

Reglement van interne orde **Champa**

A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

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

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur met de knop omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

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

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift. Roken is ten strengste verboden, net als het vervoeren van fietsen en andere voertuigen in de lift. Met uitzondering van voertuigen voor medisch gebruik (rolstoel, rollator, etc...).

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (Inkomhall, gangen, traphallen). Persoonlijke goederen mogen niet in de gemeenschappelijke delen gestald worden. De overlopen, trappen en gangen dienen dan ook te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen, ...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in. Alle voorschriften gelden zowel voor een appartement als een garage.

1. Elke huurder moet over dit RIO worden ingelicht. Een exemplaar moet ook steeds in het appartement aanwezig zijn, mogelijks ook in meerdere talen die door de huurder kan worden begrepen.
2. De identiteit van een huurder moet steeds bij de eigenaar of bij het erkend verhuurkantoor kunnen opgevraagd worden.
3. Er mag nooit verhuurd worden om er een feest te geven, om er handel in te bedrijven, om er drugs te verhandelen, of er seksuele diensten aan te bieden.
4. Er mogen geen brandbare stoffen of stoffen die geurhinder veroorzaken worden opgeslagen op het appartement tijdens de huurperiode. Het is daarom verboden er activiteiten te verrichten die brand, geurhinder of geluidshinder kunnen veroorzaken.
5. Iedereen die verhuurt moet in orde zijn met het Vlaams huurdecreet. Alle wettelijke verplichtingen en veiligheidsvoorschriften dienen met een bewijsstuk te worden voorgelegd vooraleer er word verhuurd.
6. Het is niet toegelaten fietsen of andere voertuigen naar het appartement mee te nemen. Met uitzondering van voertuigen voor medisch gebruik (rolstoel, rollator, etc...)

3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

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 esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

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

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de ter zake vereiste meerderheid van de stemmen. Dit betreft onder meer de ingangseuropen van de privatieve vertrekken, de garagepoorten, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuningn, de terrassen, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Voor het houtwerk is verf beter dan beits, blijft langer in goede staat. (RAL 6028). Tips voor schilderen van buitenramen:

Voorbehandeling: de ondergrond moet schoon, droog, ontvet en vrij van stof zijn. Gebruik hiervoor een mengeling van water met een weinig solarin om de beits af te wassen en mat te schuren.

Verven:

- a. hechtingsprimer aanbrengen (tip: classidur -X-trem primer laten kleuren in de afwerkingskleur nl RAL 6028)
- b. water dragende primer voor buiten aanbrengen (eveneens kleur 6028). Het voordeel hiervan is de korte droogtijd nl 1 à 2 uur. (kan ook met synthetische primer maar dan is de wachtduur 6 à 8 uur)
- c. afwerking: 2 afwerkingslagen aanbrengen eveneens in kleur 6028
- d. Opmerking: tussen elke laag lichtjes schuren.

Bij vragen kan contact worden opgenomen met Breynaert Eddy.

Kapotte lampen in de verlichting in de gemene delen dienen door de eigenaars zelf vervangen te worden. Er ligt een voorraad lampen in het vuilnislokaal.

4. Huisvuil en grof vuil

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

- 1) glazen flessen en bokalet in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal.
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeed te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Frituurolie en gebroken of overbodige zaken uit het appartement moeten persoonlijk naar het containerpark gebracht worden. In geen enkel geval te deponeren in het vuilnislokaal. Openingsuren zijn terug te

vinden op middelkerke.be. Een badge voor 2^{de}-verblijvers dient aangevraagd op www.middelkerke.be.

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 in de riolering geloosd.

6. Water, elektriciteit, warm water & verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in het elektriciteitslokaal op het gelijkvloers. Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de vestiairekast, in elk appartement privaat.

Warm water en verwarming zijn individueel en geschieden op elektriciteit.

7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie 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

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. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meld uw verhuis bij de syndicus.

9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.
- Bij het plaatsen van nieuwe ramen
Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

10. Defecten, problemen en klachten

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

B Beheer van het gebouw

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 privatieve 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

In dit gebouw is een raad van mede-eigendom waarvan de leden jaarlijks op de eigenaarsvergadering verkozen worden. Wie ze zijn is in de verslagen terug te vinden.

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 derde zaterdag van oktober**.

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. 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.

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.

De vergadering geeft de syndicus machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro 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.