

HUISHOUDELIJK REGLEMENT van de VERENIGING VAN EIGENAARS „ZALNÉ WONEN", Weteringpark 7, Zwolle, als bedoeld in artikel 1 sub k van het Reglement, tevens inhoudende de statuten, van deze vereniging.

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

1. In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. „Vereniging": de Vereniging van Eigenaars „Zalné Wonen", Weteringpark 7, Zwolle, gevestigd te Zwolle.
- b. „Coöperatieve vereniging": de Coöperatieve Servicevereniging „Zalné Wonen"
- c. „Reglement": het Reglement, tevens inhoudende de statuten van de onder a genoemde vereniging.
- d. „Bestuur" en „Bestuursleden": de administrateur of wel het bestuur van de Coöperatieve Servicevereniging „Zalné Wonen" U.A. en de leden van dat bestuur.
- e. „Eigenaar", „gebruiker", „flatwoning", „garage", „berging" en „gemeenschappelijke gedeelten": zoals deze termen zijn vastgesteld in het Reglement, tevens inhoudende de statuten.
- f. „Bewoner": het in het flatgebouw wonend lid en de gebruiker alsmede hun medebewoners(sters).
- g. „Locatiemanager": de functionaris, die belast is met de algemene leiding.

2. Dit reglement geldt voor alle eigenaars en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Waar in dit huishoudelijk reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker(s) krachtens welke titel ook.

3. Eigenaars en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.

Artikel 2

1. Tot de gegevens als bedoeld in artikel 3 lid 3 van het Reglement behoren in ieder geval de volledige voornaam(namen), de familienaam, de geboorteplaats en -datum, de huidige en/of laatste functie(s), adres en telefoonnummer, zowel van het lid als zijn/haar medebewoner(ster).

2. De vereisten waaraan de gegadigde eigenaar zowel als de gebruiker alsmede zijn/haar medebewoner(ster) moeten voldoen, als bedoeld in artikel 3 lid 2 van het Reglement, zijn:

- a. een redelijke gezondheid genieten;
- b. zich onafhankelijk van de hulp van anderen —afgezien van maaltijdverzorging en huishoudelijke hulp— te kunnen handhaven;
- c. bereid en in staat te zijn zich in een woongemeenschap thuis te voelen en zich daaraan aan te passen.
- d. de afgifte van een schriftelijke bereidverklaring van de gegadigde om lid te worden van de coöperatieve vereniging en - voor wat de eigenaar betreft - te blijven zolang hij eigenaar is - voor wat de gebruiker niet eigenaar betreft- zolang hij gebruiker is.
- e. De flatwoningen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door volwassen personen (vanaf 18 jaar en ouder).

3. Bovenstaande vereisten laten onverlet dat het bestuur kan besluiten dat naar redelijkheid en billijkheid van de vereniging niet mag worden verlangd dat de gegadigde wordt toegelaten.

4. Bij weigering van toestemming is beroep op de vergadering mogelijk die het bestuur kan opdragen de toestemming alsnog te verlenen.

Artikel 3

Het bedrag ter bestrijding van de onkosten als bedoeld in artikel 3 lid 6 van het Reglement, wordt vastgesteld op € 50,-.

Artikel 4

De boeten, als bedoeld in artikel 6 lid 3, eerste en tweede alinea van het Reglement, bedragen € 100,- per dag.

Artikel 5

De rente, bedoeld in artikel 16 lid 6 van het Reglement, bedraagt 10% per jaar.

Artikel 6

Het bedrag, genoemd in artikel 26 lid 3 van het Reglement, wordt bepaald op € 10.000,-.

GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 7

1. Ieder van de eigenaars en gebruikers zal het genot hebben van de gemeenschappelijk gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en dit huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaars en gebruikers.
2. De gemeenschappelijke gedeelten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen of schilderijen en andere voorwerpen tegen de wanden aan te brengen. Voertuigen, bromfietsen en fietsen mogen slechts geplaatst worden op de daartoe kennelijk aangegeven plaatsen.
3. Eigenaars en gebruikers onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke gedeelten in welke vorm ook.
4. Het is niet toegestaan niet-gewenste drukwerken bij de brievenbussen achter te laten, dan wel elders in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren.
5. Het is eigenaars en gebruikers verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. De radiatoren in de gemeenschappelijke gedeelten mogen uitsluitend worden gehanteerd door daartoe door het bestuur aangewezen personen.
6. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
7. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden op de door het bestuur te bepalen wijze.
8. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, antennes en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van dit huishoudelijk reglement of met uitdrukkelijk toestemming van het bestuur. Dit geldt ook voor het aanbrengen van extra sloten of het veranderen van sloten.
9. Verder zijn veranderingen, waardoor het architectonisch uiterlijk zal worden gewijzigd, waaronder begrepen elke op-, aan-, op onderbouw, zonder toestemming van het bestuur verboden. Het bestuur kan aan deze toestemming bepaalde voorwaarden verbinden.
10. De in de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige tochtdeuren mag men, ter voorkoming van tocht en met het oog op de brandveiligheid, niet open laten staan.

11. Tot de keuken en de daarbij behorende andere ruimten hebben uitsluitend toegang de bestuursleden, de locatiemanager, de leden van een eventuele commissie belast met het toezicht op de keuken en het personeel, alsmede het personeel in dienst van derden, ter uitvoering van opdrachten, verstrekt door of vanwege het bestuur.

HET UITERLIJK VAN HET FLATGEBOUW

Artikel 8

1. Ter wille van de uniformiteit is de vergadering c.q. het bestuur bevoegd eisen te stellen ten aanzien van de kleur, afmetingen e.d. van de zonneschermen. Verzoeken tot het aanbrengen daarvan moeten tijdig bij het bestuur worden ingediend.
2. Voorwerpen, welke op de balkons zijn geplaatst of daaraan zijn bevestigd en die naar het oordeel van het bestuur of de vergadering het esthetisch aanzien van het flatgebouw schaden, moeten op eerste aanschrijving van het bestuur worden verwijderd.
3. De ramen en deuren van de flatwoningen mogen niet worden beplakt of op andere wijze gebruikt voor doeleinden van propaganda of reclame.
4. Wasgoed mag niet op van buitenaf zichtbare wijze worden opgehangen.
5. Het kloppen van kleden en dergelijke over of buiten de balkons is niet toegestaan.
6. In verband met het rattengevaar is het niet geoorloofd voedsel te deponeren op de tot het flatgebouw behorende grond of op de balkons, daken en terrassen.
7. Bij het roken op het balkon dient een asbak te worden gebruikt en deze dient na gebruik binnen gelegd te worden.

LOGÉS EN GEBUIK RECREATIEZAAL

Artikel 9

1. Voor logés van de bewoners is tegen een door het bestuur vast te stellen huur een aantal logeerkamers beschikbaar.

Verzoeken om beschikbaarstelling moeten bij de locatiemanager worden ingediend.

De kamers worden in de regel voor geen langere periode dan veertien achtereenvolgende dagen verhuurd; van deze bepaling kan door de locatiemanager in overleg met het bestuur worden afgeweken.

De bewoner is verplicht bij beëindiging van het gebruik de hem ter beschikking gestelde logeerkamer in behoorlijke staat op te leveren ofte doen opleveren.

2. De recreatiezaal staat ter beschikking van alle bewoners en hun gasten.

Van dit beginsel kan worden afgeweken ten behoeve van bewoners, die de wens kenbaar maken om voor een diner, receptie, vergadering of dergelijke bijeenkomst de zaal voor enkele uren ter beschikking van hen en hun gasten te hebben. De locatiemanager beslist — zo nodig in overleg met het bestuur — op dit verzoek.

Het bestuur stelt de verschuldigde vergoeding vast.

