
REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM CITY-APPARTEMENTEN

Tekst ontleend aan het Reglement van splitsing van eigendom d.d. februari 1973, met daarin verwerkt de wijzigingen die zijn aangebracht voor de City-appartementen bij de Akte van splitsing d.d. 9 maart 1979. Deze wijzigingen zijn *cursief* weergegeven. Aan deze compilatie kunnen geen rechten worden ontleend. (Editie juni 2005)

A Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a "de akte": deze akte van splitsing;
- b "gebouw": dat gedeelte van het Markthof-complex dat bij deze akte wordt gesplitst, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie H nummer 2526 A-3;
- c "eigenaar": de gerechtigde tot een of meer appartementsrechten met indices 4 tot en met 131, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk genotsrecht op een dergelijk appartementsrecht heeft;
- d "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden, voorzover niet vallende onder d;
- f "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek [Nieuw BW: Boek 5 titel 9] welke bij deze akte is opgericht;
- i "moedervereniging": de vereniging, genaamd "Vereniging van Eigenaars De Markthof 's-Gravenhage", opgericht bij de akte van splitsing van het Markthof-complex;
- j "vergadering": de vergadering - als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek [Nieuw BW 5:127] - van eigenaars van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 131.

Nieuw BW 5, art. 127

1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.
2. Tenzij de statuten anders bepalen, wordt de voorzitter van de vergadering van eigenaars door de vergadering uit de leden der vereniging benoemd. Zowel de voorzitter als het bestuur van de vereniging zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.

B Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend:

- a dragende muren en kolommen, het geraamte en de buitengevels, vloeren, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuisen, de kelders, alsmede de gemeenschappelijke deuren;
- b technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name onder meer afvoer van hemelwater met de riolering, elektrische leidingen en installaties, gemeenschappelijke antenne, bliksembeveiliging, liften, de systemen voor de deuropeners en deurtelefoons en centrale verwarming. Niet gemeenschappelijk zijn de elektrische, de gas-, de warmwater-, de koudwater-, en de centrale verwarmingsinstallatie en afvoeren, die bestemd zijn voor en gelegen in de privé-gedeelten.

Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het **huishoudelijk reglement** en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

- 1 De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
- 2 De wanden en/of plafonds *van de gemeenschappelijke ruimten* mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 3 De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 6

- 1 Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
- 2 Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het **huishoudelijk reglement**.
- 3 Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.
- 4 Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

- 1 Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het **huishoudelijk reglement** in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- 2 De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
De bestemming van de privé-gedeelten is voor wat betreft de appartementsrechten

met:

a indices 4 tot en met 86: woning;

b indices 87 tot en met 131: auto-opstelplaats.

- 3 In geval van wijziging van de bestemming van de privé gedeelte is artikel 875 I lid 2 van het B.W. [Nieuw BW 5:118] van toepassing.

Artikel 10

- 1 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hangen sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranken.
- 2 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
- 3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
- 4 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het B.W. [Nieuw BW 5:121] vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
- 5 In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 6 Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker, *tenzij dit risico wordt gedekt door een verzekering ten name van de vereniging.*

Nieuw BW 5 art. 118

1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een erf-dienstbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak.

2. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars de vestiging van een erf-dienstbaarheid die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erf-dienstbaarheid afstand doen.

3. De in dit artikel bedoelde erf-dienstbaarheden gaan teniet, wanneer de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het gedeelte dat met de erf-dienstbaarheid is belast of ten behoeve waarvan de erf-dienstbaarheid is bedongen eindigt.

Nieuw BW 5 art. 121

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming heeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degenen die haar moet geven zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementseigenaars de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

Artikel 11

- 1 De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering of de vergadering van de moedervereniging op het dak worden aangebracht, te gedogen.
- 2 De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie en andere gemeenschappelijke installaties met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 13

De bewoners mogen elkaar geen overlast aandoen. Bij huishoudelijk reglement kunnen in verband daarmee nadere regels worden voorgeschreven.

