

**HUISHOUELIJK REGLEMENT van de VERENIGING VAN EIGENAARS
Prins Bernhardflat te Zaandam (gem. Zaanstad)**

HOOFDSTUK I

Definities:

In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

- 1.1 "Het Reglement", het Reglement van Splitsing van Eigendom, uitgave 1973, zoals nader vastgesteld bij akte van splitsing verleden voor Notaris Mr P.T. Tjabbes te Utrecht op 11-06-1968 en de wijzigingen d.d. 29-10-1976 en 01-11-1982.
- 1.2 "De Vereniging", de Vereniging van Eigenaars van gebouw Prins Bernhardflat te Zaandam.
- 1.3 "De Vergadering", de Vergadering van Eigenaars als bedoeld in Artikel 5:112 2e lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;

HOOFDSTUK II

De vergadering van eigenaren:

- 2.1 De vergadering van eigenaren bestaat uit: de gezamenlijke appartementseigenaren. (Art. 5: 112 2e lid onder d van het Burgerlijk Wetboek).
- 2.2 De vergadering van eigenaren wordt minimaal 1 x per jaar gehouden. De eerste vergadering vindt plaats binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, d.i. 31 mei van elk jaar.
- 2.3 Meer vergaderingen kunnen worden gehouden indien de administrateur, de voorzitter of indien tenminste 20 eigenaars van 20 woonappartementen daarom verzoeken met schriftelijke opgave van de te behandelen punten.
- 2.4 Met een besluit buiten de vergadering om staat gelijk een voorstel waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
- 2.5 Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn/haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering.
- 2.6 Van het behandelde in de vergadering worden schriftelijke notulen gehouden, welke na de vergadering zullen worden toegezonden aan alle leden. In de daarop volgende vergadering kunnen wijzigingen c.q. aanpassingen door de leden kenbaar worden gemaakt en worden de notulen na goedkeuring door de voorzitter en administrateur ondertekend.
- 2.7 Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage verlangen van de notulen.
- 2.8 De vergadering benoemt: een administrateur, een voorzitter voor de vergaderingen alsmede een kascommissie voor de jaarlijkse controle der boeken.
- 2.9 Het bestuur kan door de Vergadering worden gemachtigd aanwijzingen te geven over de wijze van uitvoering van besluiten in de vergadering genomen.

HOOFDSTUK III

Het bestuur:

- 3.1 Het bestuur van de Vereniging berust bij de administrateur.
- 3.2 De taak van de voorzitter:
 - a. Stelt mede de agenda op.
 - b. Leidt de vergadering.
 - c. Stelt zich op de hoogte van alle zaken, die van belang zijn voor de Vereniging.
 - d. Treedt bemiddelend op.
- 3.3 De taak van de Kascommissie:
 - a. Controleert de financiën en adviseert eventuele correcties.
 - b. Brengt verslag uit aan de Vereniging.
- 3.4 De taak van de administrateur:
 - a. Regelt de lopende zaken zoals vastgelegd in het Reglement van Splitsing, de notulen en besluiten van de Vergadering.
 - b. Stelt mede de agenda op voor de Vergadering in overleg met de voorzitter.
 - c. Stelt mede de begroting op in overleg met de voorzitter.
 - d. Pleegt overleg met de voorzitter over alle daarvoor in aanmerking komende zaken.
 - e. Geeft uitvoering aan de goedgekeurde projecten.
 - f. Hij is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende administratie van het gebouw en het beheer en inzage te verstrekken van alle op die administratie betrekking hebbende boeken en bescheiden.
- 3.5 Aftreden en zittingsperiode:

De zittingsperiode van het bestuur is onbeperkt, die van de kascommissieleden 2 jaar.
- 3.6 De functies van genoemde personen vervallen door:
 - a. Beëindiging van het lidmaatschap van de Vereniging.
 - b. Aftreden.
 - c. Een besluit daartoe genomen door de Vergadering.

HOOFDSTUK IV

Regeling voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

- 4.1 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, voorzover het Reglement van Splitsing daarover geen bepalingen bevat.
- 4.2 Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorig lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

