

Huishoudelijk Reglement VvE BPA12 fase I



VvE BPA12 fase I
Huishoudelijk Reglement - Vastgesteld op de ALV van
T&T Vastgoed en VvE Beheer

De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek maken naast ondergenoemde artikelen deel uit van het huishoudelijk reglement van VvE BPA12 fase I.

Algemeen

Artikel 1

Iedere eigenaar van VvE BPA12 fase I is zowel verantwoordelijk voor de eigen bedrijfsunit als voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex. Bovendien dient men overlast zoveel mogelijk te beperken, opdat deze werkgemeenschap voor allen zo aangenaam mogelijk zal zijn. Voor zover niet nader genoemd is het modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten van 2017 onverkort van toepassing. Mocht er sprake zijn van strijdigheden tussen het Huishoudelijk Reglement, Modelreglement van Splitsing en de Akte van Splitsing, is de Akte van Splitsing altijd leidend.

Artikel 2

Huurder(s) en/of gebruikers en eigenaren zijn verplicht zich te houden aan hetgeen vastgelegd is in de Akte van Splitsing en in het Huishoudelijk Reglement van VvE BPA12 fase I.

Bestuur

Artikel 3

In aanvulling op het vermeldde in het modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten onder artikel 57 worden uit de eigenaren, behalve de voorzitter ook overige bestuursleden gekozen.

Alle onder bovengenoemd artikel van genoemd reglement vermeldde sancties ten aanzien van voorzitter zijn ook op de bestuursleden van toepassing.

Bestemming units

Artikel 4

Een appartementsrecht is alleen bestemd om te worden gebruikt als hobby-/bedrijfsmatig gebruik of opslag of stalling, volgens het geldende bestemmingsplan en zoals vermeld in de Akte van Splitsing. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering van eigenaren vereist.

Bij eerste ingebruikname en latere wijziging dienen de (bedrijfs-)activiteiten altijd terstond bij de beheerder te worden gemeld en aangevraagd, dit onder meer i.v.m. de opstalverzekering. Ook leegstand dient gemeld te worden. De VvE, overheden of de opstalverzekering van de VvE kunnen bestemmingen weigeren.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen of seks-exploitatie. Het houden van wietkwekerijen of uitvoeren van activiteiten welke vallen onder de Opiumwet in het gebouw is niet toegestaan. Het opslaan van vuurwerk en andere explosieve stoffen is niet toegestaan (ook niet met vergunning). Eveneens is het niet toegestaan levende haven te houden in de privégedeelten. Voorts is het niet toegestaan om andere illegale activiteiten te ontplooiën in het gebouw of op de grond en ook is niet toegestaan om activiteiten te ontplooiën die overlast geven (geluid en geur) voor overige eigenaren/gebruikers van het gebouw en/of direct omwonenden.

Verzekering

Artikel 5

Opstalverzekering

Alle eigenaren zijn collectief verzekerd met betrekking tot de casco opstallen exclusief eigenaren- en huurdersbelang. Het is raadzaam om te allen tijde bij verbouwingen gebruikerswijzigingen of mutaties te informeren welke zaken wel of niet zijn meeverzekerd. Eigenaren /huurders/gebruikers dienen zelf in de verzekering van extra eigenaren- en huurdersbelang te voorzien. Ook glas is niet door de VvE verzekerd.

Clausule en polisvoorwaarden

Het naleven van de clausules en polisvoorwaarden zijn essentieel voor de dekking van de brandverzekering. Daarbij dient u toe te zien dat huurders / gebruikers ook voldoen aan de verzekerings- en polisvoorwaarden en clausules. Voorbeelden van clausules zijn het vrijhouden van de gevels tot een straal van 10 meter (buitenopslag), brandgevaarlijke werkzaamheden, NEN en Scios controles van elektrische installaties, meterkasten en zonnepanelen, acculaders, blusmiddelen, bouwkundige preventie en technische inspectie etc. Kijk hiervoor naar de actuele polis, clausules en polisvoorwaarden.

