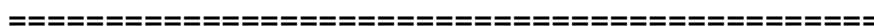


**VERENIGING VAN EIGENAARS
SERVICEAPPARTEMENTENCOMPLEX
(VESAC-GBD)**

“GROOT BERG EN DAL”

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



Vastgesteld: 06-09-2013



OVERZICHT INHOUD

=====

ALGEMENE BEPALINGEN	artikelen	1 en 2
REGISTER VAN EIGENAARS EN GEBRUIKERS	artikel	3
TOESTEMMING TOT INGEBRUIKNEMING	artikel	4
PERSONEEL	artikelen	5 en 6
GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN VAN DE GEBOUWEN EN HET TERREIN	artikelen	7 t/m 10
GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN	artikelen	11 t/m 15
GEBRUIK VAN DE LOGEERKAMERS	artikel	16
SAMENSTELLING EN INNING VAN DE MAANDELIJKSE BIJDAGEN EN KOSTEN	artikel	17
WARME MAALTIJDEN EN HUISHOUDELIJKE DIENSTEN	artikelen	18 t/m 20
BESTUUR EN TOEZICHT	artikelen	21 en 22
LEDENRAAD EN COMMISSIES	artikel	23 en 24
SLOTBEPALINGEN	artikelen	25 en 26

Gebruikte afkortingen:

VESAC-GBD:

Vereniging van Eigenaars van Appartementen in het Service-Appartementencomplex
"Groot Berg en Dal".

HR:

Dit Huishoudelijk Reglement.

RvS:

Het Reglement van Splitsing zoals vastgesteld bij de akte op 16 april 2010 verleden.

RvC:

De Raad van Commissarissen van de VESAC-GBD, als bedoeld in artikel 57 van het RvS.

ALGEMENE BEPALINGEN

=====

ARTIKEL 1

1. Voor dit HR gelden de algemene bepalingen en definities van artikel 1 van het RvS.
2. Waar in dit HR wordt gesproken van lid, eigenaar, gebruiker, aanvrager en dergelijke, wordt daaronder ook een vrouwelijk lid, enz. verstaan, waaraan de verdere redactie van een bepaling eventueel dient te worden aangepast.
3. Voor hen die met elkaar een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan zoals bedoeld in artikel 1:80b van het Burgerlijk Wetboek gelden dezelfde rechten als voor hen die met elkaar zijn gehuwd.

ARTIKEL 2:

Elke bepaling van het HR, welke in strijd is met het RvS, wordt voor niet geschreven gehouden.

REGISTER VAN EIGENAARS EN GEBRUIKERS

=====

ARTIKEL 3:

1. Iedere nieuwe eigenaar van een appartementsrecht is verplicht van die verkrijging mededeling te doen aan de bestuurder.
Hetzelfde geldt voor degene ten behoeve van wie een vruchtgebruik of een ander beperkt gebruiksrecht is gevestigd, aan wie dit recht is overgedragen en ingeval van beëindiging van dit recht.
Deze mededeling dient tevens in te houden:
 - a. Naam, voornamen, beroep of vroeger beroep, leeftijd en (gekozen) woonplaats.
 - b. Wie voor het appartement als hoofdgebruiker wordt aangemerkt.
 - c. Wie de juridische eigenaar van het appartementsrecht is.
 - d. Ingeval van een recht van vruchtgebruik dient een afschrift van een notariële akte aan de bestuurder te worden overhandigd waaruit blijkt, wie de vruchtgebruiker is en aan wie het vergader-/stemrecht in de vergadering van eigenaars toekomt.
 - e. Naam, voornaam, beroep of vroeger beroep en leeftijd van de echtgeno(o)t(e) resp. partner, van de inwonende gezinsleden en eventuele huisgenoten.
 - f. Vermelding van zijn verworven appartementsrecht(en).De bestuurder vermeldt deze gegevens in het krachtens artikel 54 van het RvS aangelegd register van eigenaars.
2. De bestuurder stelt deze gegevens ter beschikking van de RvC.