COLLECTEN

Artikel 10

Voor het houden van collecten aan de flatwoningen is schriftelijke toestemming van het bestuur vereist. Dit bewijs moet op aanvraag worden getoond.

De collecten moeten betrekking hebben op algemene doeleinden en mogen niet geschieden ten bate van politieke of confessionele behoeften en noden.

TOEGANG EN (BRAND)VEILIGHEID GEBOUW

Artikel 11

1. Zij, die geen eigenaar of gebruiker zijn, hebben slechts toegang tot het flatgebouw met toestemming van het bestuur. Deze bepaling is niet van toepassing op de medebewoner(ster) van het lid of de gebruiker en evenmin op de bezoeker(s) van de bewoners en degenen, die werkzaamheden voor de bewoners verrichten.
2. Aan leveranciers en ambachtslieden, belast met onderhoudswerkzaamheden, kan deze toestemming voor lange duur worden verleend.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden ramen en deuren steeds afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
4. Op ieder rust de verantwoordelijkheid er zorg voor te dragen, dat de in de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige tochtdeuren niet openstaan.
5. Iedere eigenaar en gebruiker dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
6. Iedere eigenaar en gebruiker onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
7. Nooddeuren, vluchttrappen en vluchtwegen waartoe ook de galerijdeuren behoren, mogen niet worden afgesloten en/of door enig voorwerp worden geblokkeerd.
8. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden het bestuur en/of de locatiemanager per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan noodvoorzieningen in het gebouw.
9. Teneinde de veiligheid van alle bewoners zoveel mogelijk te waarborgen, dienen deze de controle op elektrische leidingen en apparaten in hun flatwoningen te gedogen en in de geconstateerde gebreken en afwijkingen op eerste aanschrijving van het bestuur te voorzien.
10. Het is niet toegestaan een open vuur /haardinstallatie aan te leggen.
11. Barbecues zijn niet toegestaan. Het bestuur kan toestemming geven voor een barbecue op het terras van de recreatiezaal.
12. Het is verboden om hoeveelheden groter dan benodigd is voor normaal huishoudelijk gebruik, zowel in de woningen als in de bergingen en garage, in voorraad te hebben van benzine, diesel, petroleum, spiritus, butagas en andere licht ontvlambare stoffen. Het gebruik van kook- en verwarmingstoestellen, welke branden op butagas of brandbare vloeistoffen, is niet toegestaan, evenmin het in voorraad houden van dit gas, van deze vloeistoffen of van wasbenzine.
13. Het is wenselijk dat de eigenaar/bewoner of gebruiker een afwezigheid van langer dan één maand kenbaar maakt bij zijn/haar burens of het bestuur, teneinde in korte tijd te kunnen achterhalen waar hij/zij te bereiken is bij eventuele calamiteiten.

CALAMITEITEN

Artikel 12

1. De leden van het bestuur en/of daartoe door het bestuur aangewezen gemachtigden zijn slechts bevoegd in gevallen van dringende noodzaak - ter beoordeling van het bestuur - de flatwoningen, bergingen en garages van de bewoners te betreden, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de bij de dagelijkse leiding berustende duplicaatsleutels en lopers van de toegangsdeuren.
2. De schade, veroorzaakt door het eventueel openbreken van de deuren als gevolg van het aanbrennen door de bewoners van sluitkettingen, grendels, extra sloten en dergelijke, wordt niet door de vereniging vergoed.

3. Bij overlijden van de bewoner(s) is het bestuur bevoegd de flatwoning van de overledene(n) op speciale wijze af te sluiten totdat degenen, die ten genoegen van het bestuur aantoonbaar daartoe gerechtigd te zijn, de verantwoording van hetgeen zich in de woning bevindt, op zich neemt.

GEBRUIK VAN DE WONINGEN EN BERGINGEN/GARAGES

Artikel 13

De flatwoningen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door volwassen personen. Het verhuren of in gebruik geven van garages zal bij voorkeur geschieden aan mede-eigenaars respectievelijk bewoners van het flatgebouw. Slechts als onder deze geen gegadigden zijn, mogen zij zolang aan derden worden verhuurd respectievelijk in gebruik gegeven.

