

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van de Vereniging van Eigenaren
"Spaarne IV"
Engelandlaan 304-352
Haarlem

Vastgesteld en goedgekeurd in de algemene ledenvergadering op 7 maart 2007.
Met de vaststelling en goedkeuring van dit nieuwe huishoudelijke reglement komen eerdere huishoudelijke reglementen te vervallen. Dit huishoudelijk reglement omvat 9 pagina's.

DOELSTELLING.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement beogen voor alle bewoners een waarborg te scheppen voor een optimaal woon- en gebruiksgenot, alles binnen het kader van een sociale saamhorigheid.

De bepalingen dienen bovendien voor het voorkomen van omstandigheden tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners, waardoor de gewenste leefbaarheid en woonbaarheid, alsmede de waarde en het aanzien van het gebouw worden geschaad.

BEGRIPPEN.

Splitsingsakte.

De splitsingsakte is een notariële akte, waarin onder meer zijn vastgelegd: de kadastrale ligging van het appartementcomplex, het aantal appartementen, de verhoudingen waarin de kosten worden verdeeld, welk modelreglement van toepassing is en vele andere zaken. Kopers dienen door de notaris in het bezit te worden gesteld van de splitsingsakte.

Modelreglement.

Het modelreglement is eveneens een officieel document waarin onder meer zijn vastgelegd, de regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, regelingen omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten, regelingen met betrekking tot de schulden en kosten welke voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, de jaarlijkse exploitatierekening en begroting en de te betalen bijdragen, het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker, ontzegging van het gebruik van privé gedeelten, regeling omtrent verzekering, vergadering van eigenaars, het bestuur en andere zaken.

Voor de vereniging is van toepassing het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, uitgave januari 1992.

Gemeenschappelijke ruimte.

Bedoeld wordt hiermede de ruimte die niet bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Voorbeelden: trappenhuis, gangen, tuinen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik, etc. Zie ook artikel 9 uit het modelreglement.

Gemeenschappelijk bezit.

Tot het gemeenschappelijk bezit behoren de fundamenteen, alle dragende muren, de daken en de gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast behoren daartoe ook de niet zichtbare leidingsystemen, zoals bijvoorbeeld riolering, standleidingen, waterleidingen, etc. Zie ook artikel 9 uit het modelreglement.

Eigenaar, tevens gebruiker.

Hij of zij, die bij notariële akte het bezit heeft verworven van een appartementsrecht en daarnaast voor een in de splitsingsakte vastgelegd deel mede-eigenaar is geworden van het appartementencomplex.

Gebruiker.

Hij of zij die daadwerkelijk het appartement bewoont. Dit hoeft per definitie dus niet altijd de eigenaar te zijn, dit kan dus een huurder zijn of iemand die het appartement in gebruik krijgt.

Bestuurder/administrateur.

De bestuurder/administrateur wordt door de algemene ledenvergadering aangewezen. Hij is belast met het voeren van de administratie van de vereniging, waaronder begrepen de financiële administratie, de ledenadministratie, de debiteuren-administratie, het samenstellen van de jaarrekening, de exploitatierekening en de begroting.

Tevens is hij belast met beheer van de financiële middelen van de vereniging.

Daarnaast is hij belast met het zogenaamde technische onderhoud van het appartementencomplex.

De bestuurder vertegenwoordigt de vereniging van eigenaren in en buiten rechten.

ARTIKEL 1.

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

Lid 1.

De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het modelreglement daarover geen bepaling bevat.

ARTIKEL 2.

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

Lid 1.

Fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, evenals vuilniszakken en dergelijke te plaatsen en/of te houden. Indien een eigenaar zich niet houdt aan het in dit lid gestelde dan zal hij door middel van een aangetekend schrijven worden gewezen op zijn overtreding. Indien de appartementseigenaar blijft volharden in zijn overtreding, dan verbeurt hij voor elke maal dat de overtreding wordt geconstateerd een boete van € 25,00 (vijfentwintig euro). De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

Lid 2.

Boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken te gebruiken of te repareren.

Lid 3.

Voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de algemene ledenvergadering.

Lid 4.

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enzovoorts; de ouders zien, voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft, toe op naleving door hun kinderen van het in dit lid en de voorgaande leden bepaalde.

Lid 5.

Reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar en/of de gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelte en mogen niet worden gedeponneerd in de gemeenschappelijke ruimten en mogen ook niet bij een ander in de brievenbus worden gedaan.

Lid 6.

De eigenaar en/of de gebruiker van een appartement is het niet toegestaan reclameaanduidingen aan te brengen aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.

ARTIKEL 3.

Lid 1.

De privé gedeelten dienen te worden gebruikt naar de bestemming ervan. Hieronder wordt verstaan een normale bewoning en een normaal gebruik.

Lid 2.

Het is niet toegestaan de privé gedeelten te gebruiken voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, in welke vorm dan ook, tenzij de algemene ledenvergadering hiervoor nadrukkelijk haar toestemming heeft verleend.

Lid 3.

Indien een eigenaar zich niet houdt aan het in lid 2 gestelde dan zal hij door middel van een aangetekend schrijven worden gewezen op zijn overtreding. Indien de appartementseigenaar blijft volharden in zijn overtreding, dan verbeurt hij vanaf de vijfde dag na dagtekening van het aangetekende schrijven een boete van € 100,00 (eenhonderd euro) per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt. De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

ARTIKEL 4.

Lid 1.

Het is de eigenaren en de gebruikers verboden in het privé-gedeelte min of meer harde vloerbedekking, zoals plavuizen, laminaat, parket, kurk, etc. aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert. Keuken, toilet en badkamer zijn hiervan uitgesloten.

Onverlet het in de vorige alinea genoemde dient een dergelijke vloer op een deskundige wijze te worden aangebracht. Toepassing van een zogenaamde “zwevende” vloer is verplicht.

Indien een eigenaar zich niet houdt aan het in dit artikel bepaalde dan kan de algemene ledenvergadering van hem vorderen dat de vloerbedekking wordt verwijderd. De kosten welke hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

Lid 2.

Onverminderd het bepaalde in artikel 9, lid 1 sub a van het modelreglement, behoeft de eigenaar/gebruiker bij verbouwing van hun privé-gedeelten met betrekking tot de bouwkundige consequenties de schriftelijke toestemming van de bestuurder.

De bestuurder is gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen, tenzij de eigenaar/gebruiker de bouwtekeningen met berekeningen van de verbouwing aan de bestuurder ter beschikking stelt.

Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan het gemeenschappelijk bezit.

De bestuurder zal vervolgens dit verzoek tot verbouwing ter goedkeuring voorleggen aan de algemene ledenvergadering.

Lid 3.

Indien een eigenaar/gebruiker zich niet houdt aan het in lid 2 gestelde, dan is en blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor alle consequenties die zijn onrechtmatig handelen veroorzaken of zullen veroorzaken.

De algemene ledenvergadering kan vorderen dat het onrechtmatig handelen teniet wordt gedaan en dat alles wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Dit alles voor rekening en risico van de veroorzaker.

Lid 4.

Het is de vereniging van eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een schotelantenne te hebben, die niet behoort tot de centrale installatie voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten. Samenvattend: antennes buitenshuis zijn niet toegestaan.

Lid 5.

Om het optreden van storingen in het centrale antenne/kabelsysteem te voorkomen zullen de eigenaren/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.

Lid 6.

Het hebben of houden van duiven, kippen, konijnen en reptielen is niet geoorloofd. De algemene ledenvergadering kan besluiten deze lijst uit te breiden.

Lid 7.

