

Residentie BIANCA – Westende
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Bewoning, gebruik en leefbaarheid
--

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

Elke bewoner zorgt er voor dat de toegangsdeuren van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden niet zo maar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via parlofoon of videofoon enkel voor personen die u bekend zijn.

De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder de 12 jaar. Houd de lift netjes. Dit is een personenlift en geen goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, ben dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig zeker ook zoo snel mogelijk de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn. Dit zijn geen bergplaatsen voor schoenen, fietsen, kinderwagens, ...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel mogelijk te beperken tussen 22u en 7 u.

2. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

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

Glasgordijnen dienen aan de buitenkant wit te zijn.

Het is verboden was, handdoeken, badpakken, ... te drogen op de terrassen van de voorgevel.

Een poetsbedrijf is aangesteld om de gemeenschappelijke delen op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen!!

Respecteer de reinheid van deze ruimten.

Maakt u zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemeenschappelijke delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

Terrassen: de plafonds hebben de kleurencode S1502-Y50R. De ramen zijn geschilderd met verf van kleurencode RAL 9004

Bewaar geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke materialen en/of producten in het gebouw

3. Huisvuil en grof vuil

Huishoudelijk afval moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke. Het wordt gesorteerd verzameld in de kelder (naast de fietsenberging).

Groot huisvuil en afval dat niet selectief ingezameld wordt of te groot/zwaar is om in huisvuilzakken te steken dient door de gebruiker van het privaat verwijderd te worden en mag onder geen enkel beding in een gemeenschappelijke ruimte worden bewaard of achtergelaten.

Elke tweedeverblijver kan, per privaatief, een gratis toegangsbadge tot het gemeentelijk recyclagepark (containerpark) aanvragen via het Recyclagepark (containerpark) van de gemeente Middelkerke.

4. Fietsenberging

De berging op de gelijkvloerse verdieping is prioritair voorbehouden voor elektrische fietsen, rolwagens en kinderwagens.

Kinderfietsen dienen bij voorkeur in de berging in de kelder geplaatst te worden.

Het gebruik van de fietshaken is van tijdelijke aard. Jaarlijks gebeurt een rondgang en fietsen die langdurig niet gebruikt worden, worden verwijderd.

Bij voorkeur wordt op iedere fiets een markering aangebracht met vermelding van appartement/studio en telefoonnummer van de eigenaar.

Voorbehouden van fietshaken is niet toegelaten. Niemand kan een vaste plaats opeisen.

5. Huisdieren

Huisdieren zijn toegelaten mits ze geen hinder veroorzaken voor andere mensen in het gebouw.

Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

Gevaarlijke honden zijn in het gebouw niet toegelaten.

Iedere eigenaar van een huisdier staat zelf in voor de hinder die deze dieren veroorzaken in het gebouw.

6. Riolering

Gebruik de afvoerleidingen niet om tampons, maandverbanden, luiers, vochtige doekjes, ... weg te spoelen.

Frituurvet en olie mag niet via de riolering geloosd worden.

Men dient te vermijden dat zand in de afvoerleidingen terecht komt. Dit geldt ook voor de afvoerputjes op de terrassen. Verwijder zo goed als mogelijk het aanwezige zand.

7. Water en elektriciteit

De individuele tellers en afsluitkranen bevinden zich in de kelder (lokalen links bij het verlaten van de lift).

Bij langdurige afwezigheid wordt verzocht de watertoevoer af te sluiten via de individuele afsluitkraan in de kelderverdieping.

Wees waakzaam bij het opladen van batterijen van fietsen, GSM's, tablets, ...omwille van het steeds mogelijke brandgevaar.

8. Verhuizen

Levering of afvoer van grote en/of zware voorwerpen dienen uitsluitend te gebeuren met een liftladder.

Elke verhuis of grote levering/afvoer moet vooraf aan de syndicus gemeld worden

Alle maatregelen dienen genomen te worden om schade aan de stoep, inkomhal, gangen, lift en trapzalen te vermijden. Is er toch schade, dan moet die zo snel mogelijk gemeld worden aan de syndicus.

9. Aandacht bij verbouwingen van uw privaatief

Bij grote verbouwingen in uw privaatief dient de eigenaar de syndicus in te lichten over aard van de werken, begin en vermoedelijk einde van de werken.

Hang een bericht, waarop ook deze informatie is aangegeven, in de lift. Zet er ook een telefoonnummer bij waarop u te bereiken bent mochten er problemen opduiken of iemand hinder ondervinden.

Voer geen grote werken uit tijdens de schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan voor 8u en stop de activiteiten uiterlijk om 18 uur.

Om te vermijden dat stof zich zou verspreiden via verluchttingsopeningen en schachten, deuren naar de gemeenschappelijke delen, dienen deze afgedicht worden.

Open in geen geval technische kokers.

10. Defecten, problemen en klachten

Meld defecten aan zaken in de gemeenschappelijke ruimten aan de syndicus. Hij is belast met het beheer van het gebouw.

Voor vragen of problemen aangaande uw eigen appartement/studio kan hij u bijstaan en raad geven

11. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren dienen de gebruikers van dit reglement in kennis te stellen (eventueel via het verhuurkantoor). De eigenaar blijft evenwel verantwoordelijk voor eventuele niet-naleving van dit reglement.

Bij verhuur waarbij de huurder zijn domicilie zal hebben in de residentie Bianca (jaarverhuur bvb.) leveren de betrokken eigenaars bij aanvang van het huurcontract en vervolgens per jaar een attest van verzekering aan de syndicus. Dit betreft een brandverzekering die minstens de gevaren brand en waterschade dekt (huurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid tegenover derden). De eigenaar die zijn pand verhuurt controleert hierbij zelf de correctheid van deze brandverzekeringen. In de verhuurovereenkomsten die worden afgesloten staan zowel de totale oppervlakte van het pand als een opsomming van alle ruimtes die deel uitmaken van de huurovereenkomst met hun individuele oppervlaktes (in m²) vermeld.

