

Huishoudelijk Reglement V.v.E. Haaghoeck te Breda

Artikel 1 – Definities

A “Reglement”	het reglement, bedoeld in artikel 5: 111-112 BW
B “Bestuur”	het bestuur van de V.v.E. bestaande uit voorzitter en vicevoorzitter
C “Administrateur”	degene aan wie door de vergadering van eigenaren de administratie van de vereniging is opgedragen. In het reglement ook aangeduid als “Beheerder”
D “V.v.E.”	“Vereniging van Eigenaars van Gebouw Haaghoeck” te Breda

Artikel 2 – Eigenaren en gebruikers

2.1.1.

Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers. Als lid van de VVE (eigenaar) wordt aangemerkt degene die blijkens de notariële (transport)akte de verkrijger van het appartementsrecht is: ten aanzien van de gebruiker geldt dat degene te wiens name de huurgebruikersovereenkomst is gesteld, in het register wordt opgenomen.

2.1.2.

De verkrijger van het appartement geeft aan het bestuur schriftelijke kennis van de verwerving van het appartementsrecht (hetgeen van rechtswege toetreding tot de VVE ten gevolge heeft) en van de vervreemding van het appartementsrecht (hetgeen van rechtswege opzegging van het lidmaatschap van de VVE ten gevolge heeft) en van het aangaan c.q. opzegging van een huur- of gebruikersovereenkomst (gebruik van een appartementsruimte).

Het register wordt na kennisgeving door het bestuur bijgewerkt.

Bij de kennisgeving dient te worden overlegd:

- een kopie van de transportakte, c.q.;
- een afschrift van de huurovereenkomst/ gebruikersovereenkomst, respectievelijk
- een afschrift van de opzegging van de huurovereenkomst/ gebruikersovereenkomst;
- een gedagtekende verklaring van de eigenaar respectievelijk gebruiker dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit, als bedoeld in artikel 5 : 128 lid 1 BW, zal naleven.

2.1.3.

De in 2.1.2. bedoelde kennisgeving dient te geschieden binnen een termijn van 14 dagen na datum notariële (transportakte respectievelijk huurovereenkomst/gebruikersovereenkomst).

Het bestuur bevestigt schriftelijk de ontvangst van de kennisgeving.

2.1.4.

Bij niet nakomen van het bepaalde in 2.1.2 en 2.1.3. is het bestuur bevoegd om, na de eigenaren hiertoe in gebreke te hebben gesteld gerechtelijke maatregelen jegens de eigenaren/ gebruikers te nemen, terwijl alsdan voor rekening van de (nieuwe) eigenaren/ gebruikers komen alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten.

2.1.5.

Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld onder overlegging van een afschrift van de betreffende notariële akte schriftelijk aan de VVE mededeling doen van zijn verkrijging.

2.1.6.

In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaren en de VVE verschuldigde bedragen. Artikel 5 : 122 BW is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

2.2.

Stemgerechtigd zijn de eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 5: 123 lid 3 BW

2.3.

Het is de taak van de voorzitter om na te gaan of de ter vergadering aanwezigen daartoe gerechtigd zijn. Hij kan hen vragen zich te legitimeren.

2.4.

De doelstelling van de presentielijst is tweeledig:

- a. vaststelling van de legitimiteit van de aanwezigen;
- b. vaststelling van het aantal uit te brengen stemmen.

2.5.

Uit de presentielijst blijkt het aantal stemmen dat de ter vergadering aanwezigen kunnen uitbrengen. Bij tussentijds verlaten c.q. toetreden tot de vergadering kan de presentielijst worden afgetekend c.q. ondertekend met vermelding van het agendapunt in behandeling.

Artikel 3 – huishoudelijk reglement

3.1.

Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement dienen bij het bestuur schriftelijk te worden ingediend en wel minstens vier weken voor de datum van de eerstvolgende vergadering. Het bestuur legt de voorstellen voor aan de vergadering.

3.2.

Het bestuur zal er naar streven voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement ten minste vier weken voor de datum van de te houden vergadering van eigenaren aan te kondigen, waarbij in het rondschriven aan de eigenaren een korte toelichting op de te behandelen punten zal worden gegeven.

