

Huishoudelijk Reglement van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging “Langswater V U.A.” m.i.v. 23 november 2018

ALGEMEEN

Alle begrippen in dit reglement dienen te worden verstaan op de wijze als gedefinieerd in de statuten van de coöperatie. Artikel 1 t/m 5 zijn conform de statuten.

ARTIKEL 1 EXPLOITATIE EN EXPLOITATIEKOSTEN

1. De exploitatie van het gebouw dient tenminste te geschieden overeenkomstig de normen, die een beleggingsexploitant van gebouwen bij de exploitatie daarvan in acht pleegt te nemen.
2. Onder exploitatiekosten van de coöperatie worden verstaan de volgende kosten:
 - a. de kosten welke gemaakt zijn in verband met de exploitatie en het normale onderhoud van het gebouw of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de daartoe behorende installaties of het behoud daarvan, alsmede die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen aan het gebouw en de gemeenschappelijke gedeelten, een en ander voorzover deze kosten niet ingevolge de statuten of dit reglement ten laste komen van een bepaald lid of bepaalde leden of verbonden zijn aan verbouwingen en verbeteringen van het gebouw en aan het aanbrengen van installaties, die niet dienen ter vervanging van reeds bestaande installaties;
 - b. de kosten verbonden aan de inschrijving van de coöperatie in het Handelsregister;
 - c. de aan de bestuurder(s) toekomende beloningen *en/of* vergoedingen, zomede de kosten van het beheer van het gebouw;
 - d. de kosten van eventuele rechtsgedingen de coöperatie betreffende;
 - e. het bedrag van de schadevergoeding door de coöperatie verschuldigd aan een lid, een gebruiker of een derde;
 - f. assurantiepremies, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen die door de statuten zijn voorgeschreven of waartoe door de algemene vergadering besloten is;
 - g. de publiekrechtelijke lasten en belastingen, voorzover verschuldigd door de coöperatie, alsmede de verschuldigde erfpachtcanon;
 - h. de kosten van eventuele beveiliging;
 - i. alle overige kosten - niet zijnde kosten verbonden aan de door de coöperatie te verlenen diensten - door het bestuur met inachtneming van het in de statuten bepaalde gemaakt.
 - j. De verwarmingskosten, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, met uitzondering van de eventueel aanwezige geisers, boilers en daarmee overeenkomende apparatuur, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover het gemeenschappelijke installaties betreft.
3. Het is de leden niet toegestaan, behoudens toestemming van het bestuur individueel werkzaamheden uit te voeren aan de bij artikel 1.e. van de statuten genoemde gemeenschappelijke gedeelten, gemeenschappelijke zaken en installaties.

ARTIKEL 2 TE VERLENEN DIENSTEN

De diensten die de coöperatie gehouden is te verlenen, zijn de navolgende:

- a. het zorgdragen voor het aanwezig zijn in de gemeenschappelijke gedeelten, van hetgeen daarin benodigd is aan elektriciteit;
- b. het zorgdragen voor het aanwezig zijn - indien en voorzover tot op heden het geval in de gemeenschappelijke gedeelten van water en centrale verwarming;
- c. het zorgdragen voor de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten overeenkomstig hun bestemming.
- d. het in standhouden van de liftinstallaties.

ARTIKEL 3 GEBRUIK PRIVÉ-GEDEELTEN

1. De privé-gedeelten hebben de bestemming te worden gebruikt als woning, met berging. Bergingen dienen als zodanig gebruikt te worden; in deze ruimten mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden bewaard anders dan in de reservoirs der motorvoertuigen.
2. Onverminderd het dienaangaande eventueel bepaalde in de akte waarbij de coöperatie de erfpacht verkreeg en het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden of overheidsbepalingen, is het een lid toegestaan in een privé-gedeelte bestemd om te worden gebruikt als woning, een accountantspraktijk, of soortgelijke praktijk uit te oefenen, mits

de daarbij eventueel te gebruiken apparaten geen met het oog op de omstandigheden onredelijk te achten hinder toebrengen aan de overige leden en de gebruikers. Schade aan het gebouw ontstaan ten gevolge van de uitoefening van een dergelijke praktijk komt geheel voor rekening van degene voor wiens rekening die praktijk wordt uitgeoefend.

