voor/per elk appartementsrecht ter bekostiging van het Planmatig Onderhoud (de P.O.-bijdrage) in rekening wordt gebracht op de wijze als hierna in artikel 3 (Schulden en kosten) is voorzien als bestanddeel van de gemeenschappelijke schulden en kosten.
- 4 Van lid 3 wordt voorts afgeweken in de navolgende gevallen.
- a Indien de herbouwwaarden van de privé gedeelten tot uitdrukking komen in de polissen van de opstalverzekering en de in samenhang daarmee gesloten verzekeringen, casu quo in de daaraan ten grondslag liggende taxatierapporten, zullen de premies van die verzekeringen voor rekening van de eigenaars komen in de verhouding van die herbouwwaarden.
- b De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars worden gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, dan wel door die groep van eigenaars in onderlinge verhouding als is bepaald in lid 3 (Schulden en kosten).
Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars en wie tot die groep behoren.
- c Alle kosten, uitsluitend betrekking hebbend op een privé gedeelte met inbegrip van de zich daarin bevindende (technische) installaties en voorzieningen alsmede daarop betrekking hebbende leveringen en diensten, komen uitsluitend voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Canon; uitsplitsing van de door het WBR aan de gemeente verschuldigde canon.

- 5 a De door het WBR als erfpachter aan de Gemeente betaalde, totale (afkoopsom van de) canon voor de overeengekomen duur ofwel de per jaar verschuldigde erfpachtcanon voor gemeld(e) in de splitsing betrokken perceel (percelen) wordt, voorzover vereist, met toepassing van de betreffende (gemeentelijke) Algemene of Bijzondere Bepalingen voor Erfpacht, uitgesplitst in de akte van splitsing in de in die akte bepaalde verhouding.
- b De uitsplitsing over de appartementsrechten van de door erfpachter aan de Gemeente verschuldigde (afkoopsommen van de) canon voor gemeld(e) in de splitsing betrokken perceel (percelen) wordt overigens bij elke volgende vaststelling bepaald volgens de onder lid a bedoelde, bestaande onderlinge verhouding. (5:113-3; 116 BW)

Ondersplitsing

- 6 In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.

Artikel 3

Gezamenlijke schulden en kosten.

- I Tot de voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komende schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a BW worden gerekend:
 - a die, welke gemaakt worden dan wel zijn in verband met het klachtenonderhoud en Planmatig Onderhoud, als bedoeld in artikel 39 (Onderhoud) van dit reglement of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b die, welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die krachtens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die niet vallen onder a;
 - c de schulden en kosten van de vereniging waaronder begrepen de beheervergoeding van de administratief beheerder;
 - d het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars;
 - f de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 (verzekeringen) door de vergadering is besloten;
 - g de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallatie, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

Aansprakelijkheid en rechtspositie van beperkt gebruiks- of genotsgerechtigde

- 2 Wanneer een beperkt gebruiks- of genotsrecht op een appartementsrecht is gevestigd:
 - treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen, voor zover in de akte van vestiging van het beperkt gebruiks- of genotsrecht niet anders is bepaald. (5:123 BW)
 - treedt de beperkt gerechtigde in de relatie tot de vereniging in de rechten van de eigenaar en neemt de beperkt gerechtigde voor de toepassing van de akte van splitsing en het daarvan deel uitmakend reglement de plaats in van de eigenaar en oefent de aldus aan de eigenaar toekomende rechten en bevoegdheden uit, voor zover in de akte van vestiging van het beperkt gebruiks- of genotsrecht niet anders is bepaald.

D JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 4

KadasterBoekjaar, exploitatierekening; definitieve bijdrage.

- 1 Het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december.
Na afloop van elk boekjaar wordt ter berekening van de door iedere eigenaar verschuldigde definitieve (met de voorschotbetaling te verrekenen) bijdrage, door het bestuur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering (de "jaarvergadering") voorgelegd. In de exploitatierekening worden opgenomen de baten en lasten van het betreffende boekjaar; tot de lasten behoren (voorzieningen voor) het Planmatig Onderhoud en noodzakelijke vernieuwingen.
Onder de lasten wordt begrepen een jaarlijks, door de vergadering vast te stellen respectievelijk te begroten bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32 lid 1. (5:112-1b BW)

Overschotten.

- 2 Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar, hetzij ineens, hetzij in termijnen, in mindering worden gebracht op de volgende maandelijkse voorschotbijdragen.

Tekorten.

- 3 Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand, na daartoe door de vereniging te zijn aangemaand, aanzuiveren.

