

VvE Stallingsgarage De Nieuwe Kom Huishoudelijk Reglement

Het gebouw “De Nieuwe Kom”, gelegen aan de Elemastraat 31-177 in Nieuw-Vennep is onderverdeeld en gesplitst in een aantal onderdelen. Een van deze onderdelen is de “Stallingsgarage” welke weer is onderverdeeld en gesplitst in 207 stallingsplaatsen.

Huurders (gebruikers van stallingsplaatsen, niet zijnde een eigenaar) zijn ook gehouden aan de regels in dit Huishoudelijk Reglement aangaande het gebruik van de Privé Gedeelten en Gemeenschappelijke Gedeelten of Zaken.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1

1. Het **Huishoudelijk Reglement** dient ter invulling van artikel 59 van de Splitsingsakte en vormt hiermee één geheel. De definities in Artikel 1 van de Splitsingsakte gelden ook voor het Huishoudelijk Reglement. Als gesproken wordt over “dit reglement” wordt het Huishoudelijk Reglement bedoeld.
2. Bij tegenstrijdige interpretaties van teksten in de Splitsingsakte en dit reglement prevaleert de Splitsingsakte.
3. Bij verwijzing naar de Splitsingsakte wordt de notatie SA gebruikt waarbij bv. SA 52-9 verwijst naar artikel 52, lid 9 van de Splitsingsakte.

Artikel 2

1. Dit reglement hanteert de term “**bewoner**” voor eigenaar of gebruiker (huurder) van een stallingsplaats. Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van bewoners dan moet daaronder ook worden verstaan handelingen en nalatigheden van diegenen waarvoor de bewoner verantwoordelijk is of gezamenlijk een huishouding mee vormt (SA 3).
2. Waar in dit reglement wordt gesproken van privé gedeelte, wordt een stallingsplaats bedoeld.
3. Tenzij het duidelijk is dat een artikel uitsluitend geldt voor eigenaren, gelden de artikelen in dit reglement voor alle bewoners, hun huisgenoten en bezoekers.

Hoofdstuk 2 Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 3

1. De doorgang in **Gemeenschappelijke Gedeelten** (rijbanen, op/afrit, trapportalen, doorgangen, liften, etc.) mogen niet worden geblokkeerd. Voertuigen mogen niet op de rijbaan gestald worden en fietsen moeten worden gestald in de berging of op de daarvoor bestemde plekken.

2. Behoudens toestemming van het bestuur mogen aan de muren, plafonds en vloeren van gemeenschappelijke gedeelten geen **voorwerpen** worden bevestigd door middel van verlijming of bevestiging met spijkers of schroeven, of iets anders waardoor beschadiging op kan treden. Overigens is het bestuur altijd gerechtigd alle anderszins bevestigde voorwerpen of plakaten te verwijderen.

Artikel 4

De parkeergarage is verboden toegang voor onbevoegden (art.461 Wetb.v.Strafr.).

Artikel 5

De maximum snelheid voor verkeer in de parkeergarage is 15 km.

Artikel 6

Het gebruik van de parkeergarage is voor eigen risico. De VvE is niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het gebruik van de parkeergarage.

Artikel 7

Met de **liften** moet zorgvuldig worden omgegaan om storingen en de daaruit voortvloeiende kosten te voorkomen. In geen geval mogen de liftdeuren worden geblokkeerd omdat dit een storing kan veroorzaken.

Artikel 8

In de garage is **roken** niet toegestaan.

Artikel 9

1. Bewoners zijn ervoor verantwoordelijk dat hun **huisdieren** geen overlast veroorzaken in de garage. Uitwerpselen of ander ongemak dient onmiddellijk te worden opgeruimd.
2. Huisdieren mogen niet vrij rondlopen in de garage.

Artikel 10

1. Bij olie lekkage of andere vervuiling dient de bewoner zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen en de rommel op te ruimen.
2. Iedere bewoner zal het bestuur onmiddellijk waarschuwen als er **schade** of **gebreken** zijn ontstaan of dreigen te ontstaan aan gemeenschappelijke gedeelten.