3. Het is de leden en de gebruikers niet toegestaan:

- a. muziek en storende geluiden voort te brengen - het voor andere leden of gebruikers hoorbaar aan hebben van televisie, radio, grammofoon en dergelijke hieronder begrepen - tussen des nachts vier en twintig uur en des morgens zeven uur;
- b. kleedjes te kloppen op of buiten balkons en ramen, beddengoed, wasgoed en dergelijke voorwerpen op te hangen op zodanige wijze dat deze voorwerpen van buitenaf zichtbaar zijn;
- c. dieren te houden indien deze naar het oordeel van het bestuur voor de overige leden en de gebruikers hinderlijk zijn;
- d. vloeren en vloerbedekkingen te hebben welke naar het oordeel van het bestuur storende geluiden voor de overige leden en de gebruikers ten gevolge hebben.

ARTIKEL 4 OVEREENKOMST ALS BEDOELD IN ARTIKEL 7 LID 2 VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

Door de overeenkomst als bedoeld in lid 2 van artikel 7 van de statuten van de coöperatie verplicht een lid zich gebruik te maken van de hiervoor in artikel 2 van dit reglement omschreven diensten en deswege een door de vergadering vast te stellen bedrag - gebaseerd op de desbetreffende kostprijs - aan de coöperatie te betalen. Op bedoeld bedrag zullen maandelijks voorschotten door het lid worden voldaan aan de coöperatie.

ARTIKEL 5 RENTEVERGOEDING

De rente bedoeld in artikel 9 lid 5 van de statuten van de coöperatie bedraagt een percentage gelijk aan de voorschotrente van De Nederlandsche Bank N.V. bij de aanvang van het desbetreffende jaar verhoogd met twee en een half procent.

ARTIKEL 6

Het bestuur van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging "Langswater V U.A." is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten in de flat, die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover dit reglement daarover geen bepalingen bevat.

ARTIKEL 7

Het is de leden en/of gebruikers van een privégedeelte niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur een gehele of gedeeltelijke steunmuur te verwijderen. Ter bevordering van de rust in het gebouw mogen werkzaamheden die geluidsoverlast veroorzaken, zoals boren, freesen, timmeren, zagen, tegels van de muur verwijderen, enzovoorts, alleen gedaan worden op maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur, zaterdag van 10.00 tot 18.00 uur en op zon- en feestdagen van 12.00 tot 18.00 uur.

ARTIKEL 8

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- a. Fietsen, bromfietsen, vuilnis(zakken) en dergelijke te plaatsen;
- b. Te voetballen, rolschaatsen of anderszins te spelen
- c. Fietsen, bromfietsen, snorfietsen ,kinderwagens, vuilnis(zakken) e.d. op de galerijen te plaatsen;
- d. Met brom-/snorfietsen/motoren binnen het gebouw met draaiende motor te lopen/rijden;
- e. Een t.v.-ontvangstschotel, antenne o.i.d. te plaatsen aan de reling van de balkonmuur of daarbuiten;
- f. Energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen;
- g. Eigengemaakte naambordjes of aanduidingen op het namentableau, brievenbus en/of huisdeur aan te brengen;

ARTIKEL 9

De toegang tot het dak, de liftmachinekamer resp. het ketelhuis van de centrale verwarming, is voor een lid/ bewoner niet toegestaan, tenzij met toestemming van het bestuur.

ARTIKEL 10

Het hebben of houden van duiven en/of pluimvee is niet geoorloofd. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen, dat deze op generlei wijze overlast bezorgen aan medebewoners.

ARTIKEL 11

De verschuldigde bijdrage in de exploitatierekening (servicekosten) dient uiterlijk vóór de eerste dag van de volgende maand te worden voldaan. Bij gebreke daarvan wordt een bedrag van € 25,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

Indien een lid geen automatische incasso afgeeft zal er € 5,- administratiekosten in rekening gebracht worden. De automatische incasso zal niet gelden voor de grooteigenaren.

ARTIKEL 12

Bij verwijdering van een elektronische meter, bijvoorbeeld in geval van vernieuwing van een centrale verwarmingsradiator, ontvangt de betreffende bewoner schriftelijk een mededeling van het bestuur. De bewoner verplicht zich om binnen 3 weken na het ontvangen van de mededeling contact op te nemen met de betreffende firma teneinde een afspraak te maken voor herplaatsing van de elektronische meter.

Bij het niet nakomen van deze procedure zal een boete volgen van € 115,- welk bedrag in rekening zal worden gebracht via de afrekening van de stookkosten.

