VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE "SITE MELAAN"
DRABSTRAAT 6-8, MECHELEN

VOORWOORD

Het samenleven in een wooncomplex vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustig en ongestoord samenwonen.
Als reglement gelden de bepalingen van de basisakte (document met als titel "Statuten van het onroerend complex Site Melaan"), door de eigenaren ontvangen bij de notaris samen metde aankoopakte van het appartement of de woning, door de huurders ontvangen van de syndicus ten laatste bij de eerste dag van bewoning van het gehuurde appartement, en waarvan u verondersteld wordt kennis genomen te hebben. Hieraan toevoegend denken wij dat het nodig is bijkomende leefregels in een "Reglement van Inwendige Orde" vast te leggen.
Wij hopen op de bereidwilligheid en het begrip van elke eigenaar, huurder of medebewoner te mogen rekenen en op deze manier de leefkwaliteit in "Site Melaan" op een hoog niveau te kunnen houden. Indien alle bewoners volgende bepalingen naleven, wordt er geen afbreuk gedaan aan het wooncomfort waarop iedereen recht heeft.

1. TOEGANG

De toegangsdeur tot het gebouw en de kelderdeur dienen steeds dicht gedaan te worden. De toegangsdeur tot het gebouw mag slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting).
De nooduitgangen mogen nooit afgesloten worden en dienen steeds van binnen naar buiten zonder sleutel geopend te kunnen worden.

2. LIFT

In geval van brand is het gebruik van de lift ten strengste verboden.
Het gebruik van de lift is verboden voor kinderen jonger dan 14 jaar indien ze niet vergezeld zijn door een volwassene.
Het vervoer van grote voorwerpen die de liftkooi kunnen beschadigen, vooral bij verhuizingen (zie ook punt 7), is verboden.
Elke onregelmatigheid betreffende de werking van de lift moet onmiddellijk gemeld worden aan de syndicus.
Hou de lift proper.

3. HUISVUIL

a) Gewoon huisvuil

Iedere bewoner zorgt zelf voor het buitenzetten van zijn vuilniszakken en oud papier op de correcte dag en het correcte tijdstip in overeenstemming met het reglement van de stad Mechelen. Het gebruik van reglementaire vuilniszakken van de stad Mechelen is verplicht.
Gewoon huisvuil (witte en blauwe zakken) evenals oud papier kunnen in afwachting van de ophaaldag in het vuilnislokaal geplaatst worden.

b) Groot huisvuil

Groot huisvuil dient door de bewoners zelf op de met Ivarem afgesproken dag (en zoals voorzien in het reglement van de stad Mechelen) buiten op de stoep te worden geplaatst. Een afspraak met Ivarem kan gemaakt worden via het gratis nummer 0800-90.441 en je betaalt aan Ivarem de vergoeding voor het ophalen. Je kan grof huisvuil ook zelf naar het containerpark brengen.

4. LAWAAI

Het grootste probleem in appartementsgebouwen is het lawaai. In een gebouw zoals het onze is de welwillende medewerking van alle inwoners vereist om het geluid binnen aanvaardbare normen te houden. Men zal zeker vermijden om lawaai te maken tussen 22 en8 uur.
Vermijd vooral:

- dichtslaan van deuren
- te luidruchtig afstellen van TV, muziekinstallatie, enz…

- luid spreken en roepen in gangen
- verplaatsen van zware voorwerpen en zwaar meubilair
- het kloppen van nagels en boren van gaten in muren
- het stappen met schoenen of ander lawaaierig schoeisel op harde vloeren (bijv. parket)
- elk ander hinderend geluid

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de buren (boven, onder en naast) niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

5. REINHEID VAN HET GEBOUW

Ook hier gelden als basis de voorschriften zoals deze opgenomen zijn in de "Statuten van het onroerend complex Site Melaan" (zie vooral pagina's 38 en 39).
Het is verboden:

- in de gemeenschappelijke delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren.
- door de ramen en op terras/balkons tapijten en bed- of tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien (denk eraan dat onder u ook mensen wonen).
- zeepwater door de afloop van de balkons te gieten.
- vuilniszakken mogen niet op de terrassen geplaatst worden.
- teveel goederen mogen niet op de terrassen/balkon/tuin geplaatst worden.
- geen wasdraden op het terras/balkon/tuin.
- in de gemeenschappelijke delen voorwerpen te plaatsen; een uitzondering kan door de raad van mede-eigendom verleend worden voor een dunne voetmat in dezelfde kleur van de vloer.

6. ORDE

Iedereen moet het nodige doen om de inkomhal proper en ordelijk te houden.

- De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden en elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.
- Op zowel de bel als de brievenbus mogen enkel de door de raad van mede-eigendom goedgekeurde naamplaatjes aangebracht worden.
- Het is verboden berichten en/of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de raad van mede-eigendom.
- In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen privatieve voorwerpen opgeslagen of achtergelaten worden.
- In de gemeenschappelijke delen mogen geen dozen, flessen, vuilniszakken of afval achtergelaten worden.
- Goederen en decoraties in de gemeenschappelijke delen, die eigendom zijn van de mede-eigendom, mogen niet verwijderd worden zonder toelating van de algemene vergadering.