Hoofdstuk 3 Privé Gedeelten – De Garageplekken

Artikel 11

Behoudens de normale brandstofvoorraad in de brandstoftank van het voertuig, is het vervoeren of bewaren van (brand)gevaarlijke stoffen in de voertuigen niet toegestaan.

Artikel 12

Voor **schade** die ontstaat of dreigt te ontstaan aan het privé gedeelte dient de bewoner adequate maatregelen te nemen. Zijn deze ontoereikend of/ en ontstaat er gevaar of hinder voor andere bewoners moet het bestuur onmiddellijk worden gewaarschuwd.

Artikel 13

Een eigenaar mag zijn privé gedeelte niet laten gebruiken **door anderen**, niet zijnde lid van zijn huishouding of bezoekers, zonder schriftelijke toestemming van het bestuur. Aan deze toestemming zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van het opvolgen van de regels in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement (SA 35 t/m 38).

Artikel 14

De privé gedeelten zijn uitsluitend bestemd voor het stallen van voertuigen. Uitgebreide (reparatie)werkzaamheden zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Vergadering van Eigenaars

Artikel 15

1. **Vergaderingen** worden bij voorkeur gehouden **in het Ontmoetingscentrum** of als dat niet kan, zoveel mogelijk in de buurt van het gebouw.
2. De **Voorzitter van de Vergadering** wordt benoemd door de vergadering voor onbepaalde tijd en is belast met de leiding van de vergadering. De voorzitter van de vergadering en de voorzitter van het bestuur kunnen in één persoon verenigd zijn (SA 45-7).
3. Behalve door het bestuur of de voorzitter van de vergadering kan een vergadering ook bijeen worden geroepen op **verzoek van een aantal eigenaars** die tenminste 30% stemmen vertegenwoordigen (SA 45-3).

Artikel 16

1. De **jaarvergadering** vindt plaats in de periode tussen 1 juli en 31 december (SA 45-2).
2. Agendapunten voor de jaarvergadering zijn o.a.
 - 1) Vaststellen jaarrekening, verslag kascommissie en decharge kascommissie
 - 2) Jaarverslag van het bestuur en decharge van het bestuur

Artikel 17

1. Tenminste 17 dagen vóór de dag van de vergaderdag dient de uitnodiging hiervoor te worden verzonden. In deze uitnodiging staat een verwijzing naar de agenda op Twinq.
2. Tot uiterlijk 7 dagen vóór de vergaderdag kan iedere eigenaar onderwerpen aan de agenda toevoegen door een schriftelijk bericht (e-mail) aan het bestuur te zenden waarna het bestuur de agenda op Twinq aanpast.
3. De op Twinq gepubliceerde agenda wordt geacht aan iedere eigenaar te zijn bekend gemaakt.
4. Uitsluitend de op de agenda vermelde onderwerpen kunnen behandeld worden tenzij alle eigenaren aanwezig zijn.
5. Van iedere vergadering worden notulen gemaakt en gepubliceerd op Twinq.

Hoofdstuk 5 Bestuur en Beheer

Artikel 18

1. Het **bestuur** bestaat bij voorkeur uit vijf personen (bestuurders), te weten een voorzitter, secretaris, penningmeester en twee algemene leden.
2. Bestuurders worden gekozen door de vergadering voor onbepaalde tijd en kunnen door de vergadering op ieder moment worden ontslagen.

Artikel 19

Het bestuur delegeert de taken **Administratief Beheer**, **Financieel Beheer** en **Technisch/Bouwkundig Beheer** aan een professioneel beheerkantoor, hierna te noemen **Beheerder**.

