

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van eigenaren "De Witte Roos I en II te Leiden
Opgericht 2-6-2010 Kamer van Koophandel 55335705

Door de algemene ledenvergadering van 4 Juli 2017 vastgesteld.

Dit huishoudelijk reglement is een nadere uitwerking van zaken die al voornoemd zijn in de statuten welke door elk lid der vereniging bij de notaris voor akkoord is ondertekend.

Artikel 1. Algemeen

Het doel van het Huishoudelijk Reglement is:

- a. Het gebruikersgenot van alle leden/gebruikers te waarborgen
- b. Schade aan het gebouw en de zich daarin bevindende installaties en leidingen te voorkomen.
- c. Het aanzicht van het gebouw optimaal te houden, zowel van buiten als van binnen.
De in het Huishoudelijk Reglement gestelde regels vormen een uitbreiding en/of verduidelijking van de bepalingen, vermeld in de statuten Ieder lid/gebruiker is verplicht en verklaart zich te houden aan de regels, vastgelegd in voornoemde statuten.

Artikel 2.

Huisdieren dienen op zodanige wijze te worden gehouden, dat medegebruikers geen overlast ondervinden. Verder is het niet toegestaan huisdieren -eigendom of van bezoekers- zonder lijn en zonder begeleiding te laten lopen over de gemeenschappelijk ontsluitingen van het gebouw.

Artikel 3.

Het is niet toegestaan, in welke vorm dan ook, was, kleden, e.d. uit de ramen te laten hangen

Artikel 4.

Het is **niet** toegestaan eventueel plantenbakken te bevestigen aan de gevel.

Artikel 5.

Het is niet toegestaan antennes, schotels, masten en reclame uitingen van derden aan te brengen in, op of aan het gebouw, parkeerterrein m.u.v. gevelreclame voor eigen gebruik.

Artikel 6.

Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, motoren e.d. zakken met huisvuil, verbouwingsafval of andere van buitenaf zichtbare voorwerpen, alsmede brandgevaarlijke of stank verwekkende of ongedierte aantrekkende stoffen c.q. in en op de gemeenschappelijke ruimtes te plaatsen.

Artikel 7.

Het is niet toegestaan op het privé- parkeerterrein van het gebouw containers, kampeerwagens, caravans, (bedrijf) auto's boten, boottrailers of handelsgoederen te stallen en/of te koop aan te bieden. Het parkeerterrein is uitsluitend bedoeld voor het parkeren van (bedrijfs)auto's t.b.v. de eigenaren c.q. gebruikers en uitsluitend op de parkeerplaatsen die behoren bij de betreffende unit.

Artikel 8.

Het is niet toegestaan de ingang van de units te blokkeren. Deze moeten altijd vrij blijven.

Artikel 9.

Verlichting van de buitenverlichting is toegestaan met een maximale verlichtingssterkte van 50 watt per lamp.

Artikel 10.

Het geluid dat door muziekinstrumenten zoals radio, televisie e.d. wordt voortgebracht mag geen hinder veroorzaken bij de medegebruiker (norm is 50 dba aan de buitenkant van de aangrenzende gevels). Voor enkele speciale gelegenheden mag hiervan worden afgeweken, mits vooraf de omwonende hier over zijn geïnformeerd c.q. er toestemming voor is verleend door het bevoegd gezag.

Artikel 11.

Werkzaamheden welke geluidhinder veroorzaken dienen tot een minimum te worden beperkt en mogen niet worden uitgevoerd op maandag t/m zondag van 22.00 t/m 7.00 uur.

Artikel. 12.

Veranderingen of reparaties aan elektrische – of gasleidingen of waternet moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het energiebedrijf.

Artikel 13.

Het is niet toegestaan etenswaren of iets dergelijks vanuit het raam te werpen.

Artikel 14.

Verbouwingsafval (puin, hout e.d.) alsmede afgedankt meubilair of groot apparatuur (vaatwasmachine, koelkasten, T.V toestellen e.c.) mogen uitsluiten op de z.g. grofvuil ophaaldag (en dus niet eerder) eventueel goed verpakt of gebonden op de daarvoor aangewezen plek te worden geplaatst. Een en ander volgens voorschrift van de bevoegde ophaaldienst en de ter plaatse geldende richtlijnen.

Artikel 15.

De leden van de vereniging dienen hun servicekosten op tijd (binnen 30 dagen) te voldoen. Indien een lid niet tijdig zal hebben voldaan aan een betalingsverplichting jegens de vereniging, zal hij/zij voor elke maand verzuim (waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend) te rekenen vanaf de datum waarop de desbetreffende betaling had dienen te geschieden tot en met de dag van betaling, aan de vereniging een boete verschuldigd zijn gelijk aan één procent(1%) van het niet tijdige betaalde bedrag, met een minimum van tien euro (€ 10,00) Indien dit niet tot betaling leidt zullen wij een laatste herinnering zenden met een betalingstermijn van 16 dagen. Mocht dit niet leiden tot betaling dan zal er een invorderingsprocedure (incassobureau/deurwaarder) worden gestart waarbij de eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door de eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden

Artikel 16.