Artikel 14

- 1 Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
- 2 Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 3 Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 15

[Dit artikel is vervallen]

Artikel 16

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

D Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder a van het B.W. [Nieuw BW 5:112] worden gerekend:

- a het conform de akte van splitsing van het Markthof-complex voor rekening van het appartementsrecht met index 3 komen de gedeelte van de schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars;
- b die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- c die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden

Nieuw BW 5 art. 112 1e lid a:

1. Het reglement moet inhouden:

a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaars komen.

en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het B.W. [Nieuw BW 5:121] niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;

- d de schulden en kosten van de vereniging;
- e het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;
- f de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- g de assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- h de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- i de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- j de *erfpachtscanon*;
- k alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

Nieuw BW 5 art. 121

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming heeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degenen die haar moet geven zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

E Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

- 1 Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
- 2 *Per kalenderkwartaal zal door de eigenaars bij wijze van voorschotbijdrage aan de vereniging worden overgemaakt één/vierde aandeel van de conform lid 1 begrote kosten inclusief het door de vergadering vastgestelde bedrag ter reservering, en van het uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigde alsmede de door de moeder vereniging opgelegde bijdrage.*
- 3 Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen. *Het boekjaar vangt aan op heden en eindigt op dertig juni negentienhonderd negen en zeventig en loopt vervolgens steeds van een juli tot en met dertig juni van het daarop volgende jaar.*

(Lid 3 te zijner tijd aan te passen aan het in "kalenderjaar" gewijzigde boekjaar; zie art. 2 Huishoudelijk Reglement okt. 2004.)

- 4 Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
- 5 Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
- 6 Indien een eigenaar niet binnen 8 dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het **huishoudelijk reglement** zal worden bepaald. Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 20

- 1 Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het **huishoudelijk reglement**, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W. [Nieuw BW 5:128], voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
- 2 Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
- 3 De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
- 4 De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of **huishoudelijk reglement**, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het B.W. [Nieuw BW 5:128], op de hoogte stellen.

Artikel 21

- 1 De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
- 2 Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van de desbetreffende privé gedeelte. Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

(Zie ook art.13 Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

Nieuw BW 5 art. 128

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.

- 1 De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
- 2 Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen 14 dagen beroep open op de vergadering.

G Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

- 1 *Ieder van de eigenaars is voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht genoemd aandeel in de gemeenschap gerechtigd.*
- 2 *De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.*
- 3 *In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.*
- 4 *In afwijking van het bepaalde in het vorige lid dient te worden bijgedragen in casu quo dienen te worden gedragen:*
 - A *de kosten van de administratie, de administrateur, het vergaderen, het verenigingsregister en eventueel van een accountant: door de eigenaars van elk van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 86 voor een/drie en tachtigste gedeelte;*
 - B *de kosten van onderhoud en schoonhouden van gangen, trappenhuizen en andere gemeenschappelijke ruimten, het water- en gasverbruik, zowel privé als gemeenschappelijk alsmede het gemeenschappelijke electriciteitsverbruik ten dienste van de woningen, het onderhoud van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie en andere technische installaties eveneens ten behoeve van de woningen, de premie glasverzekering voor de woningen alsmede het onderhoud en schilderwerk van het gebouw alsmede reserveringen daartoe: door de eigenaars van elk van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 86 voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het aandeel in de gemeenschap en de noemer zevenhonderd twintig bedraagt;*
 - C *de kosten van onderhoud en schoonhouden van de auto-opstelplaatsen alsmede de daartoe behorende dienende installaties komen - na verrekening in de moeder vereniging -: door de eigenaars van elk van de appartementsrechten met indices 87 tot en met 131 voor een/vijf en veertigste gedeelte.*

Ingeval de vergadering besluit, met een meerderheid als bedoeld in artikel 37 lid 5, tot het doen meten van de afgenomen warmte, zal een door de vergadering te benoemen onafhankelijke deskundige instantie belast worden met het bepalen van het verbruik/stookkosten per appartementsrecht; deze vaststelling zal voor de eigenaars bindend zijn. Onder stookkosten worden gerekend te zijn begrepen: de kosten van het gasverbruik, abonnementen voor de installatie en dergelijke. Ingeval hiertoe wordt besloten zal de vaststelling geschieden mede op basis van aan te brengen meters. De kosten van gasverbruik en dergelijke zullen aan de stookkosten worden toegerekend op basis van toerekeningsfactor te verstrekken door deskundigen, welke kosten alsdan in mindering worden gebracht op de kosten als bedoeld sub B van dit lid.