TOESTEMMING TOT INGEBRUIKNEMING

=====

ARTIKEL 4

1. Indien de eigenaar of vruchtgebruiker de vereiste toestemming als bedoeld in artikel 34 van het RvS niet schriftelijk heeft verkregen is hij niet gerechtigd tot ingebruikneming van het appartement.
2. Bij de beoordeling van de vraag of toestemming tot ingebruikneming kan worden verleend, neemt de RvC het bepaalde in art. 34 van het RvS in acht.
3. Ter beoordeling van een aanvraag tot ingebruikneming stelt de eigenaar/vruchtgebruiker alle relevante gegevens, alsmede het oordeel van de door de RvC aangewezen medisch adviseur ten aanzien van de zelfredzaamheid van de gegadigde(n), aan de RvC ter beschikking. Zonodig kan de RvC referenties vragen.
4. Alle bij de beoordeling volgens lid 3 gediend hebbende gegevens en overwegingen worden door de bestuurder op gepaste wijze gearhiveerd conform art. 34 RvS.
5. Indien een eigenaar of vruchtgebruiker aan een ander toestemming tot ingebruikneming van zijn appartement wil verlenen, dient hij hiervoor krachtens artikel 35 van het RvS vooraf toestemming te vragen aan de RvC. Hij is verplicht ook vooraf de hiervoor in artikel 3.1 vermelde gegevens van de desbetreffende gebruiker te verstrekken. Ook in dat geval zal de eigenaar/vruchtgebruiker voor de beoordeling van de aanvraag tot toestemming het oordeel van de door de RvC aangewezen medisch adviseur ten aanzien van de zelfredzaamheid van de gegadigde(n) aan de RvC ter beschikking stellen. Zonodig kan de RvC referenties vragen, het bepaalde in lid 3 van dit artikel is hierop ook van toepassing.
6. Overeenkomstig artikel 34 lid 7 van het RvS staat beroep open bij de vergadering.
7. De in artikel 34 en 35 van het RvS bedoelde toestemming geldt slechts voor de persoon of personen, van wie de in artikel 3.1 en 4.2 bedoelde gegevens aan de RvC zijn verstrekt.

PERSONEEL

=====

ARTIKEL 5:

1. De bestuurder is verantwoordelijk voor een kwantitatief en kwalitatief adequate bezetting van de personeelsformatie, zoals deze is vastgelegd in de laatst vastgestelde begroting.
2. Personeelsleden worden aangesteld en ontslagen door de bestuurder na verkregen machtiging van de RvC.
3. De bestuurder stelt voor het personeel de salarisschalen en de secundaire arbeidsvoorwaarden voor, welke moeten worden goedgekeurd door de RvC.
4. De RvC regelt het salaris en de eventuele emolumenten van de bestuurder. Bij aanstelling van een nieuwe bestuurder moet de vergadering instemmen met diens salaris en de eventuele emolumenten. Zie ook artikel 53 RvS.
5. Uitbreiding van het personeelsbestand behoeft de goedkeuring van de vergadering.

ARTIKEL 6:

1. Ingevolge de bepalingen van art. 42 lid 3 van RvS. blijft het service-pakket, zolang de vergadering niet anders besluit, gehandhaafd naar de omvang ten tijde van de wijziging van het Reglement van Splitsing van 16 april 2010.
2. De verschillende vormen van dienstverlening kunnen ook bij externe partijen worden ondergebracht.
3. De wijze waarop de activiteiten zijn georganiseerd en functioneren kan in reglementen nader worden beschreven.
4. De eindverantwoordelijkheid voor de activiteiten genoemd in de lid 1, 2 en 3 van dit artikel berust bij de bestuurder.

GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN VAN DE GEBOUWEN EN HET TERREIN

ARTIKEL 7:

1. Het bij de gebouwen behorende terrein met daarop of daarin aangebrachte voorzieningen is tot gemeenschappelijk gebruik van alle eigenaars en/of gebruikers van de appartementen alsmede hun gasten bestemd. De bestuurder is verantwoordelijk voor het in goede staat van onderhoud houden van het terrein en van de op of in het terrein aangebrachte voorzieningen. Het is niet geoorloofd buiten de eventueel door de bestuurder speciaal daartoe aangewezen gedeelten motorfietsen, bromfietsen, fietsen en/of andere vervoermiddelen te parkeren, te wassen of te repareren. Ten aanzien van het parkeren van auto's dient men zich te houden aan de door de bestuurder daartoe bestemde plaatsen. De eigenaars en/of gebruikers zijn verantwoordelijk voor het parkeergedrag van hun gasten en hun leveranciers. Stalling van boten, caravans, campers, trailers etc. is niet toegestaan. De bestuurder kan hierop een tijdelijke ontheffing verlenen.
2. De beplante gedeelten van het terrein (met uitzondering van het bos en de gazons) en de daken van de gebouwen mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door de bestuurder nodig geachte of toegestane werkzaamheden. De bestuurder kan van deze bepaling ter plaatse doen blijken door middel van borden.
3. Op het terrein mogen geen afvalstoffen en - behalve op daartoe door de bestuurder eventueel aan te wijzen plaatsen - geen voedsel voor dieren worden gedeponed. De bestuurder stelt regels vast ten aanzien van de afvoer van vuilnis en ander afval vanuit de appartementen.
4. De bestuurder dient ervoor te zorgen, dat alle eigenaars en/of gebruikers en personeelsleden op de hoogte zijn van de instructies ten aanzien van inbraakbeveiliging resp. de brandveiligheid van het complex, zoals geadviseerd door de politie en/of de brandweercommandant van de bevoegde gemeente en na goedkeuring door de vergadering bindend voor eigenaars en/of gebruikers en

personeel van de VESAC-GBD. Eigenaars en/of gebruikers en personeelsleden zijn verplicht te handelen conform deze instructies.