ARTIKEL 13

Een lid van de coöperatie is het niet toegestaan om de elektronische meters op de radiatoren te verwijderen of de zegel te verbreken. Indien een meter wordt losgemaakt of verwijderd zal aan het betreffende lid een boete worden opgelegd van € 250,- voor het herplaatsen van de meter.

ARTIKEL 14

Aspirantleden zijn kosten verschuldigd voor mutatie c.q. entreegeld. De hoogte van het entreegeld wordt iedere 6 maanden opnieuw bekeken en aangepast door het bestuur. De hoogte van het bedrag kan een ieder navragen via het bestuur of via de website onder menuoptie “entreegeld”.

ARTIKEL 15

Bij overdracht van een lidmaatschap zal aan het desbetreffende lid een waarborgsom in rekening worden gebracht van € 450,-. Deze waarborgsom zal pas worden terugbetaald als het bestuur hiertoe opdracht verstrekt aan de administrateur, binnen 12 maanden.

ARTIKEL 16

Het is verboden om afzuigkappen/geisers aan te sluiten op het afvoerkanaal. Bij constatering hiervan krijgt de bewoner een schriftelijk verzoek deze aansluiting te verwijderen. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal een boete worden opgelegd van € 25,- voor iedere maand dat deze aansluiting niet is verwijderd.

ARTIKEL 17

De vloerbedekking van de appartementen dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om in een appartement parket, kurk, linoleum, laminaat of stenen aan te brengen, tenzij dit bouwkundig zodanig geschiedt dat de vloer op een geluidsisolerende ondervloer wordt aangebracht, en de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluiden heeft van Ico +10dB. Een en ander op basis van de norm NEN 5077 en NEN 5079.

ARTIKEL 18

Het gebruik van een zodanige vloerbedekking mag geen overlast voor de andere eigenaars en gebruikers opleveren. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking. Indien bij de uitspraak blijkt dat de indiener van de klacht in het ongelijk gesteld is, komen de kosten voor zijn rekening.

ARTIKEL 19

Indien een bewoner vuil cq. grofvuil buiten de daarvoor bestemde dag buiten zet en dit apart weggehaald moet worden zullen deze kosten op de desbetreffende bewoner worden verhaald.

ARTIKEL 20

De flat is uitgerust met een camerabeveiligingssysteem. Indien er beelden opgezocht moeten worden n.a.v. diefstal, vernieling of andere misdadige feiten wordt dit door het bestuur uitgevoerd en eventueel op verzoek aan de politie afgegeven.

ARTIKEL 21

Indien een lid in gebreke blijft om verschuldigde kosten aan de coöperatie te voldoen kan het bestuur een incassoprocedure starten en verder alle maatregelen en besluiten nemen die dienen om de vordering door de coöperatie te laten innen.

De incassoprocedure ziet er als volgt uit

- verzenden van een herinnering
- verzenden van een 1^e aanmaning
- verzenden van een 2^e aanmaning met de mededeling dat er overgegaan wordt tot gerechtelijke incassomaatregelen
- gerechtelijke incassomaatregelen

ARTIKEL 22

Het verhuren van het appartement is slechts toegestaan indien koper casu quo het lid (zijnde de eigenaar van het lidmaatschap) vooraf schriftelijke toestemming heeft gekregen van het bestuur om zijn/haar appartement te mogen verhuren.

Dit conform het gestelde in de Statuten en het Huishoudelijk Reglement van de vereniging.

Indien zonder toestemming het appartement wordt verhuurd zal het bestuur middels een aangetekend schrijven de eigenaar van het lidmaatschap waarschuwen en sommen een einde te maken aan de illegale bewoning.

Per gelijke datum zal dan een boete verschuldigd zijn van eenhonderd euro (€ 100,00) per dag.

ARTIKEL 23

Conform artikel 8, lid 3 van de statuten, indien er handelingen verricht moeten worden met betrekking tot enig gedeelte van het gebouw en toegang tot het privégedeelte noodzakelijk is, is het lid en/of gebruiker verplicht hiertoe toestemming te verlenen. Indien een lid en/of gebruiker de toegang weigert, kan het bestuur een boete opleggen van €250,-. Indien het lid hiertegen bezwaar wil maken, kan hij dit voorleggen aan de Algemene Leden Vergadering. Indien de ALV het niet eens is met de beslissing van het bestuur, zal de boete ongedaan worden gemaakt.