(zie ook art. 3c Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

H Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

- 1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a de bepalingen van het reglement of het **huishoudelijk reglement** of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het B.W. [Nieuw BW 5:128] niet nakomt of overtreedt;
 - b zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c *zich schuldig maakt aan wanbetaling jegens de vereniging,*
kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
- 2 Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
- 3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste 14 dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste 2/3 van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
- 5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
- 6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het B.W. [Nieuw BW 5:130] schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
- 7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Nieuw BW 5 art. 128

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.

Nieuw BW 5 art. 130

1. In afwijking van artikel 15 lid 3 van Boek 2 geschiedt de vernietiging van een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars door een uitspraak van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van degene die de vernietiging krachtens dit lid kan vorderen.
2. Het verzoek tot vernietiging moet worden gedaan binnen een maand na de dag waarop de verzoeker van het besluit heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen.
3. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars worden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening der eindbeschikking.
4. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

I Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

- 1 *Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.*
- 2 *Eigendom van uitsluitend één of meer van de appartementen met indices 87 tot en met 131 is uitgesloten. Een dergelijk appartementsrecht kan slechts hetzij worden vervreemd samen met één van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 86, 2526 A-1 of 2 hetzij in eigendom worden overgedragen aan een eigenaar van één of meer van laatstbedoelde appartementsrechten. Eveneens dient degene die eigenaar*

is van slechts één van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 86, 2526 A-1 of 2 bij vervreemding of daarvan gelijktijdig - met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde - zijn eventuele appartementsrecht(-en) met indices 87 tot en met 131 te vervreemden. Met vervreemding wordt gelijkgesteld toedeling bij scheiding en vestiging van enig zakelijk genotsrecht. Ingeval van overtreding of niet-nakoming van de bepalingen in dit lid vermeld, verbeurt de eigenaar van de onderhavige appartementsrechten ten behoeve van de vereniging en onverminderd alle andere rechten van de vereniging een boete gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van die appartementsrechten te vermeerderen met eventuele schaden, kosten en interessen voor rekening van de vereniging. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar door het enkele feit van die overtreding of niet-nakoming, zonder dat de vereniging tot enige ingebrekestelling is gehouden.

- 3 Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot- en definitieve bijdragen, die in het lopende of de voorafgaande boekjaren opeisbaar zijn geworden, zijn de vroegere en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
- 4 Zowel de veroreemder als verkrijger zijn verplicht de administrateur tenminste drie weken vóór de overdracht schriftelijk in kennis te stellen van de overdracht en zorg te dragen, dat de administrateur een kopie van de desbetreffende akte verkrijgt.
- 5 De rechtverkrijgenden krachtens andere titel dan koop zijn eveneens verplicht de administrateur in kennis te stellen, door overlegging van de betreffende akte of een verklaring van erfrecht.
- 6 Bij niet-voldoening aan het bepaalde in de leden 4 en 5 verbeuren zowel de vroegere als de nieuwe eigenaar - als hoofdelijke schuldenaren - een boete ten behoeve van de vereniging, conform het bepaalde in de laatste twee zinnen van lid 2 van dit artikel.
- 7 Bij overdrachten is de verkoper aan de administrateur verschuldigd anderhalf maal diens jaarlijkse honorarium per appartementsrecht, alsmede omzetbelasting als administratievergoeding.

(Zie ook art. 3b Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

J Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

- 1 Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade, voorzover een en ander niet reeds is geschied door de administrateur van het Markthofcomplex. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
- 2 Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
- 3 Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de vereniging. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
- 4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepeningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag (het hier bedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement [zie art. 3a Nieuw HR]) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 B.W. [Nieuw BW 5:136]. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het B.W. zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaar-

