

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO)

Residentie Carlton

DEEL 1 – REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Artikel 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

De toegang tot het gebouw Carlton gebeurt via twee deuren, te weten een buitendeur (de voordeur van het gebouw) en een binnendeur die toegang verschaft tot de lift en trappenhall.

Geen enkele deur mag op slot gedaan worden gezien deze deuren steeds als vlucht- of evacuatieweg moeten kunnen dienen en dus steeds zonder sleutel van binnenaf geopend moeten kunnen worden.

Voor toegang tot het gebouw van buitenaf gaat de buitendeur om veiligheidsredenen automatisch op slot om 23u en ontsluit zich eveneens automatisch om 7u 's morgens. Buiten deze uren kan de buitendeur van buitenaf zonder sleutel worden geopend. De binnendeur kan te allen tijd enkel met een sleutel worden geopend.

Elke bewoner zorgt ervoor dat beide deuren steeds dicht zijn zodat onbevoegden niet zomaar het gebouw kunnen betreden.

Zowel de buitendeur als de binnendeur mogen via parlofoon of videofoon geopend worden voor bekende personen.

Artikel 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen

In de inkomhal, de trappenhall en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, steps of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de gemene delen proper blijven. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf proper te maken.

Gebruik van de inkomhal en trappenhall

Elke gebruiker moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen proper en ordelijk te houden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamewerk opgeruimd wordt. Het drukwerk bovenop de brievenbussen gooien, is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus.

Naamplaatjes aan brievenbussen, parlofoons worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de daartoe verzoekende bewoner(s).

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeldde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag evenmin gebruikt worden om te verhuizen gezien het om een personenlift gaat en geen werflift of goederenlift.

Als de lift blokkeert, el dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat in de lift is aangegeven. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel als mogelijk de syndicus.

Gebruik kelder

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de kelder netjes en vlot toegankelijk blijft.

Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door maximaal vloeibare (af)wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden of vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- en frituurvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken, lavabo's, bad, douche of toilet.

Artikel 3. HUISVUIL

Het huishoudelijk afval dient gesorteerd te worden volgens de vigerende voorschriften van de gemeente Middelkerke, te weten:

- glazen flessen en bokalen in de daartoe bestemde gemeentelijke glasbol(len);
- PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal in de kelder;
- het overige (kleine) huisvuil dient gedeponeed te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de kelder.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op middelkerke.be. Een attest voor 2de-verblijvers kan verkregen worden bij de gemeente.

Er mag geen huisvuil in algemene delen worden gedeponeed met uitzondering van het daartoe bestemde huisvuillokaal in de kelder.

Het is niet toegestaan om afval of huisvuil op de terrassen van de appartementen te stockeren.

Op geen enkel moment mag huisvuil storende geurginder veroorzaken voor bewoners van het gebouw.

Artikel 4. LAWAAIHINDER

Elke bewoner zal steeds de residentie bewonen volgens het juridisch begrip van een voorzichtig en redelijk persoon. De bewoners zullen erover waken dat de rust op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schade aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Tussen 22u en 7u mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

Artikel 5. HUISDIEREN

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om kleine huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder (lawaai, geur of andere ongemakken) vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de Algemene Vergadering ingetrokken worden.

Artikel 6. NETHEID VAN HET GEBOUW

Op de terrassen en balkons mag niets worden geplaatst dat geur verspreidt of de andere eigenaars hindert.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Artikel 7. VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Elke verhuis moet minstens 7 dagen op voorhand verplicht gemeld worden aan de syndicus.

Artikel 8. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Algemene Vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en/of esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Enkel melding aan het raam of de balustrade dat een privaat te koop of te huur is is toegelaten.

Toe te passen kleuren voor gordijnen en zonwering : "ecru"

ARTIKEL 9. VERHURING

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

Artikel 10. DEFECTEN, PROBLEMEN EN KLACHTEN

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Alle defecten, problemen of klachten met betrekking tot gemeenschappelijke zaken dienen aan de syndicus te worden gemeld.. Voor problemen of vragen mbt uw privatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

Artikel 11. WATER, ELEKTRICITEIT, GAS

De individuele tellers en afsluitkranen voor (koud) water en gas staan in de daartoe bestemde lokalen in de kelder. De individuele tellers voor elektriciteit staan in daartoe bestemde lokalen in de kelder.

Residentie Carlton is voorzien van individuele verwarming op gas.

Artikel 12. ALGEMENE VERGADERING

Algemeen

Iedere eigenaar van een kavel in Residentie Carlton is lid van de Algemene Vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens vier (4) dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Datum

De jaarlijkse (gewone) Algemene Vergadering gaat door op de **eerste zaterdag van februari**.

Bijeenroeping

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

Volmachten

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en kan algemeen of specifiek zijn. Volmachten zijn slechts geldig voor één Algemene Vergadering. Een volmacht verleend voor een Algemene Vergadering geldt ook voor de Algemene Vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste Algemene Vergadering het quorum niet werd bereikt.