Bij verkoop dient de verkopende partij aan het bestuur/administratie tijdig voor overdracht door te geven wie en wanneer het gekochte wordt overgedragen. Bovendien is de eigenaar verplicht om op verzoek van het bestuur informatie te verstrekken met betrekking het gebruik en de eventuele aanwezige risico's en preventiemaatregelen.

Artikel 17.

Elke verkoper is verplicht dit Huishoudelijk Reglement kenbaar te maken aan de koper bij gebreke hiervan zijn de financiële gevolgen voor de verkopende partij.

Artikel 18.

Het aanbrengen van de zonwering c.q. rolluiken, markiezen enzovoort dienen uniform te zijn en gelijk van kleur en formaat voor het gehele gebouw.

Artikel 19.

Op elke overtreding kan het bestuur na sommatie een geldboete opleggen.

Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
 - € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
 - € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
 - € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
 - € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
 - € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
 - € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
 - € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
 - € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
 - € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
 - € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
- a. De geldboete moet betaald worden binnen 14 dagen na het eerste schriftelijkverzoek van het bestuur
- b. Als de overtreding wordt gedaan door een bestuurslid dan moet een medelid hierover meestemmen. De geldboete moet ten alle tijden betaald c.q. gestort worden in de verenigingskas.

Artikel 20.

Procedure bij verhuur Op grond van het in het Reglement van onder splitsing daarover bepaalde en mede ter handhaving van een goed werk/leef klimaat is de eigenaar gehouden om , alvorens over te gaan tot het aangaan van een huurovereenkomst, aan de bestuurder opgave te doen van de personalia van de nieuwe huurder(s). De huurder zal gebonden zijn aan alle bepalingen van het onder splitsing reglement en het laatst vastgestelde Huishoudelijk Reglement.

Bij verhuur dient de eigenaar de huurder dit Huishoudelijk reglement als onderdeel te laten zijn van de huurovereenkomst.

De huurder zal een verklaring zoals opgenomen in bijlage 1 van dit reglement moeten afgeven, dat hij zich zal houden aan de onder splitsing en Huishoudelijk Reglement.

Bij gebreke zal de eigenaar/verhuurder verantwoordelijk blijven voor de gevolgen van het gebruik door de huurder.

Artikel 21.

Bij eventuele wijzigingen aan het gebouw uitwendig dient de betreffende eigenaar (c.q. huurder) toestemming van het bestuur te verkrijgen zo ook van het bevoegd gezag (dienst welstand). Deze aanvraag dient gezamenlijk met bouwtekeningen en constructie berekeningen te worden overlegt.

Artikel 22.

Het gebruik van de units dient overeenkomstig te zijn aan het huidige bestemmingsplan zijnde DE Witte Roos welke op 19-05-2009 door het bevoegd gezag is vastgesteld onder identificatie NL IMRO 00121 BP Rooseveltstraat De milieuzone van de V.N.G. is van toepassing de toegestane bedrijfsvoering is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten zijnde code 1 t/m 2 Bovendien is iedere eigenaar aansprakelijk voor het naleven van zijn vergunning en dient te voldoen aan de wettelijke regels en die door verzekeringsmaatschappij zijn bepaald t.a.v. preventie

Artikel 23.

In alle gevallen waarin verschil van mening bestaat over de toepassing van enige bepaling van het huishoudelijke reglement beslist het Bestuur

Bijlage 1

Verklaring krachtens het Reglement van Ondersplitsing en het Huishoudelijk Reglement

De ondergetekenden:

1. Naam:
Adres:
Postcode en woonplaats:

en

2. Naam:
Adres:
Postcode en woonplaats:

respectievelijk eigenaar en kandidaat-huurder of nieuwe eigenaar van het appartement aan de Rooseveltstraat nr..... verklaren overeengekomen te zijn, dat eerstgenoemde het recht op gebruik van het appartement/parkeerplaats afstaat aan de laatstgenoemde.

Laatstgenoemde verklaart hiermede alle rechten en verplichtingen, zoals deze ook golden voor de eerstgenoemde, te aanvaarden en na te zullen komen.

Deze rechten en verplichtingen zijn omschreven in het Reglement van ondersplitsing als geheel, alsmede in het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaren.

Bij ernstige nalatigheid heeft de Vereniging van Eigenaren van "De Witte Roos" recht om aan de gebruiker de toegang tot het appartement/parkeerplaats te ontzeggen zonder dat daarvoor de tussenkomst van een rechter behoeft te worden ingeroepen.

Daartoe zal wel vooraf in een Algemene Ledenvergadering met vermelding van dit punt op de agenda een desbetreffend besluit moeten worden zijn genomen.

Getekend te _____ d. d. _____

1. (eigenaar / verhuurder)

2. (huurder)