3.3.

Het bestuur zal de eigenaren c.q. gebruikers van iedere wijziging van het huishoudelijk reglement alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 5: 128 BW, op de hoogte stellen.

Artikel 4 – Vuilnisafvoer

4.1.

Huisvuil dient verzameld te worden op de door de gemeente Breda voorgeschreven wijze. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde containers te worden geplaatst. Het plaatsen van huisvuilzakken in algemene ruimten is niet toegestaan, evenmin als het langdurig opslaan van huisvuil in de bergingen.

4.2.

Voor oud papier van de appartementen Haagdijk is een oud papierverzamelpunt beschikbaar buiten het complex. De appartementen Rozemarijnstraat beschikken over eigen oud papiercontainers, waarvan het tijdig aanbieden ter lediging de verantwoordelijkheid is van de houder van de betreffende container. Het is andere eigenaren en gebruikers ten strengste verboden gebruik te maken van deze containers. Er mag geen oud papier worden opgeslagen buiten in de daarvoor bestemde containers.

4.3.

Klein chemisch afval moet worden afgevoerd volgens de door de gemeente Breda voorgeschreven regelgeving.

Artikel 5 – De binnentuin

5.1.

Het plukken en snijden van bloemen en planten is verboden.

5.2.

Het bestuur voert het beheer over de binnentuin en het overige terrein, als bedoeld in lid 2 en beslist omtrent eventuele aanplant en rooijing van bomen, heesters en planten. Het is de bewoners niet toegestaan om zelf wijzigingen in de beplanting aan te brengen, buiten het verwijderen van onkruid en uitgebloeide bloemen. Het verdere onderhoud wordt centraal verzorgd.

Artikel 6 – Brand- en veiligheidsvoorschriften

6.1.

Bij brand dient men eerst de brandweer te waarschuwen, te bereiken via het landelijke alarmnummer 112. Men dient er zorg voor te dragen, dat eventuele mechanische ventilatie onmiddellijk wordt afgezet.

6.2.

De toegangsdeuren tot de trappenhuizen zijn buiten wering van onbevoegden eveneens vluchtwegen en dienen te allen tijde vrij te zijn van obstakels. Het eigenhandig losmaken van de drangers op de deuren en het blokkeren van de deuren is niet toegestaan. Alleen bij verhuizing kan hiervan, na overleg met het bestuur, tijdelijk worden afgeweken.

6.3.

Opslag van materialen anders dan gezamenlijke eigendommen van de V.v.E. in vluchtwegen en in algemene ruimten is niet toegestaan, ook niet op plaatsen waar het ogenschijnlijk niet hindert. Materialen die hier toch worden aangetroffen kunnen door of in opdracht van de beheerder permanent worden verwijderd. Indien hieraan kosten verbonden zijn, vallen deze, direct opeisbaar, ten laste van de eigenaar van de goederen. Aan een eventuele verwijdering kunnen geen rechten tot schadevergoeding in welke vorm dan ook worden ontleend.

6.4.

Ongeoorloofd is het gebruik en de opslag in het appartement en de berging van gevaarlijke en licht ontvlambare stoffen. Geringe hoeveelheden van brandgevaarlijke vloeistoffen en gassen voor huishoudelijk gebruik vallen niet onder deze bepaling, voor zover niet in strijd met de voorschriften van de plaatselijke brandweer en politie.

6.5.

De kranten/post bezorging dient uitsluitend te geschieden via de brievenbussen. Het is niet toegestaan te laten bezorgen aan de deur van het appartement, tenzij onder begeleiding van de geadresseerde.

6.6.

Colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers mogen niet worden toegelaten om appartementsgewijs hun opwachting te maken. Het bestuur kan voor collectanten evenwel een regeling treffen op grond waarvan onder te stellen voorwaarden aan algemeen gangbare collectes worden meegewerkt.

6.7.

De bewoners zien erop toe dat de toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke ruimten goed zijn afgesloten.

Artikel 7 – Maatregelen van orde

7.1.

Iedere eigenaar gebruiker is verplicht zich correct te gedragen met inachtneming van de volgende regels.

7.2.