Ondersplitsing

- 4 In geval van ondersplitsing moet het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk zijn aan het boekjaar als bedoeld in lid 1.

Artikel 5Begroting.

- 1 Van de gezamenlijke schulden en kosten, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 3 (Gezamenlijke schulden en kosten) en artikel 4 lid 1 (exploitatierekening), wordt jaarlijks door het bestuur een begroting opgemaakt en ter vaststelling aan de jaarvergadering voorgelegd.

Voorschotbijdrage.

- 2 a Bij het vaststellen van de begroting stelt de vergadering tevens de voorschotbijdrage vast die door (ieder van) de eigenaars verschuldigd is over het betreffende jaar.
b Met ingang van de eerste van de maand volgende op de verkrijging van een appartementsrecht, zal door de betreffende eigenaar ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de vereniging worden overgemaakt: één/twaalfde gedeelte van het onder lid 1 bedoelde bedrag; bij dit bedrag wordt gevoegd: één/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 38 lid 7 (Extra voorschot bijdrage) bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede de door de vergadering vast te stellen bijdrage aan het in artikel 32 (Reservefonds; onderhoudsfonds) omschreven reservefonds.
De eigenaar moet de vereniging volmacht geven tot het op of omstreeks de vervaldag afschrijven van de verschuldigde voorschotbijdrage van een bankrekening ten name van de eigenaar.

Omzetbelasting

- 3 Op verzoek van eigenaars die ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zal het bestuur bewerkstelligen dat voor de door die eigenaars te betalen schulden en kosten - voor zover daarover omzetbelasting verschuldigd is - een factuur rechtstreeks op naam van die eigenaars wordt gesteld.

Artikel 6

Verzuim.

- 1 Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 (exploitatie rekening) en/of artikel 5 (Voorschotbijdrage) door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is deze zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd; het percentage van deze rente is gelijk aan dat van de wettelijke rente op de dag van de opeisbaarheid vermeerderd met twee procent-punt, met een minimum van tien euro (Euro 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 (Overtredingen) is dan niet van toepassing.
- 2 Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de in artikel 4 lid 3 (Tekorten) gemelde termijn heeft voldaan, wordt de schuld omgeslagen over de andere eigenaars. De omslag vindt plaats in de verhouding als is omschreven in artikel 2 lid 3 (Schulden en kosten). Een en ander ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
- 3 Een eigenaar moet 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 vergoeden.

Artikel 7

- 1 Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap zijn de deelgenoten 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, voor zover in dit reglement niet anders is bepaald.

E REGELING OMTRENT VERZEKERING.Artikel 8.Verzekering van de opstal.

- 1 Het gebouw wordt door de vereniging verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. De vereniging sluit voorts een verzekering voor de wettelijke aansprakelijkheid voor de vereniging, haar bestuurders en de eigenaars als zodanig. De vergadering is bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren.
- 2 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag of deze overeenstemming bestaat zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. Bedoelde periodieke controle kan achterwege blijven indien de herbouwkosten van het gebouw in overleg met de verzekeraar automatisch (conform een daarvoor vastgelegde index) worden aangepast.
- 3 Verzekeringsovereenkomsten worden door de vereniging afgesloten ten behoeve van de vereniging en van de gezamenlijke eigenaars. Lid 5 moet worden nageleefd.

Verzekeringssuitkeringen.

- 4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag groot vijftientwintighonderd euro (Euro 2.500,00) te boven gaan, te doen plaatsen op

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering 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 de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 leden 3 tot en met 5 (Reservefonds/onderhoudsfonds) van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In het geval bedoeld in laatstbedoeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

Het bestuur dient ervoor te zorgen dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 de volgende clause zal 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 ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.

In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 BW 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 éénuizend éénhonderdvierendertig euro (Euro 1.134,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten"; dan wel een clause van overeenkomstige strekking waarin voormeld bedrag in overleg met de verzekeraar is aangepast.

- 5 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW 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.
- 6 Indien de schadeuitkering niet toereikend blijkt te zijn voor herstel of herbouw draagt iedere eigenaar bij in het tekort in de verhouding vermeld in artikel 2 leden 3 sub a en 4 (Schulden en kosten) onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 7 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
In het geval als bedoeld in lid 2 van artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
- 8 Leidt (de aard van) het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de betreffende eigenaar. (5:112-1d; 136 BW)