- 4.3 Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten, alsmede door de schuld van zijn huisdieren, bezoekers en hem van dienst zijnde vervoerders, leveranciers en aannemers van werk.
- 4.4 Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.
- 4.5 Het parkeren van auto's e.d. dient plaats te vinden op de daartoe bestemde openbare parkeerplaatsen. De toegang tot de trappenhuizen mag nimmer geblokkeerd worden door auto's alsmede welk voertuig, obstakel of voorwerp dan ook. Het voorgaande mede in verband met het voorrijden van ambulances, brandweerauto's, etc. Voor de verdere erfdiensbaarheden o.a. ten aanzien van de grond wordt verwezen naar het bepaalde in de splitsingsakte d.d. 11-06-1968 en de wijzigingen d.d. 29-10-1976 en 01-11-1982.
- 4.6 De toegang tot het gebouw is verboden voor onbevoegden.
- 4.7 De toegang tot het dak van het gebouw (en tot de ruimten van de technische installaties) is voor een ieder verboden met uitzondering van de administrateur, de voorzitter en de onderhoudsmonteur met opdracht van de administrateur.
- 4.8 Het blokkeren van de deuren, die toegang geven tot de hal, het trappenhuis en de bergingen is verboden. Deze deuren dienen na gebruik te worden gesloten. Deurdrangers mogen niet onklaar gemaakt of anders afgesteld worden. De kosten van herstel worden aan de eventuele schadeveroorzakers in rekening gebracht.
- 4.9 Vervuiling van de gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen het buitenterrein, tengevolge van een goedertransport, verbouwingswerkzaamheden, etc. moet onmiddellijk door de gebruiker of eigenaar, die het transport uitvoerde of daartoe opdracht gaf, worden opgeruimd. Gebeurt dat niet, dan zal de vervuiling in opdracht van de administrateur worden schoongemaakt voor rekening van de eigenaar of gebruiker.
- 4.10 Iedere op-, aan-, of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden.
- 4.11 Alle eigenaars of gebruikers, hun gezinsleden en hun gasten zijn verplicht:
- a. zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke gedeelten;
 - b. het huisafval in dichtgebonden plastic zakken of op andere door de Gemeente voorgeschreven wijze te bewaren in de flat, op het balkon of in de eigen berging totdat het huisafval wordt opgehaald door de gemeente. Het is niet toegestaan de plasticzakken te plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten.
 - c. grofvuil en meubilair op eigen kosten door de gemeentelijke reinigingsdienst te laten afvoeren;
 - d. dreigend gevaar voor het gebouw onmiddellijk te melden aan de administrateur;
 - e. kennis te nemen van de brand- en evacuatie-instructies;
 - f. wasgoed zo te hangen, dat het voor de medebewoners de minste hinder veroorzaakt.
- 4.12 Het is de eigenaars en gebruikers, hun gezinsleden en gasten niet toegestaan:
- a. in de gemeenschappelijke ruimten te spelen, te rolschaatsen, etc.

- b. rijwielen, bromfietsen, kinderwagens, andere voertuigen of voorwerpen in de gemeenschappelijke ruimten of buiten tegen de muren te stallen. (De administrateur kan in bepaalde gevallen ontheffing verlenen en weer intrekken, volgens de richtlijnen door de Vergadering uitgegeven);
 - c. voorwerpen, etensresten of ander afval uit de ramen of over balustrades naar beneden te laten vallen of te werpen en vanaf of op de balkons vogels te voederen;
 - d. papier, vuil van huisdieren of ander afval in de gemeenschappelijke ruimten, die daartoe niet bestemd zijn, te deponeren;
 - e. de deuren en de muren aan binnen- en buitenzijde van opschriften te voorzien;
 - f. petroleum, benzine, spiritus en andere brandbare stoffen in de bergingen of flat in voorraad te hebben in hoeveelheden groter dan nodig is voor normaal huishoudelijk gebruik;
 - g. buiten zonwering aan te brengen anders dan volgens de richtlijnen voor constructie en kleur - verkrijgbaar bij de administrateur;
 - h. affiches, uithangborden, reclameborden, antennes of andere voorwerpen aan de buiten- en bovenzijde van het gebouw, in de hal of in de trappenhuizen aan te brengen.
- 4.13 Het is de eigenaars of gebruikers, hun gezinsleden en hun gasten verboden vrieskisten of andere stroomverbruikende apparatuur – voorzover mogelijk - aan te sluiten op het centrale lichtnet beneden in de boxenbergingen.

HOOFDSTUK V

Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten.
Zie ook hoofdstuk C van het Reglement van Splitsing.

- 5.1 Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij bij uitoefening van dat recht de akte van splitsing en het Huishoudelijk Reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt (Artikel 9.1).
- 5.2 De bestemming van alle appartementsrechten is om te worden gebruikt als woonruimte met bijbehorende berging.
- 5.3 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort de opsomming van werkzaamheden in Artikel 10 van de akte van splitsing alsmede het gehele onderhoud van de technische installaties in het appartement zelf.
- 5.4 De eigenaars of gebruikers van privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn geplaatst.
- 5.5 De signaalkabel van de televisie wordt gerekend tot het privé-gedeelte, vanaf de aftakking van de hoofdleiding in het appartement.
- 5.6 Het is de eigenaars en gebruikers, hun gezinsleden en gasten verboden:
 - a. volumineuze of niet verteerbare Artikelen als babyluiers, dweilen, plasticzakken, etc. door de closetpot te spoelen;