Onverminderd het gestelde in het reglement zal het bestuur erop toezien dat de bestemming en de wijze van gebruik van de delen van het gebouw in overeenstemming zijn met de opzet van het totale gebouw.

7.3.

In geval van meningsverschillen omtrent de bestemming of de wijze van het gebruik van gemeenschappelijke ruimten zal het bestuur bindende richtlijnen kunnen geven.

7.4.

Wanneer eigenaren en gebruikers of hun gasten, door welke oorzaak ook, schade of verontreiniging veroorzaken aan de gemeenschappelijke gedeelten en/ of goederen, danwel onredelijke hinder tegenover de andere eigenaren en gebruikers, zijn zij hiervoor tegenover de vereniging en andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk en dienen zij onverwijld maatregelen te nemen of dulden om tot herstel, reiniging of beëindiging van het hinder veroorzakend gedrag te geraken. Indien de schade of verontreiniging niet zelf prompt te herstellen is, dient zulks ten spoedigste op de door het bestuur voorgeschreven wijze te worden hersteld. Indien hiermee kosten gemoeid zijn, zullen deze onherroepelijk en direct opeisbaar ten laste van de betreffende eigenaar vallen.

7.5.

Het voortbrengen van voor derden storende muziek of andere geluiden is verboden. Noodzakelijke reparaties en/of voorzieningen die geluid voortbrengen, dienen tussen 09.00 uur en 20.00 uur op werk- en zaterdagen te geschieden. Eigenaren en gebruikers dienen 's zomers er rekening mee te houden, dat de ramen van de burens ook open staan. Bij het voortbrengen van muziek en andere geluiden dient hieraan aandacht te worden geschonken. Hetzelfde geldt voor het voortbrengen van geluid op het binnenterrein en in de trappenhuizen.

7.6.

In gemeenschappelijke gedeelten mogen huisdieren niet vrij rondlopen. Honden dienen aan een korte lijn te worden gehouden. Per appartement mogen niet meer dan twee huisdieren worden gehouden. Het houden van overlast veroorzakende dieren (zoals duiven) is niet toegestaan.

7.7.

Eigenaren of gebruikers zijn ten alle tijden verantwoordelijk voor hun gasten en kunnen diens gevolge worden aangesproken op eventueel wangedrag door deze gasten. Indien sprake is van overlast veroorzaakt door gasten, dient de betreffende eigenaar of gebruiker zorg te dragen voor beëindiging van de overlast, al dan niet door middel van verwijdering van de veroorzaker(s).

7.8.

Ter vermijding van overlast en/ of schade aan derden dienen eigenaren en gebruikers de nodige maatregelen te treffen om gedurende de wintermaanden vorstschade te voorkomen. Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid de hoofdkraan van de waterleiding af te sluiten. De eventuele aanwezige buitenkranen op het balkon en/ of terras dienen in de periode november tot en met maart of zoveel langer als nodig in verband met vorst afgesloten te zijn.

7.9.

De eigenaren en gebruikers dienen zorg te dragen dat de putjes van de hemelwaterafvoerpijpen op het balkon en/of terras worden schoongemaakt, daar anders overlast aan de benedenburen kan worden bezorgd. Eigenaren en gebruikers zijn eveneens gehouden tot het schoonhouden van schilderwerk van kozijnen en deuren.

7.10.

Het werpen van afval of voedselresten vanaf het balkon of uit de ramen is verboden.

7.11.

Het is niet toegestaan wasgoed of andere kledingstukken op het balkon en het terras op zichtbare wijze te drogen.

7.12.

Kleden, dekens en matten mogen niet uitgeklopt worden op het balkon en/of terras en in de tuin.

7.13.

Eigenaren en gebruikers dienen, indien zij klachten hebben betreffende de verzorging van de gemeenschappelijke gedeelten, zich schriftelijk te wenden tot de beheerder.

7.14.

Alleen de beheerder is bevoegd om instructies te geven aan personen die in opdracht van de vereniging werkzaamheden verrichten.

7.15.