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

Artikel 9

Gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

- 1 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen raam- en deurkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevel bevinden alsmede kozijnen, ramen en deuren die de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, balkonconstructies, borstweringen, de galerijen, de terrassen en gangen, de daken, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, de nutsruimten, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen, ramen en deuren die aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor: de verwarming van gemeenschappelijke ruimten, luchtbehandeling en vuilafvoer, afvoer van hemelwater, de riolering, voor gas en water, de eventuele hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners; voor zover een in dit lid b bedoelde technische installatie met bijbehorende leidingen hoofdaansluitpunten heeft voor de afzonderlijke privé gedeelten, wordt daarvan slechts het gedeelte tot en met de hoofdaansluitpunten als gemeenschappelijk en het overige als privé gedeelte aangemerkt.
- 2
 - a Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
 - b Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt in installaties die zich in de privé gedeelten bevinden, draagt de eigenaar of gebruiker van deze verandering de kosten en het risico.
- 3 Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisie-ontvangstinstallaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 5 (Gekwalificeerde meerderheid/quorum). (5:112-1c BW)

Artikel 10

Bestaat er twijfel of iets tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, dan wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Een eigenaar/gebruiker moet daarbij inachtnemen het reglement, het huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. Een eigenaar/gebruiker mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n). (5:128-1 BW)

Artikel 12

Aadaster

- 1 Iedere eigenaar en gebruiker moet zich onthouden van luidruchtigheid en moet zich onthouden van onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze gedeelten niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn. Evenmin is het de eigenaars en gebruikers toegestaan voertuigen en andere voorwerpen neer te zetten op plaatsen die hiervoor niet bestemd zijn. Het deponeren van huisvuil in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan, behalve in de aldaar aanwezige, daarvoor bestemde voorzieningen.
- 2 De wanden en plafonds van de hal en van het trappenhuis en de overige gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 3 De vergadering kan tot de in lid 1 en lid 2 gemelde handelingen toestemming verlenen en een verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

- 1 Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Geen toestemming als bedoeld in de vorige zin is vereist voor de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht met bestemming "bedrijfsruimte" voor het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en lichtbakken aan en niet verder strekkende dan tot de gevel/pui van het desbetreffende privé gedeelte. Deze werken en voorzieningen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend nog knipperend of intermitterend licht verspreiden of andere onredelijke hinder toebrengen aan het woon- en/of gebruiksgenot van ander eigenaars of gebruikers.
- 2 Het aanbrengen aan de buitengevel van schotelantennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en (in het algemeen andere) uitstekende voorwerpen, alsmede het buiten hangen van het wasgoed is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement: het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.
- 3 Een door de vergadering verleende toestemming kan, tenzij anders bepaald is, door de vergadering worden ingetrokken.
- 4 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 gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. De eigenaar en gebruiker is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

- 1 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou kunnen worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
- 2 In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na

verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en), geheel of gedeeltelijk te verwijderen, met dien verstande dat in geval deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) een dragende functie heeft (hebben) in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering overeenkomstig de daaromtrent door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam gehanteerde voorschriften dient te geschieden.

- 3 De in lid 2 bedoelde toestemming is niet vereist wanneer het WBR eigenaar is van de desbetreffende appartementsrechten.

Artikel 15

Het beheer over de gemeenschap.

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten met inachtneming van de artikelen 38 en 39 (Onderhoud).

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 zichzelf of van zijn huisgenoten, zijn personeel of andere personen die met zijn toestemming in het gebouw aanwezig zijn; iedere eigenaar en gebruiker 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 PRIVE GEDEELTEN

Artikel 17

Gebruik.

- 1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
Iedere eigenaar en gebruiker moet ervoor zorgdragen dat aan omwonenden, eigenaars en gebruikers, geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hem zelf, door huisgenoten, door dieren waarvoor hij aansprakelijk is dan wel door personen die zich met zijn goedvinden in het privé gedeelte bevinden.
- 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.
Het deponeren van huisvuil op balkons/terrassen is niet toegestaan.

Bestemming.

- 4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer door de vergadering kan worden ingetrokken.
In geval van wijziging van de bestemming en/of verandering van een privé gedeelte of het gebruik ervan is artikel 5:119 lid 2 BW van toepassing. (5:119-1; 120-1,2 BW)
Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen (bestemmingsplan(nen) en dergelijke), mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben.
Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotisch uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Aadaster

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Geluidsoverlast

- 5 De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit zo gebeurt, dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Brandveiligheid

- 6 Zonder toestemming van de vergadering mag geen open vuur/haardinstallatie worden aangelegd. De vergadering kan aan haar toestemming vereisten verbinden met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- 7 In de privé gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.

Terrassen en balkons

- 8 Privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval voor de belendende privé gedeelten wordt verminderd.

Ondersplitsing

- 9 In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de (akte van) ondersplitsing met inachtneming van dit reglement.