Eigenaren van de in Nederland meest gebruikelijke huisdieren, zoals honden en katten, dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. Honden dienen binnen het appartementencomplex altijd aangelijnd te zijn. Indien een eigenaar zich niet houdt aan het in dit lid gestelde dan zal hij door middel van een aangetekend schrijven worden gewezen op zijn overtreding. Indien de appartementseigenaar blijft volharden in zijn overtreding, dan verbeurt hij voor elke maal dat de overtreding wordt geconstateerd een boete van € 25,00 (vijfentwintig euro). De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

ARTIKEL 5.

Lid 1.

Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.

Ter bevordering daarvan is het op maandag tot en met vrijdag tussen 22.00 uur en 08.00 uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen, enzovoorts.

Dit zelfde geldt voor zaterdag voor 08.00 uur en na 20.00 uur en voor zon- en feestdagen voor 11.00 uur en na 20.00 uur.

Lid 2.

De eigenaar of gebruiker is voorts verplicht zorg te dragen voor een niet storend gebruik van geluidsapparatuur in het bijzonder tussen 22.00 uur en 08.00 uur.

Lid 3.

Iedere eigenaar of gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.

Lid 4.

Men wordt verzocht om geen deuren te laten klapperen of dicht te slaan en om niet al te uitvoerig en al te luidruchtig afscheid te nemen van visite.

Lid 5.

Barbecueën is alleen toegestaan indien een elektrische barbecue wordt gebruikt. De overige eigenaren/gebruikers mogen geen hinder ondervinden van rook e.d.

Lid 6.

Het is niet toegestaan open vuren of vuurwerken te ontsteken of te laten branden in de tuin, op de galerijen of op de balkons. Een eigenaar en/of gebruiker die deze regel overtreedt, verbeurt zonder voorafgaande waarschuwing een boete van € 250,-- (tweehonderdenvijftig euro) per keer dat hij in overtreding is. De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

Lid 7.

Het is ten strengste verboden om brandbare vloeistoffen en/of explosieve materialen in welke vorm dan ook in de bergruimten op te slaan, uitgezonderd die hoeveelheden die voor normaal dagelijks gebruik nodig zijn, of waarvan de opslag voldoet aan daartoe wettelijk opgestelde regels. Een eigenaar en/of gebruiker die deze regel overtreedt, verbeurt zonder voorafgaande waarschuwing een boete van € 1.000, -- (eenduizend euro) per keer dat hij in overtreding is. De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

ARTIKEL 6.

Lid 1.

Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de bestuurder, die voor oplossing zal zorgdragen. Het is niet toegestaan om uit eigener beweging opdracht te geven tot het doen uitvoeren van reparaties en dergelijke, tenzij de veiligheid van de andere bewoners in het geding is of de bouwkundige constructie direct in gevaar komt.

ARTIKEL 7.

Lid 1.

In bijzondere gevallen kan met schriftelijke toestemming van het bestuur van bovenvermelde regels worden afgeweken.

ARTIKEL 8.

Lid 1.

Voor zover dit reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.

ARTIKEL 9.

Lid 1.

De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gehouden te Haarlem of naaste omgeving.

ARTIKEL 10.

Lid 1.

De bestuurder is gemachtigd tot het doen van uitgaven conform de begroting van de vereniging, met dien verstande dat hij in noodzakelijke gevallen de begroting met 10% mag overschrijden. De bestuurder zal de voorzitter hiervan zo spoedig mogelijk in kennis stellen.

Lid 2.

Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, is € 2.500,-- (tweeduizendvijfhonderd euro).

Lid 3.

Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de bestuurder zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat voor het aangaan van verbintenissen een daaraan verbonden bedrag van € 5.000,- (vijfduizend euro) niet overschreden mag worden, met dien verstande dat de verbintenis niet zal worden aangegaan zonder voorafgaand overleg met de voorzitter.

Lid 4.

Voor het doen van uitgaven hoger dan bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel is toestemming nodig van de algemene ledenvergadering.

ARTIKEL 11.

Lid 1.