Het is de eigenaren en gebruikers niet toegestaan aanplakbiljetten, spandoeken of enig ander propaganda- of reclamemateriaal binnen of buiten het gebouw aan te brengen of te laten aanbrengen. Dit verbod geldt niet voor de periode van veertien dagen voor een algemene verkiezing uitsluitend voor het aanbrengen van verkiezingsbiljetten in het eigen appartement.

7.16.

Indien een bewoner buitenzonwering en/ of rolluiken wenst aan te brengen, dient dit slechts in overleg met en na goedkeuring door de V.v.E. te gebeuren. Er zal in dat geval een keuze met betrekking tot kleur en uitvoering worden genomen welke eveneens voor toekomstige plaatsingen van toepassing zal worden verklaard, e.e.a. in het kader van een uniforme uitstraling van het gebouw.

7.17.

Het aanbrengen van windschermen boven de balustrade van het balkon en/of terras is niet toegestaan, tenzij met toestemming van het bestuur. Het bestuur stelt hiertoe uniforme regels op ten aanzien van materiaalkeuze en toepassing.

7.18.

Klachten omtrent overlast, veroorzaakt door derden, bijvoorbeeld door bewoners(buren) van nabij gelegen woningen, dienen schriftelijk gemeld te worden aan het bestuur.

7.19.

In verband met calamiteiten, die zich tijdens de afwezigheid van de bewoners kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het appartement of de berging mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te kunnen bevorderen. De toegang zal worden verschaft, in bijzijn van of in overleg met de politie of brandweer.

7.20.

Het plaatsen van schotelantennes op balkons en/of terrassen is verboden.

7.21.

Het is niet toegestaan de appartementen of bergruimten voor doeleinden te gebruiken die overlast voor derden tot gevolg kunnen hebben, zoals het telen, dealen of gebruiken van soft- en of harddrugs.

7.22.

Het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan het appartement te gebruiken of in gebruik te geven voor commerciële en/of bedrijfsmatige doeleinden.

7.23.

In het appartementsgebouw wordt in de algemene toegangsruimte aan de zijde van de haagdijk een mededelingenbord aangebracht. Het bestuur kan hierop mededelingen aanbrengen. Eigenaren en gebruikers kunnen mededelingen van uitsluitend persoonlijke aard plaatsen.

7.24.

Het is niet toegestaan om op het balkon en/of terras te barbecuen e.d. indien dit overlast veroorzaakt voor overige bewoners.

7.25.

Versieringen in algemene ruimten, al dan niet met planten, behoeven de toestemming van het bestuur.

7.26.

Het is verboden op de balkons en/ of terrassen dan wel op het dak van het appartementen complex zend- ontvangstmasten te plaatsen voor welke doeleinden dan ook. Tevens zal aan bedrijven in de mobiele telefonie geen toestemming worden verleend tot het plaatsen van zend en/ of ontvangstmasten of steunzenders.

7.27.

Eigenaren en gebruikers, die menen dat andere eigenaren en gebruikers inbreuk maken op de bepalingen van dit reglement, dienen zich schriftelijk tot de beheerder te wenden.

7.28.

Het is niet toegestaan de winkelunits voor doeleinden te gebruiken die overlast voor derden tot gevolg kunnen hebben.

7.29.

Het is niet toegestaan om in de winkelunit geluidsdragende apparatuur te gebruiken met een volume welke overlast veroorzaakt aan de overige eigenaren/ gebruikers van het appartementen complex.

7.30.

Het is niet toegestaan om buiten de winkelunits muziek of andere geluidsdragende toestellen aan te brengen, tenzij met toestemming van het bestuur.

7.31.

Het is niet toegestaan aan de gevels van de winkelunits uitstekende lichtreclames op te hangen of te bevestigen, tenzij met toestemming van het bestuur.

7.32.

Het is niet toegestaan vanuit van de winkelunits rook- ontluchtingskanalen aan te brengen.

Artikel 8 – Winkelunits

8.1.

Dit huishoudelijk reglement is eveneens van toepassing op de eigenaren/gebruikers van de in het appartementencomplex aanwezige winkelunits. Waar in dit reglement gesproken wordt over appartementsrechten kan tevens gelezen worden het recht tot het gebruik van een winkelunit, door de eigenaar dan wel de gebruiker van de winkelunit. Verder zijn alle bepalingen in dit reglement van toepassing op het gebruik van de winkelunits en tevens de artikelen 7.28 t/m 7.32 van de in Artikel 7 (Maatregelen van orde), gestelde voorwaarden.