Artikel 18

Onderhoud.

- 1 Iedere eigenaar en gebruiker moet zijn privé gedeelte behoorlijk onderhouden. Tot dat onderhoud behoort ondermeer:
het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, het onderhoud, de reparatie en eventuele vervanging van de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen (met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b (gemeenschappelijke gedeelten en zaken)), de reparatie en vervanging van de privé brievenbus en de privé installatie voor centrale verwarming en het schilderwerk van radiatoren alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder a (Gemeenschappelijke gedeelten en zaken) die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwingen betreft.

Zorg voor gemeenschappelijke gedeelten.

- 2 Iedere eigenaar en gebruiker moet de nodige zorgvuldigheid in acht nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in het privé gedeelte bevinden. De eigenaar en gebruiker moet er voor zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken altijd goed bereikbaar zijn.

3 Is naar het oordeel van het bestuur voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk, dan moet de betreffende eigenaar/gebruiker hiervoor de toestemming en medewerking 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, dan kan de toestemming/medewerking van iedere betreffende eigenaar en gebruiker (met toepassing van artikel 5:121 BW) vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

Schade.

- 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 of gebruikers, dient iedere eigenaar en gebruiker het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

- 6 Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 (Verzekering). Indien en voor zover er wel een zodanige verzekering bestaat draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Terras

- 7 Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen.
Zodanige eigenaren komt geen recht op schadevergoeding toe als in lid 3 wordt bepaald.

Artikel 19

Leidingen en dergelijke.

Iedere eigenaar en gebruiker moet ondermeer de hoofdaansluitingen en installaties van gas, water, electriciteit, telefoon, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties, zomede de aanwezigheid van rook-, gasafvoer- en ventilatiekanalen en de overige huidige of toekomstige technische installaties als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub b (Gemeenschappelijke gedeelten en zaken) gedogen.

Artikel 20

Hinder.

Het voortbrengen van muziek en/of andere geluiden of trillingen en/of geuren en/of lichtstralen die een onredelijke hinder veroorzaken, is te allen tijde verboden. Bij huishoudelijk reglement kan nader worden vastgesteld wat onder onredelijke hinder moet worden verstaan.

Artikel 21

- 1 Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
- 2 Lid 1 geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. 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.

Aadaster

Artikel 22

Tuin.

- 1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, moet deze voor eigen rekening als tuin aanleggen en onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement; hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren; ook de kosten van eventuele ophoging en afscheiding van bedoelde tuin zijn voor rekening van de eigenaar en gebruiker daarvan.

In afwijking van het in de vorige zin bepaalde zullen de kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinoophoging voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.

Titel 4 van Boek 5 BW is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

- 2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd; evenmin mogen zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten enzovoorts in de tuin worden geplaatst.
- 3 Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.
- 4 Een reeds verleende toestemming kan, tenzij anders is bepaald, door de vergadering worden ingetrokken.

Artikel 23

Rechten van hypotheekhouders en anderen.

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 is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 24

Woning in gebruik bij een ander

- 1 Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits die eigenaar ervoor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan de vereniging van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. (5:120-1, 2 en 3; 128 BW)
- 2 Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de vereniging een exemplaar.
- 3 Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120 lid 3 BW heeft de in lid 1 bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden opgenomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. (3:12; 5:120-3 BW)
- 4 Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, op de hoogte stellen.

5 Niettegenstaande de in gebruikgeving 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 de vereniging mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de gebruiker zullen worden voldaan.

WBR

6 De in de leden 1 tot en met 3 bedoelde verklaring behoeft niet te worden opgemaakt met betrekking tot appartementsrechten die toebehoren aan het WBR en door het WBR aan anderen in gebruik worden gegeven.

Artikel 25

Borgstelling.

- 1 Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de juiste voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
- 2 Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat het bestuur van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijks huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

WBR

3 De in lid 1 bedoelde borgstelling kan niet worden verlangd met betrekking tot appartementsrechten die toebehoren aan het WBR en door het WBR aan anderen in gebruik worden gegeven.

Artikel 26

Onbevoegde gebruiker.