Hoofdstuk 6 Onderhoudsplan en Reservefonds

Artikel 20

1. Het **Onderhoudsplan**, telkens doorlopend voor een periode van 15 jaar, wordt opgesteld door of namens de beheerder en moet iedere 5 jaar worden herzien en vastgesteld door de vergadering(SA 10-2).
2. Het **Reservefonds** dient ter voldoening van de kosten voorzien in het onderhoudsplan en ter voldoening van niet-voorzien kosten en schulden. Dit reservefonds wordt gevuld door maandelijkse bijdragen van de eigenaars.
3. Uitsluitend de voorzitter van de vergadering kan samen met een door de vergadering aan te wijzen eigenaar, instructie geven aan de penningmeester tot het doen van overschrijvingen uit het reservefonds naar de dagelijkse rekening (SA 10-4).

Artikel 21

1. De beheerder mag, zonder tussenkomst van de penningmeester, facturen voldoen die vallen binnen de afgesproken contracten (notulen 11-7-2011).
2. Het bestuur mag buiten de begroting om tot € 3.000,- excl. Btw per jaar uitgeven ten behoeve van noodzakelijke kosten (notulen 11-7-2011).
3. De beheerder mag, zonder tussenkomst van het bestuur, technische problemen oplossen die minder kosten dan € 1.500,- excl. Btw per geval (notulen 11-7-2011).
4. Voor hogere bedragen excl. Btw buiten bestaande contracten beslist de vergadering als volgt (SA 52-5):
 - 1) Van € 1.000,- tot € 10.000,- Met normale meerderheid.
 - 2) Vanaf € 10.000,- Met 2/3^{de} meerderheid van 2/3^{de} aantal stemmen aanwezig.

Artikel 22

Bij achterstallige betaling van een eigenaar zal de beheerder na één herinnering en één aanmaning een **incasso** procedure starten (notulen 11-7-2011).

Artikel 23

Het bestuur zal namens de VvE een verklaring verzorgen voor de notaris bij de **verkoop** van een appartementsrecht. Deze verklaring kan door de beheerder worden aangeleverd (notulen 11-7-2011).

Hoofdstuk 7 Commissies

Artikel 24

1. De **Kascommissie** bestaat uit twee leden die geen bestuurder of voorzitter van de vergadering zijn en worden benoemd door de vergadering. De kascommissie controleert de financiën en brengt verslag uit op de jaarvergadering.
2. Naast de kascommissie kan de vergadering andere permanente of tijdelijke commissies benoemen voor speciale onderwerpen. Bij de benoeming worden taken, bevoegdheden en mandaten van de commissie vastgesteld.

Hoofdstuk 8 Overig

Artikel 25

1. Bij verkoop moet de stallingsplaats eerst worden aangeboden aan de leden van de VvE “De Nieuwe Kom” volgens de procedure in SA 40-1.
2. Het saldo in het reservefonds van de verkoper valt toe aan de nieuwe eigenaar en kan niet door de notaris worden verrekend. De verkoper en koper kunnen dit desgewenst onderling regelen.
3. De maandelijkse bijdragen (voorschotbedragen) worden wel door de notaris verrekend.

Artikel 26

1. Indien een bewoner een bepaling in dit reglement of in de splitsingsakte niet nakomt zal de beheerder in opdracht van het bestuur deze bewoner per aangetekend schrijven waarschuwen en om opheldering vragen en eventueel schadevergoeding eisen.
2. Als betrokkene niet binnen een maand gevolg geeft aan deze waarschuwing, zal de beheerder in opdracht van het bestuur een boete opleggen van € 20,00 (twintig euro) per dag zolang betrokkene in gebreke blijft (SA 41).

Artikel 27

Zoals vereist in SA 59-2 volgt hier artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek aangaande de verplichting van bewoners te voldoen aan de regels zoals beschreven in de splitsingsakte en in dit huishoudelijk reglement:

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 reglement daarover geen bepalingen bevat.

2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

Artikel 28

Vaststelling of wijziging van dit reglement geschiedt door de vergadering van eigenaars conform SA 52-5 en 52-6 (zoals gesteld in SA 59-4).

- Versie 21-09-2011
- Versie 28-11-2012 Artikel 5 aangepast