- b. bij afwezigheid wasautomaten in bedrijf te hebben of de watertoevoerkransen open te laten staan zolang de automaten niet in werking zijn, tenzij technische waarborgen aanwezig zijn, waardoor hinder, overlast of schaden zijn uitgesloten;
- c. op hinderlijke wijze, d.w.z. buiten het privé-gedeelte hoorbare muziek voort te brengen of anderszins geluidsoverlast te veroorzaken (bijvoorbeeld bij het sluiten van deuren en bij het ontvangen en uitlaten van bezoekers);
- d. verbouwings- en reparatiewerkzaamheden als timmeren, boren, etc. te verrichten tussen 's avonds 20.00 uur en 's morgens 07.00 uur;
- e. wijzigingen in de bouwkundige constructie van een appartement aan te brengen of de indeling van een privé-gedeelte te wijzigen, tenzij voor dit laatste gemeentelijke toestemming is verkregen en de administrateur daarover is ingelicht;

5.7 Eigenaars, gebruikers en hun huisgenoten zijn verplicht:

- a. verstopte sanitaire afvoerleidingen onmiddellijk op eigen kosten te (laten) ontstoppen. Het gebruik van ONTSTOPPINGSZOUT wordt sterk ONTRADEN wegens mogelijke verstening van de leidingen;
- b. te zorgen dat de balkonafvoeren niet geblokkeerd raken;
- c. gedurende de maanden oktober t/m maart de woonruimte vorstvrij te houden;
- d. bij afwezigheid van meer dan één week zijn tijdelijke adres of het adres van diegene die over een sleutel van de woning beschikt aan de administrateur door te geven; ten einde in spoedeisende gevallen: brand, lekkage, etc. toegang tot de woning mogelijk te maken.

5.8 Huisdieren:

Het is alleen toegestaan kleine huisdieren te houden en men is verplicht erop toe te zien dat zij andere bewoners geen overlast bezorgen of schade toebrengen.

HOOFDSTUK VI

Het verhuren/in gebruik geven van een appartement (zie ook Hoofdstuk F van het Reglement van Splitsing).

- 6.1 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement heeft ontvangen en de daartoe genoemde bepalingen voor zover zij op een gebruiker betrekking hebben zal naleven. Van bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar (Artikel 20).
- 6.2 Degene, die zonder bovenvermelde verklaring getekend te hebben een appartement heeft betrokken zal door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd en worden gevorderd het betrokken appartement te ontruimen (Artikel 22).
- 6.3 De ontzegging zoals genoemd in Artikel 6.2 kan ook worden toegepast bij overlast of niet nakoming van de wettelijke bepalingen, het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement. De ontzegging geschiedt overeenkomstig het gestelde in het Reglement van Splitsing - Artikel 24.

- 6.4 De administrateur zal de gebruiker op de hoogte stellen van iedere aanvulling of verandering van het Reglement van Splitsing of Huishoudelijk Reglement.

HOOFDSTUK VII

Verkoop c.q. vervreemding van het appartementsrecht:
(Hoofdstuk I van het Reglement van Splitsing)

- 7.1 Bij vervreemding van het appartementsrecht dient zowel de eigenaar als de nieuwe verkrijger hiervan onmiddellijk kennis te geven aan de administrateur.
- 7.2 Bij vervreemding van het appartementsrecht is de nieuwe eigenaar, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement zal naleven. Die verklaring wordt bevestigd door het ondertekenen van het koopcontract.
- 7.3 De eigenaars zijn verplicht hun periodieke financiële verplichtingen stipt na te komen binnen vijf dagen na het begin van elke maand en daartoe een volmacht tot automatische incasso aan de vereniging te verlenen.
- 7.4 In aansluiting op Artikel 18 lid 2 en 6 van het Reglement van Splitsing geldt, dat indien een eigenaar niet binnen acht dagen na afloop van de bedoelde data het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan hij daarover rente verschuldigd is. Het percentage van de rente, dat een eigenaar dan verschuldigd is wordt vastgesteld op het promessedisconto van de Nederlandse Bank NV, verhoogd met twee. De kosten van een eventueel in te schakelen deurwaarder komen voor rekening van de schuldenaar.
- 7.5 Bij vervreemding van het appartementsrecht mag de administrateur uittredingskosten aan de vervreemder in rekening brengen voor haar extra administratieve werkzaamheden, zoals mutatiekosten, kopieerwerk, diverse correspondentiewerkzaamheden met o.a. notarissen etc. Dit overeenkomstig de tarieven van de N.V.M. (Nederlandse Vereniging van Makelaars) momenteel vastgesteld op € 153,15 exclusief BTW.

HOOFDSTUK VIII

Slotbepalingen

- 8.1 In alle spoedeisende gevallen, waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet moet de administrateur de nodige maatregelen treffen in afwachting van de beslissing van de Vereniging van Eigenaars.
- 8.2 Besluiten als bedoeld in Artikel 8.1 dienen schriftelijk aan de leden/eigenaars te worden medegedeeld.