- 1 De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 (Woning in gebruik bij een ander) bedoelde verklaring niet heeft getekend.
- 2 De gebruiker die zonder de in artikel 24 lid 1 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 (Borgstelling) bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en aan betrokkene kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
- 3 Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In bedoeld geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

I ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN DE EIGENAAR VAN PRIVE GEDEELTEN

Artikel 27

- 1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a de bepalingen van het reglement of het eventueel opgesteld huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW niet nakomt of overtreedt;
 - b zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- d de financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt,
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien de eigenaar, ondanks deze waarschuwing binnen een jaar na ontvangst ervan, nog eens één of meer van de gemelde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in lid 2 bedoelde maatregel.
- 2 Worden één of meer van de in lid 1 bedoelde gedragingen binnen gemelde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt en alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
 - 3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien (14) dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 - 4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 38 lid 5b (Tweede vergadering) is van overeenkomstige toepassing.
 - 5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de vereniging bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de houders van de op het betreffende appartementsrecht ingeschreven hypotheek gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 - 6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gebracht dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de in lid 5 gemelde kennisgeving. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 - 7 Indien een eigenaar het privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer die gebruiker een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door de gebruiker gestelde borgtocht.
 - 8 Een besluit tot ontzegging van het gebruik, zoals in lid 2 bedoeld, laat de verplichtingen van de betreffende eigenaar, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement onverlet.

Ondersplitsing

- 9 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1, kan de vergadering van eigenaars besluiten, dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegenen die de overtreding begaan heeft, een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 bedoeld, zal moeten nemen; in dit geval is de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J VERVREEMDING VAN HET APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28

Vervreemding.

- 1 Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling en vestiging van beperkte gebruiks- of genotsrechten (5:117-1 BW)

Verschuldigdheid (voorschot-)bijdrage.

- 2 Voor de ter zake van het verkregen appartementsrecht 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 vervreemder hoofdelijk aansprakelijk. (5:122-3 BW)

- 3 Periodiek verschuldigde bijdragen worden op de datum van overdracht naar tijdsgelang tussen de verkrijger en de vervreemder verrekend.

Overige bepalingen.

- 4 Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
- 5 Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in lid 2 en 3 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
- 6 De in verband met de administratieve verwerking van een eigendomsovergang door de vereniging te maken kosten, zijn voor rekening van de verkrijger, tenzij de vergadering anders bepaalt.
- 7 De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K OVERTREDINGEN.

Artikel 29

Waarschuwing.

- 1 Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van één van de bepalingen van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement, zal het bestuur de betrokkene per aangetekende brief wijzen op de overtreding of de niet-nakoming.

Boete.

- 2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zo een overtreding of niet nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet nakoming of - als deze vaststelling niet plaatsvond - van ten hoogste tweehonderdvijftig euro (Euro 250,00) voor elke overtreding of niet nakoming; de plicht tot boetebetaling laat onverlet de verplichting van de overtreder tot schadevergoeding en de andere maatregelen die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
- 3 De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
- 4 Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 lid 1 van toepassing.

Ondersplitsing

- 5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijk gesteld aan een eigenaar.

L OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING.

I Algemene bepalingen.

Artikel 30

- 1 Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW.
- 2 De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
- 3 Lid van de vereniging is ieder, die in het voormelde gebouw een appartementsrecht heeft. (5:125-2 en 3 BW)
- 4 De vereniging heeft ten doel:
 - het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en in dat kader het beheer over en de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken;
 - het veilig stellen van de kwaliteit en het onderhoud van het onderhavige appartementencomplex;
 - het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen.(5:111d; 112-1e en 2a; 124 BW)

Artikel 31

Kadaster

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen die door de eigenaars zijn verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement en andere baten.

Artikel 32

Reservefonds; onderhoudsfonds.

1 De vereniging moet overgaan tot de vorming van een "reservefonds" waaruit kunnen worden bestreden:

- de kosten van het incidenteel-/klachtenonderhoud;
- buitengewone uitgaven; en
- de financiële gevolgen van calamiteiten.

Aan het fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 38 lid 5 (Gekwalificeerde meerderheid/quorum) dan wel na opheffing van de splitsing. (5:112-1c BW)

Bijdragen aan het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten.

Het Planmatig Onderhoud (artikel 39 Onderhoud) wordt niet bestreden uit dit reservefonds.

2 De gelden van het reservefonds moeten worden gedeponereerd op afzonderlijke bankrekeningen ten name van de vereniging.

3 Over de gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur, na verkregen toestemming van de vergadering, worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

Het aan het einde van het boekjaar aanwezige saldo van het reservefonds wordt, indien de vergadering daartoe besluit, toegevoegd aan het saldo van de exploitatierekening van de vereniging (Artikel 4).

4 De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders mag plaatsvinden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderdachtentachtig, houdende onder meer intrekking van de Beleggingswet, zoals deze is gewijzigd bij wet van vijftien december negentienhonderdvierennegentig juncto artikel L.15 eerste lid van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.