1. De eigenaars en gebruikers van de flatwoningen en bergingen/of garages mogen de bestemming niet wijzigen zonder toestemming van het bestuur. De uitoefening van enig bedrijf, waaronder hotel, café, restaurant, winkel, garage, werkplaats, pakhuis en dergelijke is nimmer toegestaan.

2. Een eigenaar dient het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over zijn/haar voornemen om de hem toekomende flatwoning met berging en/of garage aan een ander in gebruik (in huur) te geven. De gebruiker zal in een verklaring tegenover de vereniging van eigenaars zich moeten verplichten de bepalingen van het reglement en van het huishoudelijk reglement, voor zover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen tot stand gekomen na de dagtekening van de verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem kan worden gevorderd.

3. Voor inwoning van personen beneden de leeftijd van 18 jaar is toestemming van het bestuur vereist; hun verblijfsduur is eveneens aan het oordeel van het bestuur onderworpen.

VERMIJDING VAN OVERLAST VOOR MEDEBEWONERS

Artikel 14

Van de bewoners mag zeker worden verwacht, dat zij eraan zullen medewerken om overlast voor anderen, waardoor het leven in een flatgebouw uitermate onaangenaam zou worden, te vermijden.

De volgende bepalingen dienen dan ook stipt in acht te worden genomen:

1. Alle lawaai, veroorzaakt door slaande en piepende huis- en loketdeuren dient te worden voorkomen.

2. De geluidsterkte, waarop radio- en televisieapparaten worden afgesteld, dient die van de normale gesprektoon niet te overschrijden. Plaatsing van de apparaten vlak bij geluidgeleidende voorwerpen, zoals verwarmingsbuizen, kan bezwaren opleveren. Openstaande deuren van de kamer naar de slaapkamer, hal en/of keuken evenals een openstaand bovenlicht boven een televisie - of radiotoestel, verspreiden het geluid onnodig. Er zijn eenvoudige voorzieningen in de handel waardoor zij, wier gehoorsterkte verminderd is, in staat zijn in hun woonvertrek de uitzendingen te beluisteren zonder overlast te veroorzaken.

3. Bovendien behoort de sterkte van apparaten die worden aangezet tussen 23.00 uur en 8.00 uur evenals tussen 13.30 uur en 15.30 uur zodanig te zijn, dat het geluid in de buurwoningen in het geheel niet te horen is. Gedurende dezelfde tijden moet in verband met het niet te voorkomen storende lawaai van het stromende water zoveel mogelijk worden vermeden badkuipen vol of leeg te laten lopen, de wasmachine te gebruiken en het spoelwater van de toiletten te laten stromen.

Ook het verrichten van timmer- en boorwerkzaamheden door of namens de bewoners is gedurende de onder 3 genoemde tijden niet toegestaan. De verbouwingswerkzaamheden dienen in een vlot tempo te worden afgewerkt en binnen een door de locatiemanager te bepalen tijdsbestek te zijn beëindigd. Bovendien mag gedurende de zondag geen hinderlijk lawaai worden teweeggebracht. De aan- en afvoer van bouwmaterialen en van verhuisgoederen mag niet via de tot de hal toegang gevende hoofddeur plaatsvinden.

4. Het bespelen van een muziekinstrument is in de flatwoningen uitsluitend toegestaan met gebruikmaking van een daarop aangesloten hoofdtelefoon.

5. De vloerbedekking van de woon- en slaapvertrekken dient van geluiddempend materiaal te zijn, dat niet gespijkerd is. Harde vloeren in de flatwoningen zijn toegestaan mits er een geluiddempende ondervloer wordt aangebracht met een geluiddempende werking van minimaal 10 dB.

HUISDIEREN

Artikel 15

1. Het houden van dieren is slechts toegestaan voor één huisdier, bij de aanvang van de bewoning in de flat meegebracht; het meegebrachte huisdier mag echter niet worden vervangen.