5. Het plaatsen van eigen antennes en schotels door eigenaars en/of gebruikers is verboden, dit conform artikel 22 lid 2 RvS.

ARTIKEL 8:

1. De bestuurder kan omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke gangen en trappen, liften, ontspanningsruimten, service- en dienstruimten nadere orderegels vaststellen en deze regels op daarvoor in aanmerking komende plaatsen bekendmaken.
2. De bestuurder regelt de verlichting en de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen en de verlichting op het terrein.
3. De buitendeuren van de gebouwen, de buitendeuren van de appartementen alsmede de deuren van de berg ruimten en de garagedeuren dienen normaal afgesloten te zijn, zo mogelijk op het nachtslot.
4. Kooplieden, venters, vertegenwoordigers, colporteurs, collectanten en bezorgers van post en kranten worden niet in het gebouw toegelaten, waarvan de bestuurder kan doen blijken door een bij de voordeur van de appartementsgebouwen aangebracht bord, zodat de genoemden reeds bij hun aanwezigheid in de gebouwen in overtreding zijn krachtens artikel 461 Wetboek van Strafrecht. De bestuurder is bevoegd van deze bepaling ontheffing te verlenen.
5. De eigenaars en/of gebruikers van de appartementen mogen bij de voordeuren van de appartementen slechts naambordjes aanbrengen volgens een door de bestuurder vastgesteld uniform model.
6. Het aanbrengen van buitenzonwering vereist de toestemming van de bestuurder, na overleg met de Ledenraad. Deze vaardigt eveneens voorschriften uit inzake kleur en uitvoering, dit conform artikel 22 lid 2 RvS.

ARTIKEL 9:

1. Het aanbrengen van wandversieringen, kasten, bloemen en planten of andere voorwerpen in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte is overeenkomstig artikel 21 lid 2 RvS niet toegestaan. De bestuurder kan, na overleg met de Ledenraad, hierop uitzonderingen maken op basis van criteria die passen binnen de sfeer van het complex en van zijn gebruikers.
2. Het voortbrengen van muziek in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte is slechts toegestaan na daartoe verkregen al dan niet voorwaardelijke toestemming van de bestuurder, die vooraf overleg pleegt met de Ledenraad.
3. De bestuurder kan voor bepaalde activiteiten van eigenaars en/of gebruikers het gebruik van een bepaald gedeelte van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte toestaan en daarbij voorwaarden en eventueel een vergoeding vaststellen. Deze vast te stellen vergoeding behoeft de toestemming van de Ledenraad.

ARTIKEL 10:

1. Slechts met toestemming van de bestuurder bij binnenkomst van de eigenaar en/of gebruiker en op daaraan verbonden voorwaarden mogen huisdieren, zoals honden en katten worden gehouden, mits daardoor in geen geval overlast wordt bezorgd aan de overige eigenaars en/of gebruikers van het gebouw. De bestuurder zal indien er sprake is van overlast, na overleg met de Ledenraad, te allen tijde bevoegd zijn, de verleende toestemming in te trekken en te vorderen, dat het betreffende huisdier uit het gebouw wordt verwijderd. In de gemeenschappelijke gedeelten en op het tot het complex behorende terrein mogen geen huisdieren loslopen noch uitgelaten worden.
2. Huisdieren zoals honden en katten mogen, zonder toestemming van de bestuurder die vooraf overlegt met de Ledenraad, niet worden vervangen of worden aangeschaft.