5 De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze waarop de vergadering dit bepaalt.

II Vergadering van eigenaars.

Artikel 33

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

2 De vergaderingen worden gehouden:

- a jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar. In deze vergadering (de "jaarvergadering") wordt, in overeenstemming met artikel 4 lid 1 (vaststelling exploitatierekening), door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar voorgelegd, die door de vergadering moet worden vastgesteld mede voor de bepaling van de definitieve bijdrage van iedere eigenaar.

In deze of eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar; en voorts

- b zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering dit nodig acht, alsmede indien ten minste één of meer stemgerechtigden, die te samen meer dan één/tiende gedeelte van het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen kunnen uitbrengen, zulks aan het bestuur verzoeken; een verzoek tot bijeenroeping tot een zodanige vergadering moet

plaatsvinden onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen onderwerpen.

3 Indien een door een zodanig aantal eigenaars, als in lid 2 sub b vermeld, verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

4 Door de vergadering wordt, al dan niet uit de eigenaars of hun huisgenoten, een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter van de vergadering gekozen. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor een periode van drie (3) jaar benoemd; de betreffende persoon is terstond herbenoembaar. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. Bij levering of andere overgang van het appartementsrecht eindigt het (plaatsvervangend) voorzitterschap. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte plaatsvinden. (5:127-2 BW)

5 De voorzitter of plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

6 De oproeping tot de vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen - dag van oproeping en vergadering niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigden als bedoeld in artikel 34 (Stemgerechtigden). De oproep bevat de agenda van de vergadering en vermeldt de plaats en het tijdstip van de vergadering.

7 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. (5:112-2d BW)

Artikel 34

Stemgerechtigden.

1 In de vergadering van eigenaars zijn stemgerechtigd de eigenaars. Bij de verlening van een beperkt gebruiks- of genotsrecht kan de eigenaar bepalen dat het stemrecht geheel of gedeeltelijk toekomt aan degene die dit gebruiks- of genotsrecht heeft, behoudens de gevallen waarin ingevolge dit reglement, de akte dan wel de akte waarbij bedoeld beperkt recht wordt gevestigd, het stemrecht uitsluitend door de eigenaar zelf kan worden uitgeoefend. (5:123-3BW)

Stemmental.

2 Het maximum aantal ter vergadering uit te brengen stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de stemgerechtigden kan uitbrengen wordt in de akte bepaald.

Ondersplitsing

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de stemgerechtigden als in deze akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

Aadaster

- 1 De vergadering kan bepalen dat, indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer personen toekomt, dezen hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
- 2 Indien de in lid 1 bedoelde personen over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder van de stemgerechtigden als bedoeld in artikel 34 (Stemgerechtigden) is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het hem toekomende stemrecht uit te oefenen. Een eigenaar-natuurlijk persoon kan volmacht verlenen uitsluitend aan zijn echtgenoot, geregistreerd partner of samenlevingspartner of aan één ander die bevoegd is de vergadering bij te wonen.

Artikel 37

Besluitvorming.

- 1 Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen. (5:127-1 BW)

Stemmen (staken).

- 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.
- 3 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

Schriftelijke raadpleging.

- 4 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

5 Quorum.

- a In een vergadering, waarin minder dan een/derde van het in artikel 34 lid 2 (stemmental) gemelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 lid 1 (Begroting) en artikel 33 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden of met betrekking tot de uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Tweede vergadering.

- b In het sub a bedoelde geval dat het vereiste aantal stemgerechtigden niet ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is, is lid 5.b (Tweede vergadering) van artikel 38 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

Beheer van de gemeenschap.

- 1 De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing(sbevoegdheid) hierover niet aan het bestuur casu quo het WBR toekomt. (5:125-1; 126; 131 BW)
- 2 In zoverre de beslissing(sbevoegdheid) over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken niet overeenkomstig artikel 39 (Onderhoud) of de overige bepalingen van dit reglement bij het WBR berust, berust de beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken bij het bestuur. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het bestuur daartoe vooraf door de vergadering toestemming is verleend.

Schilderwerk.

- 3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk, dat moet gebeuren aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan de buitenzijde van de privé voordeur.

Uitvoering besluiten van de vergadering.

- 4 Iedere eigenaar/gebruiker moet meewerken aan de realisering van het voorgeschreven Planmatig Onderhoud. Iedere eigenaar/gebruiker is voorts verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijs verlangd kan worden; lijdt de eigenaar/gebruiker als gevolg hiervan schade dan wordt deze door de vereniging vergoed.

Gekwalificeerde meerderheid/quorum.