Bij vakantieverhuur dienen de betrokken mede-eigenaars te realiseren dat de huurders voor hun huurdersaansprakelijkheid niet verzekerd kunnen zijn. Deze mede-eigenaars nemen de nodige maatregelen te nemen opdat bij schade (minstens brand en waterschade) door deze huurders hun aansprakelijkheid tegenover hen en derden afgedekt is zoals bij jaarverhuur. Schade aan de gemene delen tijdens de verhuizing van huurders wordt in overleg met de betrokken eigenaars gemeld en terug in orde gemaakt.

Beheer van het gebouw

1. Algemene vergadering van de Vereniging van mede-eigenaars (verder VME genoemd) – BW artikel 577-6 en volgende

De jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars gaat principieel door op de vierde zaterdag van maart.

De bijeenroeping geschiedt ten minste 15 dagen vooraf en gebeurt per aangetekend schrijven, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus agendeert de punten die door de mede-eigenaars zijn aangebracht (minstens 3 weken op voorhand)

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat de syndicus daarvan minstens vier dagen op voorhand is ingelicht.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon die hiertoe gevolmachtigd wordt. Iedereen kan volmachtouder zijn, behalve de syndicus. Niemand mag echter meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

De vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar, te kiezen voor aanvang van de vergadering door de aanwezige mede-eigenaars.

Er wordt ook een stemopnemer gekozen, die de aanwezigheden, de volmachten en de uitgebrachte stemmen controleert op geldigheid.

De syndicus treedt op als secretaris van de vergadering.

2. Raad van Mede-eigendom (verder RvM genoemd)

Door de algemene vergadering wordt een Raad van Mede-eigendom verkozen.

De taak van de RvM bestaat er in na te gaan of de syndicus zijn wettelijke en statutaire verplichtingen nakomt. De Raad staat de syndicus bij in het beheer van de syndicus.

Huidige samenstelling:

- Erik Verhoeven (0401)
- Harry Haverals (0101)
- Chantal Spinoy (0302)

Naast deze raad is ook een technisch comité actief. De opdracht van dit comité is dossiers in verband met het beheer van het gebouw voor te bereiden.

Dit comité is samengesteld uit de leden van de raad, aangevuld met

- Jean Marie Dedobbeleer (0303)
- Nic Vandendriessche (0902)

3. Commissaris van de rekeningen

De VME wijst jaarlijks een commissaris aan belast met de controle van de rekeningen .

Minstens één keer per jaar doet de commissaris nazicht van de rekeningen en brengt tijdens de algemene vergadering verslag uit van dit nazicht.

In geval de commissaris niet kan aanwezig zijn bij de algemene vergadering dient

voorafgaandelijk een schriftelijk verslag van het nazicht overgemaakt te worden aan de RvM.

De commissaris van de rekeningen mag tevens steekproefsgewijs controles uitvoeren en kan optioneel op eenvoudig verzoek aan de syndicus consultatievolmacht bekomen op de rekeningen van de VME. Deze consultatievolmacht dient te worden geschrapt zodra de betrokken persoon niet langer de rol van commissaris van de rekeningen uitvoert.

Momenteel is onze commissaris van de rekeningen Nic Vandendriessche (0902)

4. De syndicus

De syndicus wordt aangesteld na beslissing door de algemene vergadering. De relatie tussen de VME en de syndicus wordt vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst.

Tijdens de algemene vergadering van 15 augustus 2020 werd een overeenkomst met De minimumopdracht staat beschreven in het Burgerlijk Wetboek artikel 8 §4.

De syndicus is belast met het dagelijks beheer van de gemene delen van het gebouw.

Tijdens de algemene vergadering van 14 augustus 2020 werd een overeenkomst gesloten met de BVBA Imasbo, vertegenwoordigd door dhr Frank Rouseré, ingaand die dag en voor de duur van 3 jaar.

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Mede-eigenaars kunnen ten alle tijden vragen om het ontslag van de syndicus. De beslissing tot stopzetting van de overeenkomst moet genomen worden door de algemene vergadering. Om de syndicus effectief te ontslaan, moet er een meerderheid van mede-eigenaars (50 procent en 1 stem) achter de beslissing staan.

Er wordt in geval van ontslag geen ontslagvergoeding voorzien.'

De syndicus vertegenwoordigt tevens de VME

Voor dringende aangelegenheden zal de syndicus de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de leden van de Raad van Mede-eigendom

Voor minder dringende, maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft de syndicus een bevoegdheid tot 2.000 euro.

Voor grotere kosten dient steeds voorafgaandelijk overleg te gebeuren met de Raad van Mede-eigendom, die dit eventueel kan voorleggen aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.

De vergadering stemt toe dat indien er een cashtekort ontstaat op de zichtrekening de syndicus geld mag lenen van het reservefonds. Wel wordt gevraagd om de rekeningcommissaris op de hoogte te houden.

Privacybeleid

De persoonsgegevens van de mede-eigenaars worden verwerkt voor het beheer van de gemene delen van dit gebouw.

Ze worden enkel meegedeeld aan derden in geval van dringende interventies in het belang van de Vereniging van Mede-eigenaars.

conform de bepalingen van de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR) enkel verwerkt voor beheer van de algemene delen.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht de lijst van mede-eigenaars (strikt vastgelegde gegevens) bij de syndicus op te vragen.

Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR).

**EERBIEDIG DE STANDING VAN HET GEBOUW
GEDRAAG U DUS ALS EEN GOEDE HUISVADER**