Een kascommissie, bestaande uit twee door de vergadering te benoemen personen, zal na afloop van het boekjaar de jaarstukken en de jaarrekening controleren en verslag uitbrengen aan de algemene ledenvergadering. De kascommissie zal de algemene ledenvergadering adviseren inzake het verlenen van décharge aan de bestuurder voor het gevoerde financiële beleid.

ARTIKEL 12.

Lid 1.

Eigenaren zijn verplicht uit eigener beweging de voorschotbijdrage in de exploitatiekosten (servicekosten) uiterlijk per de eerste van iedere maand te voldoen. Indien een eigenaar zich niet aan deze regel houdt dan verbeurt hij elke maand waarin van deze regel wordt afgeweken een boete van € 10,-- (tien euro). De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reservekening groot onderhoud van de vereniging.

Lid 2.

De bestuurder ziet er op toe dat er geen achterstanden ontstaan in de betaling van servicekosten. Indien de bestuurder constateert dat er een substantiële achterstand is ontstaan in die betaling en dat is gebleken dat de eigenaar, ook na daartoe via een aangetekend schrijven te zijn gemaand, blijft volharden in niet betalen, dan is de bestuurder bevoegd de vordering ter incasso in handen te geven van een deurwaarderskantoor.

Lid 3.

Indien blijkt dat de eigenaar, als bedoeld in lid 2 van dit artikel, ook bij de deurwaarder blijft volharden in het niet betalen van zijn schuld, dan is de bestuurder bevoegd de deurwaarder opdracht te geven tot het leggen van executoriaal beslag en zonodig over te laten gaan tot openbare verkoop van het appartementsrecht.

Lid 4.

Alle kosten, welke voortvloeien uit lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel, komen voor rekening van de schuldenaar.

Lid 5.

Bij het uit handen van de vordering aan een deurwaarderskantoor zal de vordering worden verhoogd met de dan geldende wettelijke rente en wel over de periode dat het gemiddeld uitstaande bedrag heeft uitgestaan.

ARTIKEL 13.

Lid 1.

De eigenaar dient bij voorgenomen verkoop van zijn appartementsrecht de bestuurder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van verkoop onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). Tevens dient hij de bestuurder in kennis te stellen van zijn nieuwe adres.

Lid 2.

Bij verkoop van een appartementsrecht dient de verkoper zich ervan te gewissen dat de koper, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, voordat de daadwerkelijke overdracht bij de notaris plaats vindt, een verklaring heeft getekend, dat hij de bepalingen van het modelreglement en het huishoudelijk reglement zal naleven. Samengevat komt dit er op neer dat zonder de bedoelde getekende verklaring geen overdracht kan plaatsvinden.

Lid 3.

Indien een eigenaar besluit om zijn appartementsrecht aan derden te verhuren, of in gebruik te geven, dan is hij verplicht er voor zorg te dragen dat de huurder of de gebruiker, voordat de verhuur of de in gebruikneming daadwerkelijk plaatsvindt, een verklaring ondertekent waarin de huurder of de gebruiker verklaart dat hij de bepalingen van het modelreglement en het huishoudelijk reglement zal naleven. Samengevat komt dit er op neer dat zonder de bedoelde getekende verklaring geen verhuur of in gebruikneming kan plaatsvinden.

Lid 4.

Indien een eigenaar zich niet houdt aan het in lid 3 gestelde dan zal hij door middel van een aangetekend schrijven worden gewezen op zijn overtreding. Indien de appartementseigenaar blijft volharden in zijn overtreding, dan verbeurt hij vanaf de vijfde dag na dagtekening van het aangetekende schrijven een boete van € 50,00 (vijftig euro) per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt. De opbrengst van de boete zal worden toegevoegd aan de reserverekening groot onderhoud van de vereniging.

ARTIKEL 14.

Lid 1.

Aanvulling of wijziging van dit huishoudelijk reglement kan alleen geschieden door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebracht stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totale 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.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger van twee en niet later dan zes 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 zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.