Goed huisvaderschap

Voorts is de benaming "goed huisvaderschap" zeer zeker van toepassing en dient u hierop tevens toe te zien, bij uzelf als eigenaar en bij eventuele huurders / gebruikers. Bij "goed huisvaderschap" wordt gesproken over zaken waarvan redelijker wijs mag worden verwacht dat de eigenaar, huurders en gebruikers dit in orde hebben zoals bijvoorbeeld het laten onderhouden van de overheaddeur, de blusmiddelen, CV Installaties en het laten keuren van de elektrische installaties en apparaten (NEN).

Wanneer een eigenaar of huurder niet voldoet aan het door de verzekering gestelde kan het bestuur handelen conform artikel 19 lid 10, kan het bestuur zonder tussenkomst van de ledenvergadering een boete opleggen van € 7.500,- wanneer er niet voldaan wordt aan het door de verzekering gestelde.

Parkeerverbod

Artikel 6

Het is de eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht verboden om op de gemeenschappelijke gedeelten van het terrein te parkeren danwel andere voorwerpen/obstakels te plaatsen. Het is de eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht wel toegestaan om de gemeenschappelijke weg te gebruiken om te laden en te lossen.

Op het buitenterrein of de parkeerplaatsen mogen geen voertuigen worden gewassen.

De VvE kan bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor onder artikel 6 bepaalde handelen conform artikel 45 van de Akte van Splitsing een boete opleggen van € 500,- of een dagboete van € 150,- met een maximum van € 5.000,- ten behoeve van de vereniging voor elke dag of gedeelten van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelfs zonder enige ingebrekestelling is vereist.

Overlast

Artikel 7

Het is niet toegestaan:

- a. muziek te maken, waaronder mede wordt verstaan het doen spelen van radio, televisietoestel, platenspeler, bandrecorder en dergelijke, op zodanige wijze, dat dit hinderlijk is voor de andere eigenaars en gebruikers;
- c. huisdieren te houden op zodanige wijze, dat dit hinder of overlast kan leveren voor andere eigenaars en gebruikers.
- d. Het is niet toegestaan overlast gevende werkzaamheden buiten de unit te verrichten, zoals slijpen, zagen en boren, olie verversen, auto's wassen op beroepsmatig niveau of werken met verspandige vloeistoffen.

Sleuteladressen

Artikel 8

Bij langdurige afwezigheid, bijvoorbeeld vakantie, verdient het aanbeveling de buren of de beheerder een sleutel of calamiteitenadres te verstrekken, zodat bij eventuele calamiteiten kan worden ingegrepen.

Rente en kosten

Artikel 9

Indien een eigenaar de aan de Vereniging verschuldigde bedragen niet binnen de gestelde termijn heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, gelijk aan de wettelijke rente (artikel 6119A BW), berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten. In alle gevallen, waarin de administratie een sommatie, in gebreke stelling of exploit aan een eigenaar doet uitbrengen, strekkende tot invordering van achterstallige bijdrage en overige kosten, of in geval van noodzakelijke procedures tegen een eigenaar, strekkende tot invordering van achterstallige bijdrage, als mede overige kosten, is een eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in- als buitengerechtelijke, aan de administrateur te voldoen. De kosten van een aanmaning van te late betaling, zal de eerste aanmaning zonder kosten zijn en vanaf de tweede aanmaning zal € 48,50 in rekening worden gebracht. De aanmaningskosten zullen tegelijkertijd met de aanmaning in rekening worden gebracht.

Vervreemding van het appartementsrecht (unit)

Artikel 10

Bij vervreemding c.q. verkoop van het appartementsrecht dient men de beheerder, voor het passeren van de akte, van deze verkoop op de hoogte te stellen. De verkoper dient er zorg voor te dragen dat alle financiële verplichtingen voor of tijdens het passeren van deze akte zijn voldaan. Na het passeren van de akte neemt de nieuwe eigenaar alle lusten en lasten van het appartementsrecht over.