- 5 a Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die één/derde deel van de totale begroting te boven gaan (lid 2), kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal stemgerechtigden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Tweede vergadering.

- b In het geval het krachtens lid 5a vereiste aantal stemgerechtigden niet aanwezig of vertegenwoordigd is, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zullen over de aanhangige onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht mits - voor zover het betreft de in alinea a gemelde besluiten - met de in alinea a voorgeschreven meerderheid van stemmen.
- 6 Het in lid 5 sub a en b (Gekwalificeerde meerderheid/quorum) bepaalde geldt niet voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Extra voorschotbijdrage.

- 7 Indien door de vergadering overeenkomstig lid 5 tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde financiering verzekerd is.

Kadaster

8 Lid 5 geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

Artikel 39

Onderhoud

Klachten-/incidenteel onderhoud en Planmatig Onderhoud

a Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw met toebehoren valt uiteen in:

- het klachten-/incidenteel onderhoud.
- het Planmatig Onderhoud.

Klachten-/incidenteel onderhoud

b De zorg voor het klachten-/incidenteel onderhoud berust bij het bestuur.

Planmatig Onderhoud

c Onder (het) "Planmatig Onderhoud" wordt verstaan het volgens een vooraf vastgesteld plan te plegen onderhoud dat er op is gericht dat het gebouw met toebehoren in de toekomst blijft verkeren in de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit, zoals die werd beoogd bij de stichting of na een renovatie van het gebouw met toebehoren.

Onder het Planmatig Onderhoud worden gebracht :

- * het casco: fundering, dragende muren en dak van het gebouw,
- * liftinstallatie,
- * trapportaal.
- * gemeenschappelijke bergingen,
- * brandgangen,
- * riolering,
- * buitenschilderwerk,
- * alle overige bouwkundige voorzieningen die worden gerekend te behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Het Planmatig Onderhoud strekt zich niet uit tot de binnenzijde van de woning; aldus niet tot niet-dragende muren binnen de woning, keukens en badkamers.

Zorg voor het Planmatig Onderhoud

- d
- De planning van, de beslissingsbevoegdheid over en de zorg en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het Planmatig Onderhoud van het gebouw met toebehoren berust bij het WBR.
 - Het WBR stelt, onverminderd het sub c bepaalde, overigens voor de vereniging vast, welke onderhoudsvoorzieningen behoren tot het Planmatig Onderhoud.
 - Het WBR kan in het kader van het bij het WBR berustende Planmatig Onderhoud voor de vereniging bindende voorschriften formuleren aangaande de minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit, waaraan het gebouw met toebehoren moet voldoen.
 - Het WBR draagt zorg voor het vaststellen en actualiseren van een "meerjaren-onderhoudsplanung".
- Daartoe zal het WBR met betrekking tot het gebouw met toebehoren het navolgende realiseren:
- * al dan niet periodiek een inspectie doen verrichten voor de bewaking van de kwaliteit van het gebouw met toebehoren;
 - * een beschrijving maken van de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van het gebouw met toebehoren;
 - * een inventarisatie tot stand brengen van de vereiste voorzieningen en de daarvoor benodigde werkzaamheden en materialen;
 - * het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau;

- * het opstellen van een voorlopige meerjaren planning van de voor het gebouw met toebehoren nodig geoordeelde voorzieningen, alsook het vaststellen van een definitieve meerjaren planning; een en ander gericht op het "in conditie houden" van het gewenste kwaliteitsniveau en op basis van de resultante van een afweging van de mogelijke of nodige voorzieningen enerzijds en het beschikbare onderhoudsbudget anderzijds;
- * het vaststellen van een jaarplanning.

P.O.-bijdrage

- c Per appartementsrecht van het gebouw brengt het WBR jaarlijks, het op de voet van artikel 2 lid 3.c. (Schulden en kosten) voor het betreffende appartementsrecht vastgestelde bedrag aan de vereniging in rekening, ter bekostiging van het Planmatig Onderhoud.

Artikel 40

Notulen

- 1 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
- 2 Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het bestuur van de vereniging.