Artikel 9 – Verkoop en verhuur van appartementen.

9.1.

Bij vervreemding (verkoop) van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar, die het privégedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht, alvorens het appartement te betrekken, een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het reglement (bedoeld in art. 5: 111-112 BW evenals het huishoudelijk reglement) zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementrecht met vervreemding gelijk gesteld.

9.2.

De administrateur voorziet de nieuwe eigenaar voor de eerstvolgende vervaldag volgend op de maand na het notarieel transport van de benodigde informatie om de voorschotbijdragen te kunnen laten incasseren. Heffingen c.q. terugbetalingen, op grond van na de transportdatum vastgestelde eindafrekening, zullen eveneens ten laste c.q. ten bate van de nieuwe eigenaar worden gebracht. Dit laat onverlet het recht van de eigenaar bij verkoop met de koper ten aanzien van de verdeling van de overlopende kosten overeen te komen wat partijen goeddunkt.

Artikel 10 – Financiële aangelegenheden.

10.1.

De door de eigenaren verschuldigde bijdragen worden voldaan in maandelijkse termijnen, vervallende op de eerste van de maand. De betalingen zullen per incasso geschieden op elke vijfde van de maand, tenzij dit een zon- of feestdag betreft, in welk geval de vervaldag verschuift naar de eerstvolgende werkdag. Betaling vindt plaats langs automatische weg, waartoe iedere eigenaar tijdig de nodige machtiging aan de Beheerder verstrekt. Betalingen van alle overige nota's dienen binnen de op die nota vermelde termijn te geschieden.

10.2.

Indien de eigenaar verzuimt zorg te dragen voor voldoende saldo op de te belasten rekening, heeft deze de mogelijkheid het verschuldigde bedrag binnen een termijn van 14 dagen alsnog te voldoen door middel van overboeking naar de lopende rekening van de V.v.E.. Indien deze termijn verstrijkt zonder vereffening van de openstaande vordering, is het bestuur vrij de vordering ter incasso uit handen te geven. In dat geval is de eigenaar aan de vereniging verschuldigd alle kosten van aanmaning, extra administratie, informatie, overleg met deskundigen, kortom alle kosten om bedoelde vordering te incasseren. Tot deze kosten kunnen alle gerechtelijke en/of buitengerechtelijke kosten worden gerekend.

10.3.

De leden benoemen uit haar midden een kascommissie, die tot taak heeft aan de algemene ledenvergadering in verband met de behandeling van de jaarrekening, verslag uit te brengen over de door hem verrichte controle van de kas en de boeken ter vereniging, waaronder tevens het uitbrengen van een advies aan de leden tot al dan niet vaststelling van de voorliggende jaarrekening en de begroting voor het boekjaar en het verlenen van decharge aan het bestuur.

10.4.

Het bestuur wijst uit de leden van de V.v.E. een lid aan die over lopende zaken overleg pleegt met de administratief beheerder.

Artikel 11 – Vergadering

11.1

De vergadering van eigenaren komt minimaal eenmaal per jaar bijeen en voorts op de wijze zoals bepaald in het splitsingsreglement.

Artikel 12 – Slotbepaling

12.1.

Bij overtreding van de bepalingen van het reglement (bedoeld in artikel 5: 111-112 BW) en van het huishoudelijk reglement kan een door de algemene vergadering te bepalen boete worden opgelegd, die ten goede komt van de verenigingskas. Bij herhaalde overtreding kan in het uiterste geval het gebruik van het privé- en /of winkelgedeelte worden ontzegd.

12.2.

In alle gevallen waarin het reglement en het huishoudelijk reglement niet voorzien, zal het bestuur een beslissing nemen. In de eerstvolgende vergadering zal het bestuur de vergadering omtrent de genomen beslissing inlichten.

12.3.

Dit reglement kan worden gewijzigd of aangevuld door de V.V.E. op een wijze, als beschreven in het Reglement van splitsing.