

Reglement van interne orde **Domein Rozenhof**

A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

1. Toegang tot het domein, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke eigenaar zal er over waken dat de algemene rust niet onnodig verstoord wordt door zichzelf, de familie, kinderen, kleinkinderen, bezoekers en huurders. Abnormaal lawaai zal vermeden worden. Alle elektrische apparaten zullen ontstoord worden en mogen in geen geval hinderlijk zijn. Met respect voor elkaar zal goed nabuurschap nagestreefd worden zodat iedereen in harmonie kan omgaan met de andere eigenaars.

De syndicus is gemachtigd elk vreemd rijtuig te weigeren. Uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor wagens welke mindermobile personen of zieken vervoeren. De aanwezigheid van dergelijke voertuigen moet echter beperkt worden tot de noodzakelijke duur. Voertuigen die echt noodzakelijk zijn voor tussenkomsten in geval van nood of geplande werken zijn eveneens toegelaten (indien niet op rupsbanden) voor de duur van de interventie, zoals leveranciers, ruimingsvoertuigen, aannemers en hulpdiensten.

Bewaar de rust in het park door lawaai zoveel als mogelijk te beperken en zeker tussen 22h00 en 07h00. Dit betekent geenszins dat er geen ambiance mag zijn tijdens de daguren.

Elk voertuig moet geparkeerd worden op de voorziene parkingruimten of op het privaat terrein, op zulkdanige wijze dat de wegen vrij blijven. Iedere woning heeft een parkeerplaats met hetzelfde nummer als de woning. Bezoekers kunnen enkel over deze parkeerplaats en over de bezoekersplaatsen aangeduid met de letter "P " beschikken.

De maximum snelheid binnen het domein is tien (10) km per uur. Circuleren op het terrein na tien uur 's avonds en voor zeven uur 's morgens moet beperkt worden tot het aller noodzakelijkste; verkeer bestemd voor en naar de woning, bewoners die naar huis komen. Circulatie van brommers, scooters, motorfietsen en moto's zijn totaal verboden tussen 22h00 en 07h00.

Iedereen zal een maximale inspanning leveren om de orde, netheid en aanschouwelijkheid om en rond de eigendom te optimaliseren. Honden dienen aan de leiband gehouden te worden. Het domein is geen hondentoilet.

2. Verhuring

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

3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

De tuinman onderhoudt de gemeenschappelijke groenpercelen. Respecteer zijn werk en doe het nodige op de orde, harmonie en netheid te bewaren.

Werken aan private eigendommen dienen door de eigenaar zodanig uitgevoerd te worden dat zij de algemene harmonie niet storen. Tenzij noodgevalen, zal de eigenaar steeds trachten eventuele werken uit te voeren buiten het hoogseizoen, meer bepaald van 01 juli tot 31 augustus.

Het uitzicht om en rond de eigendommen is de verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaars. Er wordt gestreefd naar orde en netheid. Woningen en tuinen moeten onderhouden worden.

Eigenaarsvergadering 18/4/2015 besliste over de toegelaten kleuren :

- * Het huidige bruine kleur dateert uit begin jaren '90. Zij staat toe dat andere kleuren worden toegepast doch enkel in de reeksen (tinten) bruin, grijs en wit
- * Ter voorkoming van doorslaand vocht is bekleding van de gevels een oplossing. Als een eigenaar dergelijke toepassing overweegt, dan dient hij dit vooraf op een eigenaarsvergadering voor te leggen zodat zij hierover een beslissing kan nemen.
- * Bij de afwijking van kleuren wordt tevens beslist dat ALS iemand een kleur toepast die kennelijk esthetisch storend is, de vergadering bij eenvoudige meerderheid kan beslissen om die kleur terug te veranderen.
- * De gevels van de huizen dienen in elk geval wit te blijven.

4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

1. Glazen flessen en bokaal in de gemeentelijke glasbollen.
2. PMD in de blauwe zakken.
3. Restafval dient gedeponerd te worden in de bruine of paarse vuilniszakken van de gemeente. Het restafval mag enkel op **dinsdagmorgen vanaf 6uur** aan het brievenbuscomplex geplaatst worden.
4. Op andere dagen kan het afval mits betaling gedeponerd worden in de gemeentelijke ondergrondse afvalcontainers, (50 cent voor 30liter). Het niet correct aanbieden van de zakken kan aanleiding geven tot een GAS-boete van 350 euro.
5. De zakken met restafval, PMD zakken en het papier en karton dient op de juiste plaats en tijdstippen buiten geplaatst te worden.

Meer informatie over de ophaaldagen vindt u op de site van IVOO:
www.ivoo.be/nl/inzameling-aan-huis/opaalkalender

Tuinafval dient weggebracht te worden op het juiste tijdstip naar de vuilniswagen in de Hofstraat Westende of aan de sporthal te Lombardsijde, ofwel naar het containerpark te Middelkerke.

Alle andere afval moet door de eigenaar/huurder persoonlijk naar het gemeentelijk containerpark gebracht te worden. Voor de openingsuren zie mededelingenkast. Een badge voor de 2^e verblijvers kan bekomen worden bij de gemeente.

Er wordt aan de verhuurders gevraagd om de correcte zakken ter beschikking te stellen van de huurders.

5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC of het rioolputje in de riolering geloosd.

6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

Iedere woning heeft zijn eigen officiële elektriciteitsmeter en zijn eigen watermeter en kranen.

7. Huisdieren

Het is de bewoners van het domein toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

8. Verhuizen

Bij het verhuizen dient u er voor te zorgen dat u zo min mogelijk de gemene delen beschadigd. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de wegenis en plantsoenen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meld uw verhuis bij de syndicus.

9. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het domein. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privaatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

10. Privacy

Eigenaars die camera's installeren moeten dit doen volgens de wettelijke regelgeving. Schriftelijke afspraken met de burens zijn ten zeerste aangeraden en alles moet geschieden met inachtneming van de privacy van de burens.

B Beheer van het domein

1. De syndicus en zijn opdracht

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

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.

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

2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

- **Guido Wallez (huis 7)**

- **Jan-Pieter Claus (huis 28)**
- **Herman Polet (huis 18)**

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

3. De algemene vergadering

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op de **2° zaterdag na Pasen**.

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.

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

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht en de identiteit van deze persoon vermeldt.

Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

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

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.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Bij zo'n wettelijke vereiste gekwalificeerde meerderheid zijn er twee meerderheden waarmee kan worden beslist. Een 2/3^{de} meerderheid en een 4/5^{de} meerderheid. De wettelijke bepalingen hierover zijn terug te vinden op de website van de syndicus en het wetboek onder Art. 577-7.

4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro (excl. BTW).

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro (excl. BTW) zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

C Privacy beleid

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.