**VERENIGING VAN EIGENAARS ……… TE ………..**

**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. .................................

**Definities:**

1. **In het reglement wordt verstaan onder:**

 a. **“de akte”**:de akte van splitsing;

 b. **“het gebouw”**: het gebouw dat in de splitsing is betrokken;

 c. **“eigenaar”**: de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartement heeft;

 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 anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;

 h. **“vereniging”**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het BW;

 i. **“vergadering”**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het BW;

 j. **“bestuur”**: het bestuur van de vereniging, dat berust bij één of meer, doch ten hoogste vijf bestuursleden, voor onbepaalde tijd benoemd door de vergadering;

 k. **“beheerder/administrateur”**: een externe organisatie, welke contractueel overeengekomen diensten aan de vereniging verleent, zoals financieel- en administratief beheer, bestuurlijke ondersteuning, technisch- en bouwkundig beheer, en zorgdragen voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering.

1. **Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:**

 a. Fundering, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon- constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de riolering tot 1 meter van wastafels en spoelbakken, de trappenhuizen, alsmede het hek- en traliewerk.

 b. Technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de elektriciteit- en telefoonleidingen ten behoeve van en behorende tot het gemeenschappelijke gedeelte, en de systemen voor oproep en deuropeners.

**Algemene bepalingen:**

1. Dit reglement is zowel op eigenaars als gebruikers van toepassing.
2. De bediening van installaties ten algemene nutte mag uitsluitend geschieden d.m.v. door c.q. namens het bestuur of de beheerder verstrekte opdracht.

**Bepalingen met betrekking tot ingebruikneming en overdracht:**

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een derde in huur of gebruik wil afstaan, doet hij daarvan mededeling aan de voorzitter en de beheerder/administrateur.

**6.** a.Indien een eigenaar zijn appartement aan een derde in huur of in gebruik afstaat, is hij verplicht voor het aangaan van de (huur)overeenkomst de gebruiker een verklaring te laten tekenen waaruit blijkt, dat deze bekend is met de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement en zich daaraan zal onderwerpen. Indien de eigenaar dit nalaat is de beheerder/administrateur bevoegd aan de huurder of gebruiker een dergelijke verklaring te vragen. Wordt deze verklaring door de gebruiker niet of niet getekend teruggezonden, dan kan de vereniging c.q. de beheerder/administrateur de eigenaar aansprakelijk stellen voor handelingen in strijd met de akte c.q. het huishoudelijk reglement.

**7.** De toestemming tot verhuur, in gebruik geven, kan zonder redelijke grond niet worden geweigerd indien voldaan is aan het bepaalde in artikel 6. Indien de toestemming wordt geweigerd kan de desbetreffende eigenaar zich binnen twee maanden nadat hem van deze weigering kennis is gegeven, wenden tot de vergadering van eigenaars die ten deze woonplaats heeft gekozen bij de beheerder/administrateur der vereniging.

 De vergadering van eigenaars beslist zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen twee maanden na het ingestelde beroep. De eigenaar wordt op zijn verzoek door de vergadering gehoord en kan zich desgewenst door een raadsman doen bijstaan. Ook de toekomstige gebruiker kan door de vergadering worden gehoord.

**8.** a. Bij overdracht van een appartementsrecht dient de verkopende eigenaar zulks te melden bij de beheerder/administrateur. Voor het geval de overeenkomst met de beheerder/administrateur daarin voorziet, is de verkopende- en/of de kopende partij aan de beheerder/administrateur een vergoeding verschuldigd betreffende administratiekosten, welke via de notaris in rekening worden gebracht.

**Jaarvergadering:**

 **9.** Jaarlijks, minstens **14 dagen** vóór de algemene jaarvergadering stelt de beheerder/administrateur alle eigenaars in het bezit van:

 a. de exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede het saldo van de reservering;

 b. de begroting voor het lopende jaar;

 c. de overige door hem of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

 **9.a.** De vergadering is bevoegd om van de eigenaars of gebruikers een voorschot te verlangen ter bestrijding van kosten. De hoogte van het te storten bedrag op jaarbasis, wordt bepaald door de vergadering.