Nieuw BW 5 art. 136

1. Hij, die krachtens het reglement verplicht is het gebouw te doen verzekeren, vertegenwoordigt de gezamenlijke appartements-eigenaars bij de uitoefening van de rechten die uit de verzekeringsovereenkomst voortvloeien, en voert voor hen het beheer over de ontvangen verzekeringspenningen.
2. Zodra tot herstel is besloten, worden de verzekeringspenningen tot dit doel aangewend, met dien verstande dat de verhouding van de waarde van de appartementsrechten na het herstel dezelfde moet zijn als tevoren. Bij de berekening van die waarde mag echter geen rekening worden gehouden met hetgeen een appartements-eigenaar in het gedeelte dat hij als afzonderlijk geheel gebruikt, heeft aangebracht, tenzij hij hiervan tijdig aan de vereniging van eigenaars had kennis gegeven.
3. Herstel van schade aan gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, geschiedt zoveel mogelijk volgens de aanwijzingen van de appartements-eigenaars die het aangaat.
4. Uitkering aan ieder der appartements-eigenaars van het hem toekomende aandeel in de assurantiepenningen geschiedt slechts:
 - a. indien na het herstel van de schade een overschot aanwezig blijkt te zijn;
 - b. indien drie maanden zijn verlopen nadat de vergadering van eigenaars heeft besloten van herstel of verder herstel af te zien;
 - c. in geval van opheffing van de splitsing.
5. Van het bepaalde in dit artikel kan in het reglement worden afgeweken.

den gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

- 5 De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het B.W. zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van f 2.500,- [EUR 1.134,45] te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

- 6 In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het B.W. leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het B.W. [Nieuw BW 5:138] van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 8 Iedere eigenaar is bevoegd een supplettoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het B.W. [Nieuw BW 5:139, inmiddels vierde lid] is de administrateur tot het sluiten van een supplettoire verzekering verplicht.

Nieuw BW 5 art. 138

Geschillen over herstel of de wijze van herstel beslist de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening van de eindbeschikking.

Nieuw BW 5 art. 139

[...]

4. Indien de wijziging [van de akte van splitsing] uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.

K Overtredingen

Artikel 27

- 1 Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het **huishoudelijk reglement**, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
- 2 Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. *De hier bedoelde boete wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement.*
- 3 Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of tijdig nakomt.
- 4 De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

(Art. 3e Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

L Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

- 1 Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een **huishoudelijk reglement**, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste $\frac{3}{4}$ van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste $\frac{2}{3}$ van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
- 2 De regels als bedoeld in artikel 876 c van het B.W. [Nieuw BW 5:128] moeten in het **huishoudelijk reglement** worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
- 3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het **huishoudelijk reglement** zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

Ten minste $\frac{2}{3} = 56$

Nieuw BW 5 art. 128

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.

M Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van statuten van deze vereniging

I Algemene bepalingen

Artikel 29

- 1 Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder e van het B.W. [Nieuw BW 5:112].
- 2 De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.
- 3 De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Nieuw BW 5 art. 112

1. Het reglement moet inhouden:
[...] e. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.

Artikel 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31

- 1 Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37, lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
- 2 *De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een bank-of post- girorekening ten name van de vereniging, ter beoordeling van de vergadering.*
- 3 *[Dit lid is vervallen]*
- 4 De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
- 5 De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

- 1 De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
- 2 Jaarlijks binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. *In deze of een eerdere vergadering wordt tevens vastgesteld de door de administrateur op te stellen begroting voor het aangevangen of het komende jaar.*
- 2a *Ter controle van de boeken van de vereniging zal door de vergadering een register-accountant of accountant-administratieconsulent worden benoemd, tenzij de vergadering uit de eigenaars een kascontrolecommissie benoemt, bestaande uit 2 of 3 leden.*
- 3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur. *Het aantal eigenaars dat zelfstandig om een bijzondere vergadering kan verzoeken bedraagt: twintig.*
- 4 Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 5 Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. *De vergadering kan voorts besluiten om uit de eigenaars of hun echtgenoten commissarissen te benoemen, tot maximaal vijf, (bij voorkeur per verdieping één commissaris). De voorzitter en vice voorzitter worden in dit geval door de vergadering uit de commissarissen gekozen. De wijze van benoeming en ontslag van commissarissen is gelijk aan die van de voorzitter. Commissarissen zijn belast met het toezicht op de administrateur.*
- 6 De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste 8 vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het B.W., gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
- 7 De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
- 8 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Voorzitter, commissarissen

Artikel 33

- 1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het B.W. [Nieuw BW 5:123].
- 2 Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het B.W. [Nieuw BW 5:122], heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
- 3 *Het maximum aantal stemmen in de vergadering van eigenaars bedraagt: drie en tachtig. Voor elk van de appartementsrechten met indices 4 tot en met 86 kan één stem worden uitgebracht; voor de appartementsrechten met indices 87 tot en met 131 wordt geen stem uitgebracht.*

Artikel 34

- 1 Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
- 2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het B.W. [Nieuw BW 5:123].