2. Huisdieren, ook die van de bezoekers, mogen niet loslopen in de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw en op het geasfalteerde gedeelte vóór het flatgebouw, noch los of aan de lijn lopen op het grasveld en in het plantsoen van de vereniging.

3. Het bestuur is bevoegd passende maatregelen te nemen in die gevallen waarin huisdieren de bewoners overlast bezorgen. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar of gebruiker verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar en gebruiker bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking.

SCHADE AAN EIGENDOMMEN VERENIGING

Artikel 16

1. Schade aan eigendommen van de vereniging, waaronder begrepen de installatie en de inventaris alsmede de bij het flatgebouw behorende grond met gewassen, aangericht door schuld, onachtzaamheid of nalatigheid van een bewoner, zijn bezoeker(s), zijn huisdier dan wel het huisdier van zijn bezoeker(s), dient door en op kosten van die bewoner op eerste aanschrijving te worden hersteld of vergoed.

2. Schade ten gevolge van het voederen van dieren (vervuiling, aantrekken van ratten e.d.) kan voor de betrokkene(n) tot financiële aansprakelijkheid leiden indien het bestuur genoodzaakt is opdracht te geven tot het schoonmaken van ontstane vervuiling en/of verdelging van bv. ratten.

3. De vereniging is niet aansprakelijk voor schade, toegebracht aan eigendommen van bewoners, welke met toestemming van het bestuur in erkers of in andere gemeenschappelijke gedeelten zijn geplaatst.

4. Bij werkzaamheden door derden, uitgevoerd in opdracht van een bewoner, is deze op gelijke wijze aansprakelijk voor aangerichte schade; bij verhuizing geldt dit voor de komende dan wel voor de vertrekkende bewoner, afhankelijk van de vraag in wiens opdracht de verhuizing geschiedt.

ONDERHOUD EN HERSTELLING VAN WONINGEN

Artikel 17

Indien herstelling van een flatwoning geen uitstel gedooft, treedt het bestuur in geval van afwezigheid van de bewoner(ster) in zijn (haar) belang op en op zijn (haar) kosten.

Het schoonhouden van de ramen aan de gevels, waarlangs zich balkons of terrassen bevinden, is overgelaten aan de zorg van de bewoners; het wassen van de ramen langs de andere gevels geschiedt door en op kosten van de vereniging.

ONDERHOUDSCONTRACTEN

Artikel 18

Het bestuur is gerechtigd om namens de vereniging langlopende onderhoudscontracten aan te gaan, welke betrekking hebben op het normale onderhoud van het gemeenschappelijk bezit. In deze contracten zullen indexclausules mogen voorkomen, mits deze zijn gebaseerd op indexcijfers die door of vanwege het Centraal Bureau van de Statistiek worden verstrekt.

VERGADERINGEN

Artikel 19

1. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.

2. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:

- Schriftelijk met stembiljetten op naam;
- Per handopsteking;
- Op afroep;

3. Een volmacht moet schriftelijk worden verleend behalve in het geval dat de echtgenoot van een eigenares of de echtgenote van een eigenaar als gevolmachtigde zal optreden, waarvan deze gevolmachtigde vóór de vergadering aan de voorzitter kennis zal geven.

4. Het bestuur kan niet als gevolmachtigde optreden.

COMMISSIES

Artikel 20

Het bestuur is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. Er kan nooit een meerderheid van het bestuur plaatsnemen in een commissie of werkgroep.

LOCATIEMANAGER

Artikel 21

De locatiemanager vormt in het algemeen het contact tussen de eigenaars en gebruikers en het bestuur. Klachten, verzoeken of opmerkingen kunnen door tussenkomst van de locatiemanager bij het bestuur worden ingediend.

ONVOORZIEN

Artikel 22

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de ALV, eventueel op voorstel van het bestuur.

Vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars „Zalné Wonen ”

d.d. 17 november 2016