 **9.b.** De vergadering kan besluiten dat kosten van onderhoud en vernieuwing rechtstreeks door de betreffende eigenaars voldaan zullen worden aan degene die de werkzaamheden uitvoert.

**Commissies:**

 **10.** De verkiezing van commissieleden geschiedt uit de door het bestuur of door de eigenaars/bewoners aanbevolen kandidaten. De kandidatuur dient minstens drie dagen vóór de verkiezing bij de voorzitter te worden ingediend.

 **11.** De kandidaten met de meeste stemmen zijn gekozen. Indien geen kandidaten door de eigenaars gesteld zijn, worden de door de voorzitter aanbevolen kandidaten geacht te zijn gekozen.

 **12.** De leden van een commissie hebben gedurende 1 jaar zitting en zijn terstond herkiesbaar. Een commissielid dat in plaats van een tussentijds aftredend lid verkozen is, treedt af op de tijd waarop degene in wiens plaats hij gekozen is, zou zijn afgetreden.

 **13.** Een commissie kan een eigen reglement vaststellen en regelt haar eigen huishoudelijke zaken, welke regelingen niet in strijd mogen zijn met het reglement van splitsing van eigendom en dit reglement.

**14.** Commissies kunnen zich door deskundigen laten bijstaan, dan wel deskundigen om advies vragen na toestemming van de vergadering. Indien hier kosten aan verbonden zijn, dient het bestuur hiervoor akkoord te geven. De kosten voor de deskundigen komen voor rekening van de vereniging.

 **15.** De vergadering kan aan commissies taken opdragen welke niet in strijd mogen zijn met het reglement van splitsing.

 **16.** Commissieleden nemen door de aanvaarding van de functie de verplichting op zich tot geheimhouding buiten de commissie-vergaderingen omtrent al hetgeen hen tijdens en door hun functie over de eigenaars of gebruikers ter kennis komt.

 **17.** **Kascommissie:**

Jaarlijks zullen door de vergadering bij meerderheid van stemmen twee leden van de vereniging worden benoemd tot lid van de Kascommissie. De Kascommissie controleert de jaarstukken aan de hand van alle achterliggende stukken die haar door de beheerder/administrateur ter hand worden gesteld of worden toegezonden, en doet verslag van haar bevindingen aan de vergadering. Indien het niet mogelijk blijkt om een kascommissie te formeren, zal de jaarrekening gecontroleerd worden door een onafhankelijk accountant. Hieraan zijn kosten verbonden welke voor rekening komen van de vereniging.

**Gedragsregels:**

 **18.** Schilderijen, affiches, reclameborden enz., mogen in de gemeenschappelijke ruimten uitsluitend in overleg met- en toestemming van de vergadering worden aangebracht.

 **19.** Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze geen overlast aan de medebewoners veroorzaken, en deze dieren in de gemeenschappelijke gedeelten aan de lijn worden gehouden. Klachten zullen worden behandeld door het bestuur. Eventueel beroep is mogelijk bij de vergadering.

 **20.** a. De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten, de trottoirs en de tuinen. Indien een dergelijke ruimte, trottoir of terrein wordt bevuild, dient de desbetreffende eigenaar of gebruiker deze voor eigen kosten te reinigen of te laten reinigen. Indien de betreffende eigenaar of gebruiker hieraan niet terstond voldoet, dan kan de voorzitter of de beheerder/administrateur hiertoe aan derden opdracht geven, evenwel op kosten van de desbetreffende eigenaar of gebruiker.

 b. De eigenaars of gebruikers van tuinen dienen met het planten van struiken en bomen er zorg voor te dragen dat door deze begroeiing het uitzicht en het onderhoud van de overige appartementen niet belemmerd of bemoeilijkt wordt dan wel dat de wortelgroei geen gevaar voor beschadiging van leidingen, funderingen en paden oplevert. De betreffende eigenaars c.q. gebruikers dienen aanwijzingen terzake gegeven door de voorzitter of de beheerder/administrateur op te volgen.

 Indien zulks niet terstond geschiedt, kan de beheerder/administrateur of de voorzitter op kosten van de betreffende eigenaar of gebruiker opdracht tot snoeien of rooien e.d. geven aan derden.