Artikel 11

Eigenaren, die hun appartementsrecht hebben verkocht, dienen bij de verhuizing zorg te dragen dat geen vernielingen of schade aan de gemeenschappelijke voorzieningen wordt toegebracht.

De verkoper is verplicht de koper, reeds bij ondertekening van de obligatoire koopovereenkomst, aan de splitsingsakte en huishoudelijk reglement te binden.

Opstallen - Overheaddeuren

Artikel 12

De opstallen (casco) van VvE BPA12 fase I zijn collectief verzekerd.

Alle eigenaren zijn collectief verzekerd tegen de schade aan overheaddeuren. De kosten van reparatie-, onderhoud- en vervanging aan (overhead) deuren zijn anders dan door schade door derden - voor rekening van de individuele eigenaar.

Onderhoud appartementsrecht

Artikel 13

Voor het gedeelte van het gebouw waarvan men de gebruiker is, zijn alle kosten voortvloeiende uit reparatie of onderhoud voor uw eigen rekening, uitgezonderd de delen zoals omschreven is in het modelreglement van Splitsing in appartementsrechten en in de splitsingsakte. Veranderen of verbouwen aan de buitenzijde van het gebouw, zonder toestemming van het bestuur, is niet toegestaan. Bij aanzienlijke veranderingen of verbouwingen kan het bestuur eisen, dat deze moeten worden goedgekeurd in een ledenvergadering.

Reclame, zonwering, camera's etc.

Artikel 14

Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, rolluiken, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes en/of andere zend- of ontvangstapparatuur, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering, architect, constructeur en de gemeente.

Verlichting

Artikel 15

Het aanbrengen van extra (buiten) verlichting door huurder(s) en/of gebruikers eigenaren aan gevels, dak en/of terrein kan uitsluitend plaatsvinden na een besluit in de ledenvergadering en/of het bestuur.

Indien VvE BPA12 fase I besluit tot het aanbrengen van verlichting t.b.v. open verharding/terrein worden de kosten verdeeld conform het besluit van de ledenvergadering.

Bewassingswerkzaamheden (buitenzijde/gevel)

Artikel 16

De uitvoering van de bewassing van de gevels en de daarop betrekking hebbende kosten zal collectief plaatsvinden. De gevels worden periodiek gereinigd door de VvE.

Onderhoud groenvoorzieningen, wegen, trottoirs en parkeerplaatsen

Artikel 17

Het onderhoud van de groenvoorzieningen, wegen, trottoirs en parkeerplaatsen, binnen en buiten het privé-gedeelte, van VvE BPA12 fase I zal collectief plaatsvinden

Melding calamiteiten, wijzigingen en veranderingen

Artikel 18

Huurder(s) en/of gebruikers en eigenaren zijn verplicht alle bijzonderheden m.b.t. calamiteiten, wijzigingen en veranderingen in activiteiten schriftelijk aan het bestuur van VvE BPA12 fase I door te geven via T&T Vastgoed en VvE Beheer.

E-mail: info@tentvvebeheer.nl of telefonisch 010 – 22 38 133.

Milieuschade

Artikel 19

Indien men werkt met vervuilende materialen (olie etc) dient men over een geschikte vloer in de unit te beschikken om milieuschade te voorkomen. Mocht er als gevolg van werkzaamheden in de unit milieuvervuiling ontstaan, dan zal de VvE de kosten verhalen op de eigenaar van de unit.

Mandaat bestuur

Artikel 20

Het bestuur is gemachtigd om zonder toestemming vooraf van de algemene ledenvergadering een bedrag van € 2.500,00 uit te geven indien zij werkzaamheden noodzakelijk achten voor de instandhouding/ verbetering van het complex.

In geval van nood is het bestuur gemachtigd om zonder toestemming vooraf van de algemene ledenvergadering alle benodigde werkzaamheden uit te voeren.

Overtredingen

Artikel 31

Het bestuur is bevoegd bij overtreding van de regels uit dit Reglement een boete op te leggen aan de desbetreffende eigenaar/gebruiker conform de artikelen 19.10 en 45 van de Akte van Splitsing met maxima van € 5.000,- en / of € 7.500,-.