GEBRUIK VAN DE PRIVE GEDEELTEN

=====

ARTIKEL 11:

1. Het voortbrengen van muziek, het gebruik van radio, televisie en andere geluidsdragers daaronder begrepen, mag in de appartementen slechts geschieden op zodanige wijze, dat dit in andere appartementen niet hinderlijk hoorbaar is; dit ter beoordeling van de bestuurder. Muziekinstrumenten mogen uitsluitend, eveneens niet hinderlijk hoorbaar, worden bespeeld tussen 9.00 en 22.00 uur.
2. Het is verboden, een en ander ter beoordeling van de bestuurder, om:
 - a. Kleedjes te kloppen op, over of buiten balkons of ramen.
 - b. Kleding, beddengoed, wasgoed of dergelijke voorwerpen op te hangen op zodanige wijze, dat deze voorwerpen van buitenaf zichtbaar zijn.
 - c. Voorwerpen, daaronder begrepen vlaggenstokken en vlaggen aan de buitenzijde van de gevel te bevestigen en aanplakbiljetten, reclamebiljetten (ook voor politieke partijen) en dergelijke voorwerpen aan of voor de vensters aan te brengen, dit conform artikel 22 lid 2 RvS.
 - d. Petroleum, gas, benzine of soortgelijke producten te gebruiken voor verwarmings-, verlichtings- en kookdoeleinden of daartoe in voorraad te hebben. Dit is uiteraard ook van toepassing op de bergingen en garages.
3. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om harde vloerbedekking aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de Vergadering van Eigenaars ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:
 - a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) van $I_{co} = + 15$ dB

wordt bereikt. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN5077 geluidswering in gebouwen”.

De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/ deskundige) is hierbij een vereiste.

b. Indien een van de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd, een geluidsonderzoek in te laten stellen.

c. De eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar en/of gebruiker op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.

f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar en/of gebruiker gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

ARTIKEL 12:

De eigenaar, respectievelijke de gebruiker moet van ieder woning of privégedeelte, iedere garagebox en iedere berging, een sleutel in bezit stellen van de bestuurder. De bestuurder draagt zorg, dat deze sleutels slechts in noodgevallen gebruikt worden. Na eventueel gebruik wordt daarvan verantwoording afgelegd aan de desbetreffende eigenaar/gebruiker.

ARTIKEL 13:

1. De bestuurder stelt de temperatuur van het warme water naar de radiatoren van de centrale verwarming vast.
2. Verwarming in de garages is slechts toegestaan met toestemming van de bestuurder en tegen een vergoeding en nadere voorwaarden als door de bestuurder, gehoord hebbende de Ledenraad, vast te stellen.
3. Voor extra gebruik van energie kan alleen toestemming worden verleend door de bestuurder indien op kosten van de verzoeker een tussenmeter wordt geplaatst.

ARTIKEL 14:

In de privé gedeelten mag geen beroep, bedrijf of onderneming uitgeoefend worden. De garages en bergingen mogen niet voor bedrijfs- of ondernemingsdoeleinden of als opslag van handelsgoederen of bedrijfsmiddelen gebruikt worden; er mogen geen andere brandbare, brandgevaarlijke of explosieve stoffen worden opgeslagen dan motorbrandstof in de daarvoor bestemde reservoirs van de motorvoertuigen. Artikel 25 RvS is volledig van toepassing.

De bestuurder ziet toe op strikte handhaving ervan.

ARTIKEL 15:

1. Rekening houdend met hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 22 lid 3 en 23 lid 1 RvS, moet voor veranderingen aan appartementen altijd vooraf toestemming worden gevraagd aan de bestuurder, die, na verkregen toestemming van de RvC, hiertoe gemachtigd is door de vergadering. Klusjes van huishoudelijke aard blijven hierbij buiten beschouwing.
2. Verbinding van naast elkaar gelegen appartementen en verwijdering en/of gedeeltelijke verwijdering van muren mag uitsluitend worden uitgevoerd door erkende aannemers, die zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en te goeder naam en faam bekend staan, en conform artikel 23 RvS. Het aanbrengen c.q. handhaven van draagbalken ten behoeve van een verantwoorde bouwbalans is verplicht. Het bepaalde in artikel 11 lid 3 HR is van overeenkomstige toepassing.
3. Daarbij moeten vooraf de plannen, bevattend aard en omvang alsmede geplande tijdsduur, vergezeld van een goede bouwtekening vervaardigd door een architect, ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bestuurder. Indien gewenst vraagt de bestuurder advies aan de bouwkundig adviseur van de VESAC-GBD. Een bouwkundige berekening kan van de aanvrager worden verlangd. Zonodig dient eerst een bouwvergunning te worden aangevraagd.
4. De bestuurder ziet erop toe, dat veranderingen uitsluitend plaatsvinden op basis van het bepaalde in het RvS en het vigerend HR.
5. Ook voor veranderingen van eenvoudiger aard en omvang (bij voorbeeld verwijdering van een bad of inrichting van een douchecel of keuken) is onder dezelfde

voorwaarden als genoemd in lid 2 en lid 3 vooraf toestemming vereist van de bestuurder.

6. De bestuurder informeert de omwonende appartementeigenaren c.q. gebruiker(s) op adequate wijze over de voorgenomen werkzaamheden, zodat zij met de te verwachten overlast rekening kunnen houden.
7. In alle voorkomende gevallen dient men er zorg voor te dragen, dat alles wordt ondernomen om hinder en overlast voor de overige eigenaars en/of gebruikers te voorkomen, respectievelijk tot een minimum te beperken.
8. Aan de buitenzijde van de appartementen inclusief de voordeur is iedere wijziging verboden. Uitgezonderd is het vervangen van kozijnen met schuiframen door moderne ramen, bij voorbeeld draai- en tuimelramen. Dit echter slechts in overleg met en na schriftelijke toestemming van de bestuurder, mede voor wat betreft de kleur van de kozijnen. Teneinde de uniformiteit in de uitstraling van het gebouw te kunnen waarborgen waar het betreft de kwaliteit van de in dit verband te gebruiken materialen alsmede van de geleverde prestaties, kunnen opdrachten tot vervanging van bedoelde kozijnen uitsluitend worden verstrekt door de VESAC-GBD, zulks op kosten en voor rekening van de desbetreffende appartementeigenaar.
De bestuurder zal met een voorstel voor leveranciers komen, die borg staan voor de gewenste kwaliteit van bedoelde werkzaamheden.
9. Verplaatsing en/of verwijdering van sanitaire onderdelen en verwarmingselementen verlangt toestemming van de bestuurder en controle op naleving door de technische vertegenwoordiger van de VESAC-GBD.
10. Van iedere bouwkundige wijziging waaronder ook die van kabels en leidingen, riool etc. in het appartement wordt vooraf een tekening in duplo gemaakt. Eén exemplaar is, ter goedkeuring, bestemd voor de bestuurder.
11. Werkzaamheden zoals hakken, breken, langdurig boren e.d. worden uitsluitend uitgevoerd op werkdagen tussen 9.00 uur en 13.00 uur en tussen 15.00 uur en 17.00 uur; dit vanwege de geluidsoverlast ten aanzien van de medegebruikers.
12. Aan- en afvoer van bouwmaterialen geschiedt via bouwliften en/of afvoergoten aan de buitenzijde van het gebouw. De huislift is daar niet voor bestemd.
13. Dagelijks moeten de openbare ruimten buiten het appartement worden schoon gemaakt en wordt het eventuele puin en restmateriaal afgevoerd.
14. Voor zover nodig moeten door de opdrachtgever eventuele beschadigingen aan de openbare ruimten worden hersteld na afloop van een verandering.
15. De eigenaar van het appartement is verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen.
16. De eigenaar regelt bij verbouw schriftelijk de aansprakelijkheid met zijn aannemer en/of onderaannemer(s) en legt hen het afsluiten van een zogenaamde Constructie All Risk (CAR) verzekering op. Een kopie ervan wordt verstrekt aan de bestuurder.
17. Bij veranderingen van de bestaande keukens en/of badkamers is montage van een aardlekschakelaar verplicht.

GEBRUIK VAN DE LOGEERKAMERS

=====

ARTIKEL 16:

1. De logeerkamers worden op aanvraag - en voor zover beschikbaar - aan de eigenaar(s) en de gebruiker(s) ten behoeve van hun logés ter beschikking gesteld tegen een door de bestuurder vast te stellen vergoeding na overleg met de Ledenraad. Bij afbestelling van een gereserveerde kamer minder dan 2 x 24 uur van te voren blijft de vergoeding toch verschuldigd, tenzij de kamer nog aan andere gegadigden beschikbaar gesteld kan worden.
2. Aanvragen kunnen niet eerder dan een maand van te voren worden ingediend en worden in volgorde van binnenkomst behandeld.
3. De kosten van door de gast gebruikte maaltijden en andere consumpties zijn voor rekening van de gastheer (eigenaars of gebruiker van een appartement); tussen de gast en de VESAC-GBD ontstaan uit dezen hoofde geen rechtsbetrekkingen.
4. De gastheer is jegens de VESAC-GBD aansprakelijk voor de gedragingen van zijn of haar gasten.

SAMENSTELLING EN INNING VAN DE MAANDELIJKSE BIJDAGEN EN (EXTRA) KOSTEN

=====

Artikel 17:

1. De te betalen maandelijkse bijdrage zal bestaan uit de volgende kostensoorten:
 - a. Gebouwen en Terreinen: schulden en kosten die verband houden met het gebruik, instandhouding en onderhoud van het gebouw en terrein,
 - b. Dienstverlening: schulden en kosten die verband houden met het verlenen door de vereniging van niet-facultatieve diensten,
 - c. Beheer: schulden en kosten die verband houden met het algemene beheer en geen direct verband hebben met lid 1 sub a en/of lid 1 sub b,
 - d. Energie: voorschot voor het warmteverbruik inclusief administratiekosten.
2. Voor genoemde kostensoorten zullen bekend staan als respectievelijk: servicekosten, dienstverleningskosten, beheerskosten en energiekosten.
3. Energiekosten bestaan o.a. uit de afgenomen eenheden verbruik, zoals afgelezen op de warmtemeters, vermenigvuldigd met de eenheidsprijs zoals die wordt berekend. Tot de energiekosten behoort ook een aandeel in de energiekosten voor de algemene ruimten.
4. De maandelijkse bijdrage, verschuldigd aan de VESAC-GBD, moeten door middel van automatische incasso, maandelijks bij vooruitbetaling in één bedrag voldaan worden.
5. Een maandnota, waarop eventueel verder verschuldigde (extra) kosten en vergoedingen zijn vermeld, zal tijdig worden toegezonden. Betaling van deze nota dient binnen dertig dagen na ontvangst te geschieden.
Indien en voor zover het bedrag van de nota niet binnen dertig dagen is voldaan, wordt over het verschuldigde bedrag 1 % per maand rente gerekend vanaf de

vervaldatum tot die van betaling. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van de maand voor een volledige maand gerekend.

WARME MAALTIJDEN EN HUISHOUDELIJKE DIENSTEN

ARTIKEL 18:

1. De eigenaar(s) dan wel gebruiker(s) van de appartementsrechten en/of zijn (hun) huisgenoten kunnen dagelijks een maaltijd verstrekt krijgen, hetzij bezorgd aan het appartement, hetzij geserveerd in het restaurant.
De bestuurder stelt de menu's, de wijze en de termijnen van bestellen, alsmede de tarieven vast. De tarieven behoeven vooraf de goedkeuring van de Ledenraad en de RvC.
2. Met inachtneming van het bovenstaande kunnen eigenaars en/of gebruikers ten behoeve van hun gasten extra maaltijden bestellen.
3. De bestuurder kan in overleg met de Ledenraad nadere regels vaststellen ten aanzien van de bestelling en de afbestelling van de maaltijden en de daaraan verbonden kosten.
4. Inzake de toegezonden nota's is artikel 17 lid 5 van dit HR is van toepassing.

ARTIKEL 19:

1. De eigenaar(s) en/of gebruiker(s) kunnen - na toestemming van de bestuurder - gebruik maken van de diensten van de medewerkers en van de technische medewerkers, welke in dienst zijn van de VESAC-GBD, voor het laten verrichten van kleine reparaties of werkzaamheden in hun appartement. Voor werkzaamheden is een vergoeding op basis van uurtarief, met verrekening per kwartier, verschuldigd, welke door de bestuurder na overleg met de Ledenraad wordt vastgesteld.

ARTIKEL 20:

1. De Vergadering van Eigenaars kan, al dan niet op voorstel van de bestuurder, besluiten tot vorming van reservefondsen voor speciale doeleinden. Op deze fondsen zijn de bepalingen van art. 10 RvS van toepassing.
2. Over de gelden van de in lid 1 genoemde fondsen kan slechts worden beschikt door de bestuurder na verkregen toestemming van de eigenaars met in achtneming van het bepaalde in het RvS.

BESTUUR EN TOEZICHT

=====

ARTIKEL 21:

In aansluiting op het in artikel 57 RvS vastgelegde omtrent de RvC wordt het volgende bepaald:

1. Een commissaris wordt voor drie jaar gekozen door de vergadering.
2. Een commissaris dient te voldoen aan de door de vergadering vastgestelde profielsen.
3. Elk jaar treedt één van de commissarissen volgens rooster af en stelt zich al dan niet herkiesbaar, zodanig dat de maximale zittingstermijn van zes jaren niet wordt overschreden.
4. In de periode voorafgaand aan de vergadering, doch minstens zes weken voordien, maakt de RvC bekend, dat er een vacature gaat of is ontstaan in de RvC, waarvoor een commissaris moet worden gekozen.
5. In aansluiting hierop wordt ieder lid van de VESAC-GBD gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld om namen van zijns inziens geschikte kandidaten, die bereid zijn een benoeming te aanvaarden, schriftelijk als kandidaat voor de verkiezing voor te dragen aan de voorzitter van de RvC.
6. De RvC stelt vervolgens een voordracht op, welke alle door de leden als ook door de RvC voorgestelde kandidaten omvat. Deze voordracht wordt vier weken vóór de vergadering ter kennis gebracht van de leden. De voordracht moet zo mogelijk meer kandidaten bevatten dan er vacatures zijn.
7. Gedurende twee weken na de voordracht kunnen dan alsnog door de leden één of meer kandidaten aanvullend worden voorgesteld. Een dergelijk voorstel moet schriftelijk worden ingediend bij de voorzitter van de RvC en dient ondersteund te worden door tenminste tien leden. De voorgestelde kandidaten dienen zich bereid te hebben verklaard een eventuele benoeming te aanvaarden.
8. In het agendastuk, dat wordt toegezonden ten behoeve van de vergadering, worden de namen vermeld van alle kandidaten, die volgens lid 5 of 6 van dit artikel zijn voorgesteld.
9. Tijdens deze vergadering wordt door schriftelijke stemming een keuze gemaakt tussen twee of meerdere kandidaten. In geval zich slechts één kandidaat beschikbaar heeft gesteld, kan de vergadering met volstrekte meerderheid deze kandidaat benoemen.
10. Een gekozen commissaris wordt direct betrokken bij de werkzaamheden van de RvC.
11. Bij tussentijds aftreden van een commissaris neemt de opvolger de plaats van de aftredend commissaris op het rooster in. Indien op enig tijdstip door omstandigheden meer dan één vacature ontstaat wordt het reglement op overeenkomstige wijze toegepast.
12. De leden van de RvC ontvangen een door de vergadering vastgestelde vergoeding alsmede reis- en andere kosten die voor het uitoefenen van de functie noodzakelijk zijn.
13. De voorzitter van de RvC wordt door de raad uit eigen midden uit de zittende commissarissen gekozen.

14. Ingevolge art. 12 van het RvS. wordt de jaarrekening van de Vereniging, na ondertekening door bestuur en commissarissen, ter vaststelling voorgelegd aan de Vergadering. Deze jaarrekening, waarin opgenomen de exploitatie rekening, de balans en de reservefondsen als bedoeld in dit art. 21 HR en art 10 RvS. worden gecontroleerd door een accountant (R.A. of tenminste A.A.). Deze wordt benoemd door de Raad van Commissarissen, aan wie hij schriftelijk verslag uitbrengt. Dit verslag maakt deel uit van de ter vaststelling aan de Vergadering voorgelegde jaarstukken.

ARTIKEL 22:

De procedure van de benoeming van de voorzitter van de RvC en bij zijn ontstentenis zijn vervanging, worden hier nader uitgewerkt.

1. Bij belet of ontstentenis van de voorzitter van de RvC, wordt hij als zodanig vervangen door dat lid van de RvC, dat het langst lid is van die Raad. Zijn beide gewone leden even lang lid, dan geschiedt de vervanging in onderling overleg.
2. Bij belet of ontstentenis van het eerste in aanmerking komende lid van die Raad om als plaatsvervanger op te treden, treedt het andere lid van die Raad als plaatsvervanger op.
3. Indien de hier geregelde plaatsvervanging langer dan acht achtereenvolgende weken heeft plaatsgevonden, dient daarvan terstond schriftelijk kennis te worden gegeven aan de eigenaars en moet zo spoedig mogelijk een vergadering worden bijeengeroepen teneinde - zo nodig - andere voorzieningen te treffen.
4. Bij belet of ontstentenis van zowel de bestuurder als van alle commissarissen wordt bij deze aan diegene, die door de RvC is aangetrokken als adviseur en die derhalve geregeld de commissarisvergaderingen bijwoont, opdracht gegeven om zo spoedig mogelijk daarvan aan de eigenaars schriftelijk kennis te geven en een vergadering bijeen te roepen ter regeling van de gang van zaken, zulks onverminderd alle rechten van de eigenaars en de vergadering. Bij het ontbreken van de RvC en de adviseur, zoals beschreven in art. 34 van het RvS neemt de voorzitter van de Ledenraad deze taak over.
5. De vergadering is te allen tijde bevoegd andere voorzieningen te treffen.

LEDENRAAD en COMMISSIES

=====

ARTIKEL 23:

De VESAC-GBD heeft een Ledenraad als bedoeld in artikel 56 lid 3 van het RvS. Zij werkt volgens het statuut, dat als bijlage is bijgevoegd.

COMMISSIES

=====

ARTIKEL 24:

De Vergadering is ingevolge art. 58 lid 1 (RvS) bevoegd Commissies in te stellen en weer op te heffen, onder vaststelling van de taak en de doelstelling van de Commissie. Benoeming en ontslag van de leden vindt plaats door de vergadering. Commissies leggen jaarlijks verantwoording af aan de vergadering. Zij treden dan af en zijn terstond zo nodig herbenoembaar.

Als leden kunnen worden benoemd eigenaars of vertegenwoordigers van eigenaren van de vereniging.

SLOTBEPALINGEN

=====

ARTIKEL 25:

Ingeval van onduidelijkheid of onvolledigheid van een bepaling van dit HR beslist de RvC gehoord hebbende de Bestuurder en de Ledenraad.

ARTIKEL 26:

1. De bepalingen van dit HR zijn vanaf de datum van vaststelling van rechtswege bindend voor de eigenaren en gebruikers van de VESAC-GBD. Voor de nieuwe eigenaren zijn zij bindend vanaf de aanvang van hun lidmaatschap van de VESAC-GBD.
2. Vaststelling van dit HR impliceert, dat de in het verleden, door de vergadering genomen beslissingen, ten aanzien van de in dit HR behandelde onderwerpen niet meer van toepassing zijn.

Statuut Ledenraad VESAC- Groot Berg en Dal

1. Volgens art.1 z.2 van het RvS is de Ledenraad een adviserend orgaan, bestaande uit gekozen leden van de vereniging met als doel bij te dragen aan de gang van zaken binnen de vereniging als ook aan het zo goed mogelijk functioneren van de vereniging.
2. Volgens art 56 lid 3 is de Vergadering bevoegd als adviesorgaan een Ledenraad in te stellen bestaande uit ten hoogste vijf [5] personen, elk zijnde eigenaar of vruchtgebruiker en/of bewoner van het gebouw. De benoeming, het ontslag, de werkwijze, de taken en de bevoegdheden van de leden van de Ledenraad worden nader geregeld middels dit statuut.

3. Benoeming en ontslag

De leden worden voor een periode van twee jaar benoemd door de Vergadering. Zij zijn na afloop van die periode terstond herkiesbaar. Indien er een vacature is of gaat ontstaan, maakt de Ledenraad dat, minstens vier weken voor een Vergadering bekend en stelt, zo mogelijk, een kandidaat voor, die bereid is de vacature te vervullen. Ieder lid kan kandidaten voorstellen mits zij zich bereid hebben verklaard een benoeming te aanvaarden.

Een dergelijk voorstel moet uiterlijk twee weken voor de Vergadering worden ingediend bij de voorzitter van de Ledenraad.

Indien er meerdere kandidaten zijn voor een vacature zal schriftelijke stemming plaats vinden in de Vergadering. Degene die de meeste stemmen heeft is gekozen.

Het lidmaatschap van de Ledenraad wordt beëindigd door het aflopen van de periode van twee jaar of door opzegging.

De leden van de Ledenraad hebben een persoonlijk mandaat en kiezen uit hun midden een voorzitter en een secretaris. De voorzitter leidt de bijeenkomsten en treedt, namens de leden van de raad naar buiten.

4. Werkwijze

De raad komt in principe maandelijks, doch tenminste 10 keer per jaar bijeen. Voor de vergadering wordt een agenda opgemaakt die op de bekende prikborden wordt gepubliceerd.

Van de bijeenkomsten wordt een beknopt verslag gemaakt dat beschikbaar wordt gesteld aan de eigenaren en zoveel mogelijk wordt toegezonden.

Eigenaren hebben het recht onderwerpen schriftelijk aan de orde te stellen met een korte toelichting. Zo veel mogelijk vindt een persoonlijk antwoord plaats of is dit opgenomen in het verslag van de bijeenkomst.

De raad pleegt tenminste maandelijks overleg met de bestuurder en minimaal een keer per jaar met de RvC.

5. Taken en bevoegdheden

Onverminderd de toezichthoudende taak van de raad van commissarissen op het bestuur (art 57 lid1 RvS), levert de Ledenraad, namens de Vergadering, een bijdrage aan de goede gang van zaken binnen de vereniging en haar organen. Hij kan daarover overleg plegen met en adviseren aan zowel de organen, de eigenaren en de Vergadering. Als zodanig fungeert hij ook als een communicatiekanaal tussen leden en bestuurder.

De Ledenraad is een adviesorgaan zonder uitvoerende bevoegdheden. Hij representeert de eigenaren in het overleg met de Bestuurder en de RvC. Dit laat onverlet het recht van individuele eigenaren om eigen standpunten in te nemen en naar voren te brengen.

De Ledenraad is niet bedoeld als een soort klachtencommissie.

De Ledenraad levert zodoende een bijdrage aan het zo goed mogelijk functioneren van de vereniging.