Artikel 36

- 1 Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volgestrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volgestrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor

Nieuw BW 5 art. 122

1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.
2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.
3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

Nieuw BW 5 art. 123

1. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen. De vruchtgebruiker is echter bevoegd de door hem betaalde bedragen, voor zover zij niet betrekking hebben op de gewone lasten en herstellingen, bij het einde van het vruchtgebruik van de appartementseigenaar terug te vorderen.
2. Wanneer de appartementseigenaar schulden of bijdragen als bedoeld in lid 1 heeft voldaan, kan hij van de vruchtgebruiker vorderen dat deze hem de betaalde bedragen, vermeerderd met de rente vanaf de dag der betaling, teruggeeft voor zover zij op gewone lasten en herstellingen betrekking hebben. Van de andere door de appartementseigenaar betaalde bedragen is de vruchtgebruiker slechts de rente van de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik verschuldigd.
3. Tenzij bij de instelling van het vruchtgebruik anders wordt bepaald wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
4. Artikel 122 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

Staking van stemmen

herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.

- 3 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
- 4 In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

*Minder dan de helft =
minder dan 42*

Artikel 37

- 1 De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen. *De vergadering beslist voorts over de wijze en tijdstip van onderhoud met betrekking tot overige voorzieningen welke voor privé rekening komen, voorzover de onderhoudstoestand van die voorzieningen van gemeenschappelijk belang zijn of gemeenschappelijke voorzieningen/werkzaamheden, afhankelijk zijn van de onderhoudstoestand van de bedoelde voorzieningen. Nadat een dergelijk besluit is genomen is de administrateur bevoegd tot uitvoering van die werkzaamheden voor rekening van het desbetreffende lid. Alvoorens een dergelijk besluit wordt genomen, zal de procedure als bedoeld in artikel 24 van het Reglement in acht genomen dienen te worden. De bevoegdheid als bedoeld in de tweede zin van dit lid komt eveneens toe aan de vergadering van de moedervereniging; in dit geval komt de bevoegdheid tot uitvoering toe aan de administrateur van het Markthof-complex.*
- 2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd. *Het hier bedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement.*
- 3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde.
- 4 Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
- 5 Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag *(het hier bedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement)* te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit

(Art. 3d Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

(Art. 3d Huishoudelijk Reglement okt.2004)

worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

- 6 Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan 10% overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
- 7 Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 8 Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

- 1 Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
- 2 Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

- 1 Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
- 2 [Dit lid is vervallen]
- 3 Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het bestuur van de vereniging

Artikel 40

- 1 Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
- 2 De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. *Aan de administrateur wordt een door de vergadering vast te stellen jaarlijkse vergoeding toegekend.*
- 3 De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
- 4 Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding. *Het hierbedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement.*

- 5 Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te bovengaande de machtiging van de vergadering. *Het hierbedoelde bedrag wordt vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement.*
- 6 De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.
- 7 *De administrateur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte, uitgezonderd evenwel ten opzichte van de moedervereniging, waarbinnen de vereniging wordt vertegenwoordigd door de administrateur.*

(Art. 3d Huishoudelijk Reglement okt. 2004)

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het B.W. [Nieuw BW 5:122 en 123] wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikelen BW zie pagina 13.

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 43

Bij strijd tussen de bepalingen van dit reglement - en/of het daarmee samenhangende huishoudelijk reglement - en de bepalingen van het reglement van splitsing van het Markthof-complex en/of het daarmee samenhangende huishoudelijk reglement prevaleren de bepalingen van laatstbedoeld reglement en/of huishoudelijk reglement.