Geen enkele eigenaar mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Samenstelling van de agenda

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Geldigheid van de vergadering

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

Voorzitter, secretaris en stemopnemer.

De Algemene Vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar. Hij/zij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde.

De Algemene Vergadering duidt een secretaris aan, die de voorzitter inhoudelijk ondersteunt en de notulen opstelt.

De Algemene Vergadering duidt een stemopnemer aan die de aanwezigheden, volmachten en stemmen controleert.

Stemming op de Algemene Vergadering

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn/haar aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden genomen conform de door de wetgever gedefinieerde meerderheden van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, blanco- of ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 13. AANSTELLING VAN DE SYNDICUS

De syndicus wordt aangesteld door de Algemene Vergadering of bij ontstentenis daarvan bij beslissing van de bevoegde rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus kan niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding in hoofde van de syndicus.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) worden opgenomen in een schriftelijke syndicus-overeenkomst. De bepalingen van onderhavig reglement hebben steeds voorrang op de bepalingen van de syndicus-overeenkomst, tenzij anders expliciet is vermeld.

Zijn aanstelling wordt tevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) bekendgemaakt.

Artikel 14. TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4. Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van het mandaat overschrijdt.

De zorg voor de privatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

Artikel 15. BEEINDIGING VAN HET MANDAAT VAN DE SYNDICUS

Einde looptijd mandaat

Op het einde van de termijn waarvoor de syndicus een mandaat heeft gekregen van de Algemene Vergadering stopt de syndicus-overeenkomst met de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) automatisch, zonder dat er sprake kan zijn van een stilzwijgende verlenging.

Voortijdige beëindiging op initiatief van de Vereniging van Mede-Eigenaars

De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) kan krachtens een beslissing van de Algemene Vergadering de syndicus-overeenkomst te allen tijde voortijdig stopzetten. De Vereniging van Mede-Eigenaars kan zulks in principe kosteloos doen, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn, behoudens afwijkend beding terzake in de syndicus-overeenkomst.

Voortijdige beëindiging op initiatief van de syndicus

Voor zover onderhavig Reglement van Interne Orde (RIO) op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, kan de syndicus op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht, mits het respecteren van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De syndicus brengt de Raad van Mede-eigendom -en zo die niet zou bestaan de Voorzitter van de laatste AV samen met de Commissaris der Rekeningen- via een aangetekend schrijven op de hoogte van diens intenties. De opzegperiode start de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin zijn opzegbrief werd verstuurd.

Verplichtingen van de syndicus bij einde mandaat

Onverminderd de wettelijke bepalingen m.b.t. de rol van een syndicus, zal de syndicus, zodra een einde komt aan zijn haar mandaat, om welke reden ook, uiterlijk binnen 30 dagen, alle documenten van het appartementsbeheer (inclusief de boekhouding) en een gedetailleerde en volledige afrekening overmaken aan zijn/haar opvolger of bij gebrek daaraan aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering.

De syndicus mag voor de overdracht van deze documenten geen kosten aanrekenen.

ARTIKEL 16. REKENINGCOMMISSARIS

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks minstens één rekeningcommissaris aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME).

De rekeningcommissaris brengt minstens één maal per jaar verslag uit aan de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) of wanneer deze laatste daar expliciet om verzoekt. De actiepunten die volgen uit het verslag van de rekeningcommissaris worden toegevoegd aan de actiepunten van de vergadering alwaar het verslag wordt toegelicht.

De rekeningcommissaris moet een mede-eigenaar zijn en voert de functie onbezoldigd uit.

ARTIKEL 17. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Voor de Residentie Carlton wordt jaarlijks op de gewone Algemene Vergadering een Raad van Mede-Eigendom (RvME) verkozen.

De Algemene Vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de Raad van Mede-Eigendom en zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de Raad van Mede-Eigendom loopt tot de volgende gewone Algemene Vergadering en is onbeperkt hernieuwbaar.

De Raad van Mede-Eigendom brengt minstens éénmaal per jaar verslag uit aan de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) of wanneer deze laatste daar expliciet om verzoekt.

Leden van de Raad van Mede-Eigendom moeten mede-eigenaars zijn en voeren de functie onbezoldigd uit.

De raad van mede-eigendom is een controle-orgaan dat er op toeziet dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

DEEL 3 – PRIVACY BELEID

De Vereniging van Mede-Eigenaars van de Residentie Carlton (VME Carlton) verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

De persoonsgegevens worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) of de syndicus verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de Algemene Vergadering). Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), de mede-eigenaars en/of huurders.

De persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur en tot 5 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De Vereniging van Mede-Eigendom verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk verlies, misbruik of elke vervalsing van de persoonsgegevens te bekomen.

Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.