7. VERHUIZINGEN EN TRANSPORT VAN GOEDEREN IN HET GEBOUW

Men is verplicht:

- Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken en de syndicus licht de raad van mede-eigendom in.
- Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient te gebeuren met een liftladder via de buitenkant van het gebouw. De interne lift van het gebouw mag hiervoor niet gebruikt worden .
- Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, inkomhall, gangen, liftkooi en trapzaal en alle gemeenschappelijke delen. Tevens dient het nodige gedaan te worden om deze ruimten proper te houden. Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt, zal deze onmiddellijk zelf schoon maken. Bij beschadigingen dient de syndicus ingelicht te worden en zijn de reparatiekosten voor rekening van de veroorzaker.

- Bij verhuizingen is het verplicht? beroep te doen op 'zelfdragende' ladderliften, m.a.w. ladderliften die niet tegen de gevel moeten rusten (om deze niet te beschadigen of bevuilen) en niet op de glazen balustrades (om te vermijden dat het glas zou springen door de trillingen en het gewicht van de ladderlift).

8. UITERLIJK GEBOUW

Niemand mag het uiterlijk van zijn appartement wijzigen zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.
Zonneblinden en rolluiken moeten alle van dezelfde kleur zijn, zoals door de Algemene Vergadering bepaald.
Op de terrassen mogen enkel zit en/of tuinmeubelen geplaatst worden. Andere voorwerpen, welke het algemeen uitzicht van het gebouw kunnen benadelen, zijn verboden.
Om de binnentuinen proper en net te houden, dienen bloemen op de terrassen aan de binnenkant van de balustrades opgehangen te worden.
Wat het aanbrengen van publiciteit, uithangborden, mededelingen 'te huur/te koop', enzovoort betreft: zie de bepalingen hieromtrent in de basisakte (pagina's 38-39).

9. DIEREN

Dieren zijn toegelaten in het gebouw, mits ze geen overlast (lawaai, geur en andere) veroorzaken voor de andere bewoners. De dieren mogen in geen geval los rondlopen in de gemeenschappelijke delen en de binnentuinen mogen in geen geval als plasweide gebruikt worden.

10. SLEUTELS

De sleutelkaart (voor het bijmaken van sleutels) dient door de syndicus te worden bewaard. De syndicus kan deze kaart tegen afgifte van een bewijs in bewaring geven bij de slotenmaker. Sleutels kunnen alleen bijgemaakt worden op verzoek van eigenaars die daartoeeen aanvraag dienen te richten aan de syndicus.

11. DIVERSEN

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van dit reglement aan de huurder overhandigen en dit laten tekenen voor ontvangst, zodat hij kan aantonen dat de huurder het reglement heeft ontvangen.
Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders én bezoekers en voor ieder die op het gebouw, of een deel ervan, enig recht van welke aard ook heeft.
Het reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering of de raad van mede-eigendom.
Overtreders van het reglement zullen door de algemene vergadering ter verantwoording worden geroepen.

12. BEHEER VAN HET GEBOUW

Met vragen of problemen betreffende de gemeenschappelijke delen, kunt u steeds terecht bij de syndicus. De naam en contactgegevens van de syndicus worden geafficheerd in de inkomhallen.

13. VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

13.1 Regeling aanrekening vrijstelling in geval de oorzaak gedekt is door de brandverzekeraar

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privatieve goed waar de oorzaak zich bevindt.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

13.2 Regeling gevolgschade wanneer dit lager is dan het bedrag van de vrijstelling

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het

schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privatief zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

13.3 Regeling van de gevolgschade in geval de oorzaak niet gedekt is door de brandverzekeraar

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privatief deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privatief goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

13.4 Verhaal eigenaar – huurder

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

14. PROCEDURE ACHTERSTALLEN

De rekeningen dienen 14 dagen na verzenddatum betaald te worden. Rappelkosten worden aangerekend aan de in gebreke zijnde eigenaars.

Bij ontstentenis van betaling krijgt de syndicus mandaat om de achterstallige eigenaars te dagvaarden en om alle kosten die gemaakt worden m.b.t. de invordering van de achterstal door te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar.

Een forfaitair schadebeding à rato van 10% op de hoofdsom zal ook worden aangerekend.

Voor zover de VME in gebreke blijft opzichtens de mede-eigenaar zal ook de VME gehouden zijn om de schade van de mede-eigenaars te vergoeden met een maximum van 10% van de jaarlijkse bijdragen in het werkkapitaal die de mede-eigenaar verschuldigd is.

Contactgegevens syndicus:
HE-VO Vastgoed, syndicus@hevo.be, 015/41.83.14

Aldus opgemaakt te Leuven op datum van 20 juni 2017 door de syndicus.
Versie met aanpassingen gestemd op de AV van 20 juni 2017