  **c.** Ter voorkoming van een negatief imago van het flatgebouw alsmede van haar eigenaars en gebruikers dienen de eigenaars en/of gebruikers van de tuinen er zorg voor te dragen dat deze regelmatig worden onderhouden.

**21.** Indien een eigenaar of gebruiker in zijn woon- en/of slaapkamers een parketvloer, of steenvloer dan wel een andere harde vloerbedekking aanbrengt en/of laat aanbrengen, dient hij ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen worden genomen dat de eigenaars of gebruikers van belendende appartementen geen last van geluidshinder hebben, veroorzaakt door voormelde vloer. Bijvoorbeeld middels een ondervloer met een isolatie-index van 12 DB of meer.

 N.B. Het verdient aanbeveling dat eigenaars of gebruikers aan hun leverancier een garantierapport vragen van een officiële instantie (b.v. TNO-Delft). Het niet nemen van eerdergenoemde maatregelen kan tot gevolg hebben, dat voormelde vloer verwijderd dient te worden teneinde alsnog afdoende isolerende maatregelen te kunnen treffen.

 **22.** Het aanbrengen van naamborden op zgn. bellentableaus geschiedt in uniforme uitvoering.

 Het aanbrengen van andere naamborden dan de hiervoor genoemde is niet toegestaan. Indien een eigenaar of gebruiker hiertoe overgaat, zal een dergelijk naambord onder zijn gelijktijdige betaling van de kosten door de vereniging worden verwijderd. De gegevens voor de naamborden dient de eigenaar aan de beheerder/administrateur op te geven.

 **23.** Indien het noodzakelijk is dat aan de buitenzijde of in het flatgebouw werkzaamheden worden verricht, zijn eigenaars of gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, ook indien zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Zij zijn tevens verplicht ambachtslieden enz. toe te laten, nadat zij 5 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden daarvan schriftelijk bericht van de beheerder/administrateur hebben ontvangen omtrent tijd en duur.

**Gebods- en verbodsbepalingen:**

 **24.** Het is verboden met het oog op beschadiging van leidingen zonder toestemming van de vergadering zondermeer spijkers e.d. in wanden, plafonds en vloeren te slaan, dan wel gaten te boren dan wel palen in de grond te slaan in de gemeenschappelijke ruimten.

 **25.** De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke gedeelten.

 **26.** Het is verboden de bergruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder aan de andere bewoners kunnen veroorzaken.

 **27.** Het is verboden in de bergruimten wandcontactdozen en lichtpunten aan te (laten) brengen. Dit is alleen van toepassing op de algemene stroomvoorziening.

 **28.** Het is verboden om tegen gevels en muren (= inclusief tuinmuren) van het flatgebouw fietsen en/of andere voertuigen te plaatsen.

 **29.** Het is verboden in de gemeenschappelijke gedeelten (= inclusief de buiten-entrees) waar dan ook kranten, kinderwagens, boodschappenwagentjes, voertuigen zoals b.v. fietsen, bromfietsen, scooters, of voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen.

 Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal ontheffing van dit verbod worden verleend. Een schriftelijk verzoek daartoe dient met redenen omkleed ingediend te worden bij de beheerder/administrateur, die in overleg met het bestuur een beslissing zal nemen.

 **30.** Het is verboden afzuigkappen aan te sluiten op de gemeenschappelijke luchtkanalen.

 **31.** Na het in- en uitgaan van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden.

 **32.** Storende werkzaamheden als boren, zagen, timmeren enz. dienen op maandag tot en met zaterdag niet vóór 08.00 en niet nà 19.00 uur te worden uitgevoerd, alsmede niet op zondagen en op erkende feestdagen.

 **33.** Alle eigenaars of gebruikers zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat, waaronder wordt verstaan het elkaar niet hinderen of overlast aandoen.

 **34.** Bij overtreding van artikelen van dit regelement verbeurt de eigenaar of gebruiker een maximale boete van € 150,-- (zegge eenhonderd en vijftig euro) per overtreding per dag ten bate van de kas van de vereniging, ingaande vier weken na de dag van de sommatie door de beheerder/administrateur om de overtreding op te heffen. Eventueel is beroep mogelijk bij de vergadering.