Artikel 41

- 1 Het bestuur van de vereniging berust bij het WBR als eerste bestuurder, zulks in afwijking van lid 2 voor onbepaalde tijd.
Bij en na de beëindiging van het bestuurslidmaatschap van het WBR zullen één of meer bestuurders, al dan niet uit de eigenaars, door de vergadering worden benoemd; de vergadering bepaalt het aantal bestuursleden. (5:131BW)
- 2 Het bestuur wordt benoemd voor een periode van drie (3) jaar en kan te allen tijde worden ontslagen. Een persoon is terstond herbenoembaar. (5:131-2BW)
- 3 Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging.
De vergadering kan regels vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging. (5:131-3 BW)
- 4 Het bestuur behoeft de toestemming van de vergadering voor de navolgende rechtshandelingen mits en voor zover deze niet zijn te rekenen tot het Planmatig Onderhoud en de zorg daarvoor bij het WBR berust. Bedoelde rechtshandelingen zijn: het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het sluiten van vaststellingsovereenkomsten alsmede voor het aangaan van verbintenissen, het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.
Het bestuur behoeft evenwel geen toestemming om in een geding verweer te voeren en voor het treffen van conservatoire maatregelen.
- 5 Voor zover, in verband met de omstandigheden, het nemen van spoedeisende maatregelen, die uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd.
- 6 Het bestuur is verplicht iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en op verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het (kantoor)adres en telefoonnummer van de vereniging.

Aadaster

7 Voor de uitoefening van de aan het WBR opgedragen taken, bevoegdheden en werkzaamheden berekent het WBR aan de vereniging een vergoeding; gemaakte onkosten worden eveneens aan de vereniging in rekening gebracht.

8 Het bestuur kan aan één of meer personen volmacht verlenen om de vereniging binnen de grenzen van de volmacht te vertegenwoordigen.

Artikel 42

Ledenregister.

Het bestuur legt registers aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 lid 2 en 5:123 lid 4 BW en na ontvangst van de verklaring van de toekomstige gebruiker als bedoeld in artikel 24 lid 1 (Woning in gebruik bij een ander), wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Geldmiddelen.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een bankrekening ten name van de vereniging.

M HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 44

Onderwerpen.

- 1 De vergadering van eigenaars kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b het gebruik van de privé gedeelten;
 - c de orde van de vergadering;
 - d de instructie aan het bestuur;
 - e al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

Overige onderwerpen.

- 2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 38 lid 5 sub b (Tweede vergadering) is van toepassing.
- 3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven; één en ander moet plaatsvinden conform artikel 24 (Het in gebruik geven van een privé gedeelte).

N OVERIGE BEPALINGEN.

Artikel 45

Indexering.

De in artikel 8 lid 4 (Verzekeringsuitkeringen) en artikel 29 lid 2 (Boete) gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totaal consumentenprijsindex, werknemersgezinnen met laag inkomen (negentienhonderdvijfennegentig is honderd (1995=100)) ongecorrigeerd.

Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van

voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 46

Overdracht rechtspositie door het WBR.

Het WBR is bevoegd met betrekking tot de in dit reglement omschreven (krachtens dit reglement, de akte of contract aan het WBR verleende) rechtspositie van het WBR, een andere rechtspersoon in de plaats van het WBR te stellen, mits in de betreffende rechtspersoon het WBR de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar kan zijn aan de doelstellingen van het WBR.

Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan het WBR zijn toegekend. Daar waar in deze akte wordt gesproken van het "WBR" moet bij overgang van de rechtspositie, gelezen worden de (naam van) bedoelde rechtspersoon.

In geval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractsoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld blijft het WBR jegens de vereniging aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde, overgegangene verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf (5) jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractsoverneming.

Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractsoverneming moeten de eigenaars, voor zover nodig, hun medewerking verlenen. (6:159BW)

Artikel 47

Afwijkingen.

Het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Vermeldingen in de akte.

In deze akte worden de woorden "Burgerlijk Wetboek" en "artikel" aangeduid met de letters respectievelijk "BW" en "art.". De in deze akte tussen haakjes geplaatste aanduidingen van artikelnummers van het BW en/of andere wetgeving en/of andere teksten maken geen deel uit van de akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen persoon ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om zestien uur dertig minuten.

Volgt ondertekening door de verschenen personen en notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. A.C.M. Fokkema-Schute

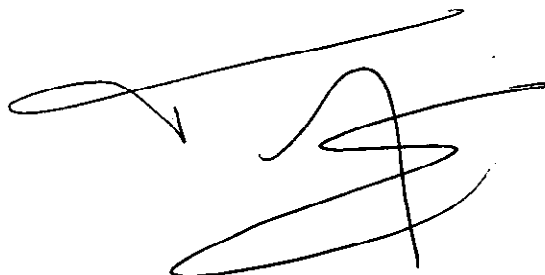
Ondergetekende, Mr Astrid Carla Maria Fokkema-Schute notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. A.C.M. Fokkema-Schute

21563	22	196
12e		vervolgblad

Aadaster

Ondergetekende, Mr Astrid Carla Maria Fokkema-Schute notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen: