

PARK REGLEMENT

VAN DE

VERENIGING VAN EIGENAREN "VILLAPARK WITTE KRUISLAAN" ("VvE")

TROMPENBERGERWEG 26 T/M 40 EN VAN HENGELLAAN 3 T/M 5

TE HILVERSUM

Preambule

"De VvE is in het leven geroepen om gezamenlijk het park te beheren. Daarom noemen we het reglement zoals opgenomen onder Artikel 1 B. "Park Reglement". Voor wat betreft het park inclusief de privétuinen gelden regels die vastgelegd zijn in de splitsingsakte (zie hieronder onder Artikel 1 A.) en dit Park Reglement (inclusief Lijst van Aanbevelingen). Deze regels zijn door elke eigenaar als zodanig geaccepteerd. Toezicht op de nakoming van de splitsingsakte ligt uiteindelijk bij de gemeentelijke instanties. Het Park Reglement is een aanvulling cq verduidelijking op de splitsingsakte en het toezicht op nakoming ligt in eerste instantie bij (het bestuur van) de VvE.

De VvE beschouwt de privégedeelten zijnde de woning en bijbehorende tuin, als zijnde volledig in eigendom. De VvE heeft daarmee geen enkele bemoeienis. Eigenaren hebben geen toestemming nodig van de VvE voor zaken die de privégedeelten betreffen; de betreffende artikelen uit het reglement (zoals gedefinieerd onder Artikel 1 B.) worden niet toegepast. Ten aanzien van de privégedeelten kunnen wel op vrijwillige basis vrijblijvend afspraken worden gemaakt over standaarden op punten als zonwering, buitenverlichting, etcetera.

Leden die bezwaar hebben tegen (voorgenomen) wijzigingen (in het uiterlijk) van één van de andere woningen en/of de bijbehorende privétuin maken daartoe gebruik van de gangbare gemeentelijke procedures en andere rechtsmiddelen. De VvE speelt hierin geen rol.

De privétuinen maken visueel zoveel mogelijk deel uit van het totale park. Maar de eigenaar bepaalt in laatste instantie wat er op zijn privégedeelte gebeurt, bijvoorbeeld ten aanzien van het planten en snoeien van struiken en het kappen van bomen. De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn privégedeelte; de VvE draagt alleen de kosten van het onderhoud van alle bomen in het park, zowel privé als gemeenschappelijk, conform een door de VvE vastgesteld onderhoudsplan."

Artikel 1: definities

In het Park Reglement wordt verstaan onder:

- A. "akte": De akte van splitsing van appartementsrechten, verleden voor notaris Davina te Hilversum op 12 mei 1999.
- B. "reglement": het reglement, zoals omschreven onder lid b pagina 4 in de akte, zoals genoemd in artikel 1 lid a. (het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van 2 januari 1992.) waarbij de artikelen inzake de privégedeelten (zie Preambule) niet gelden.
- C. "gebouw", "eigenaar", "gemeenschappelijke gedeelten", "gemeenschappelijke zaken", "privégedeelte", "gebruiker", "vereniging", "vergadering", "bestuur": De definities zoals omschreven in artikel 1 van het reglement.

Citaten uit het reglement:

1. Het Park Reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste uit twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. (Artikel 44 lid 2 van het modelreglement)

2. Het bestuur zal voorstellen tot wijziging van of aanvullingen op het Park Reglement tenminste twee weken vóór de te houden vergadering van eigenaren aankondigen, waarbij in het rondschrijven aan de eigenaren een korte toelichting op de te behandelen punten zal worden gegeven.
3. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
4. Iedere villa-eigenaar 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 villa-eigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden. (Artikel 876c van het B.W.)
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het Park Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. (Artikel 24 lid 4)

Citaten uit de akte:

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend (lid VIII van de akte):

- A. Het park met verdiepte tuin en al hetgeen daarbij behoort, zoals wegen, paden, parkeerplaatsen, padverlichting, omheining, rolhek, beltableau en containerverzamelaarsplaatsen.
- B. Voorts gelden als gemeenschappelijke gedeelten en zaken: alle installaties welke niet uitsluitend ten dienste strekken van één privé gedeelte zoals onder meer: alle buizen, leidingen en kabels voor:
 - afvoer van hemelwater en riolering,
 - aanvoer van gas, elektriciteit en water,
 - leidingen van signalen voor belsystemen, toegangsopeners, een eventuele gezamenlijke alarminstallatie, televisie, radio, telefoon en andere communicatiemiddelen.
- C. De akte bevat voorts bepalingen die betrekking hebben op de ondergrondse garages.

Artikel 2: het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

1. Voor het aanbrengen of plaatsen van heggen, schuurtjes, tuinhuisjes of gelijksoortige bouwsels, dient toestemming te worden verkregen van de vereniging. Het bestuur zal de aanvraag in stemming brengen, hetzij in een algemene vergadering, hetzij d.m.v. een schriftelijke enquête. Alleen het bestuur is gerechtigd om vervolgens namens de vereniging de eventueel benodigde vergunningen aan te vragen.
2. Geconstateerde defecten aan de in Artikel 1 omschreven gemeenschappelijke gedeelten dienen zo spoedig mogelijk aan het bestuur te worden gemeld.
3. In de gemeenschappelijke gedeelten mogen geen handelingen worden verricht, waardoor verontreiniging zou kunnen ontstaan of overlast wordt veroorzaakt jegens de andere eigenaren en gebruikers.
4. De eigenaren van de ondergrondse garages regelen onderling de zaken die op de garages en bijbehorende inritten betrekking hebben.

Artikel 3: parkeerplaatsen

1. Bij in-/uitrijden dient stapvoets te worden gereden.
2. De toegangspoorten tot het park dienen zoveel mogelijk gesloten te blijven.
3. De vereniging kan, indien het dit noodzakelijk oordeelt, verkeersmaatregelen voor de parkeerruimte en oprijlanen uitvaardigen, waaraan alle eigenaren en gebruikers gehouden zijn.

Artikel 4: de gemeenschappelijke tuin

1. De gemeenschappelijke tuin behelst het terrein aangegeven volgens de tekening behorende bij de splitsingsakte. Hierin staan ook de desbetreffende privé-gedeelten.
2. De eigenaren en gebruikers alsmede hun bezoekers en gasten mogen zich ophouden in de gemeenschappelijke buitentuin, doch dienen zich zoveel mogelijk op de paden te begeven. Hiernaast dient men respect te hebben voor ieders privacy.

3. Het is verboden de privé-gedeelten te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar.
4. Het plukken of snijden van bloemen en planten is verboden.
5. Het bestuur voert het beheer over de gemeenschappelijke tuin. Het is de eigenaren / gebruikers niet toegestaan zelf wijzigingen in de beplantingen c.q. bestrating aan te brengen.
6. Het bestuur kan het feitelijke beheer van de tuin opdragen aan een tuincommissie, waarvan de leden worden benoemd door de vergadering. Tot taak van de tuincommissie behoort toezicht op onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, controle op uitgaven en bewaking van de begroting.

Artikel 5: maatregelen van orde

1. Wanneer eigenaren / gebruikers of hun gasten door welke oorzaak ook of door toedoen van huisdieren bij vervoer van goederen, verhuizing enz. schade of verontreiniging veroorzaken aan de gemeenschappelijke tuin, dient men onverwijld maatregelen te nemen om tot herstel of reiniging te geraken.
2. Eigenaren en gebruikers dienen, indien zij klachten hebben betreffende de verzorging van de gemeenschappelijke gedeelten, zich te wenden tot het bestuur. Anonieme klachten zullen niet ter hand worden genomen.
3. Alleen het bestuur is bevoegd instructies te geven aan derden, die in opdracht van de Vereniging werkzaamheden verrichten.
4. In geval van meningsverschillen omtrent maatregelen van orde betrekking hebbend op het gebruik van gemeenschappelijke tuin zal het bestuur bindende richtlijnen kunnen geven.
5. Eenieder wordt verzocht de Lijst van Aanbevelingen na te leven.

Artikel 6: Vergaderingen

1. Het bestuur roept tenminste één maal per jaar de leden van de vereniging in vergadering bijeen.
2. Het bestuur kan de leden ook schriftelijk of per elektronische post zaken voorleggen. Als echter één van de leden het bestuur daarom verzoekt wordt het onderwerp geagendeerd voor de eerstvolgende vergadering en wordt er in de tussentijd geen besluit genomen.
3. Het totale aantal stemmen op de vergadering bedraagt elf. Voor elk appartementsrecht kan door de desbetreffende eigenaar(s) samen één stem worden uitgebracht. (Lid XVII blad 8 van de akte)
4. Bij afwezigheid kunnen eigenaren een ander, al dan niet lid van de vereniging, aanwijzen om de vergadering bij te wonen en namens hen te stemmen. Hiertoe geeft de eigenaar vooraf bij het bestuur een schriftelijke volmacht af.
5. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het informeren van het bestuur omtrent wijzigingen en de eigendom van hun appartementsrecht. De leden hebben te allen tijde het recht bij de secretaris de ledenlijst, c.q. de lijst van eigenaren, in te zien.
6. Bewoners, die zelf geen lid zijn van de vereniging, zijn welkom op vergaderingen van eigenaren, tenzij de eigenaar van het betreffende appartementsrecht danwel een meerderheid van de leden bij het bestuur kenbaar maakt daar niet mee in te stemmen.

Artikel 7: financiële aangelegenheden

1. De contributie van de vereniging wordt één maal per jaar in rekening gebracht.
2. De contributie dient voor de eerste dag van februari te worden voldaan.
3. Bij niet tijdige betaling van contributie en andere verschuldigde bedragen worden de Wettelijke Rente alsmede aanmanings- en inningskosten aan de betrokkenen in rekening gebracht.
4. De penningmeester is gemachtigd moeilijk inbare vorderingen van meer dan € 500,00 via de gerechtelijke weg te incasseren, de kosten komen bovenop de vordering.
5. Jaarlijks wordt een controlecommissie benoemd door de vergadering. Haar taak is het controleren van de exploitatierekening en de financiële positie van de vereniging.
6. Door de controlecommissie kan een onafhankelijke deskundige worden aangesteld ter controle van de exploitatierekening.

Artikel 8: commissies

1. De vergadering kan commissies benoemen voor het uitvoeren van bepaalde specifieke taken. Kandidaten kunnen door het bestuur worden voorgesteld, waarbij elke eigenaar / bewoner zich tegenkandidaat kan stellen. Bij meerdere kandidaten zal de vergadering verkiezingen houden. Iedere commissie zal een duidelijke taakstelling en budget krijgen.
2. Bestuurs- en commissie kandidaten kunnen zich tot drie weken voor de verkiezing kandidaat stellen.

Artikel 9: slotbepalingen

1. In alle gevallen, waarin het reglement en dit Park Reglement niet voorzien, zal het bestuur een beslissing nemen. In de eerstvolgende vergadering zal, wanneer dit niet reeds is geschied, het bestuur de vergadering het besluit ter goedkeuring voorleggen.
2. De eigenaren zijn verplicht hun exemplaar van het reglement, de akte van splitsing van eigendom, het Park Reglement, benevens alle andere nog vast te stellen reglementen en besluiten van de vergadering aan de nieuwe eigenaar over te dragen.
3. Dit Park Reglement is in werking getreden na goedkeuring door de vergadering van eigenaren, gehouden op 11 september 2000 en bevat de sindsdien goedgekeurde wijzigingen.
4. Voorstellen tot wijziging of aanvulling van het Park Reglement dienen bij het bestuur schriftelijk te worden voorgebracht. Het bestuur legt het voorstel voor aan de vergadering van eigenaren. Voorstellen tot wijziging van of aanvulling op het park reglement worden slechts van kracht na goedkeuring door de vergadering van eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 44 lid 2 van het reglement.

De Lijst van Aanbevelingen vormen integraal onderdeel van het Park Reglement.