 De boete wordt opgelegd en geïncasseerd door de voorzitter en/of de beheerder/administrateur.

 **35**. De eigenaar van een appartementsrecht is hoofdelijk aansprakelijk met de gebruiker daarvan voor alle schaden die worden aangericht en voor boeten welke worden verbeurd ten laste van de gebruiker.

 De eigenaar is eveneens aansprakelijk voor schaden aangericht en boeten verbeurd door bij hem inwonende of verblijf houdende personen, waaronder kinderen.

**36.** Indien de eigenaar de boete en/of de maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigde bijdrage, en/of andere financiële verplichtingen tegenover de vereniging niet binnen de gestelde termijn heeft voldaan, zal de incasso procedure zoals verwoord in artikel 44. van toepassing zijn.

 **37. Incasso procedure**

De incasso procedure is aangepast in verband met de Wet Incasso Kosten (W.I.K.) en het bijbehorende besluit, welke per 1 juli 2012 in werking zijn getreden, en ziet er voor de vereniging als volgt uit.

Mocht men niet in de gelegenheid zijn te betalen, dan zal over het algemeen een regeling kunnen worden getroffen indien men tijdig contact opneemt met het bestuur en/of de beheerder.

 Er worden dan geen extra kosten in rekening gebracht.

Tenzij een betalingsregeling is getroffen, leidt het niet op tijd betalen van het verschuldigde in alle gevallen tot de volgende maatregelen, waarbij de daarmee gepaard gaande kosten bij de nalatige in rekening worden gebracht. E.e.a. brengt dus geen kosten met zich mee voor de vereniging.

Het bestuur heeft het mandaat van de vergadering om zonder tussenkomst van een ledenvergadering een incassoprocedure op te starten en uit te voeren. Het bestuur kan op haar beurt deze activiteiten laten uitvoeren door de beheerder.

 1. Indien het verschuldigde bedrag niet binnen 14 dagen na de desbetreffende vervaldag is voldaan, dan wordt de nalatige middels een kosteloze betalingsherinnering in gebreke gesteld, met een betalingstermijn van 14 dagen na de dagtekening van de betalingsherinnering, om het openstaande bedrag alsnog te voldoen.

 In de betalingsherinnering zal worden vermeld wat de wettelijke incasso kosten zijn als niet binnen de gestelde termijn wordt betaald.

 2. Is binnen 14 dagen na de dagtekening van de betalingsherinnering niet betaald, dan volgt er een aanmaning met een betalingstermijn van 14 dagen na de dagtekening van de aanmaning, en wordt door de beheerder/administrateur een bedrag betreffende incasso kosten in rekening gebracht conform de wettelijke regeling, verhoogd met de geldende BTW.

 In de aanmaning zal worden vermeld dat de vordering uit handen zal worden gegeven aan een deurwaarden/incassobureau, als blijkt dat het verschuldigde bedrag niet binnen de betalingstermijn, vermeld in de aanmaning, is voldaan.

 Is er al een keer aangemaand om het openstaande bedrag te betalen en ontstaat er een nieuwe schuld, dan mogen over de nieuwe schuld óók incassokosten in rekening worden gebracht.

 3. Indien de vordering uit handen is gegeven, zullen vervolgens alle desbetreffende buitengerechtelijke- en gerechtelijke kosten bij de nalatige in rekening worden gebracht.

 4. Indien een eigenaar het door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand na de opeisbaarheid ervan aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid.

 De voornoemde kosten gelden binnen de vereniging per appartementsrecht.

 Voor het uit handen geven van de vordering aan een deurwaarder/incassobureau heeft de beheerder/administrateur de doorlopende machtiging van de vergadering.

 Van het uit handen geven wordt het bestuur vooraf in kennis gesteld.

 In geval van wetswijziging zal de dan geldende regelgeving in werking treden.

 **38. Schadezaken:**

 Bij een schadezaak wordt de schadevergoeding gestort op de bankrekening van de vereniging, en de

 beheerder/administrateur regelt de betaling aan de schadehersteller.