

VME RESIDENTIE SAVOY (KBO BE 0843.741.533)
KONING RIDDERDIJK 16, 8434 WESTENDE
REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

INHOUDSTABEL

HISTORIEK	2
DEEL 1 – BEWONING, GEBRUIK EN LEEFBAARHEID	2
ARTIKEL 1. toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai.....	2
ARTIKEL 2. Verhuring.....	2
ARTIKEL 3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid	2
ARTIKEL 4. Huisvuil en grof vuil	3
ARTIKEL 5. Riolering.....	3
ARTIKEL 6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming	3
ARTIKEL 7. Huisdieren	3
ARTIKEL 8. verhuizingen	3
ARTIKEL 9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement	4
ARTIKEL 10. Defecten, problemen en klachten.....	4
DEEL 2 - BEHEER VAN HET GEBOUW	5
ARTIKEL 1. De syndicus en zijn opdracht.....	5
ARTIKEL 2. De raad van mede-eigendom en de rekencommissaris	5
ARTIKEL 3. De algemene vergadering.....	5
ARTIKEL 4. Bevoegdheden van de syndiucs en mededinging bij (grote) werken	6
DEEL 3 - PRIVACYBELEID	7

HISTORIEK

Historiek	21.09.2019	goedkeuring AV RIO conform wettelijke bepalingen (wetswijzigingen 18.06.2018)
	30.08.2025	goedkeuring BAV RIO (wijziging periode AV conform beslissing AV 02.10.2021)

DEEL 1 – BEWONING, GEBRUIK EN LEEFBAARHEID

ARTIKEL 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 niet zomaar het gebouw kunne betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel 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 vergezelde kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

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

De overlopen, trappen en gangen dienen ten 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 22h en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

ARTIKEL 2. VERHURING

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

ARTIKEL 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 hanen 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.

➔ Kleur verf palliers: trimetal wit, velours kleur

ARTIKEL 4. HUISVUIL EN GROF VUIL

Vuilnis moet gesorteerd en buitengezet worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke. Geen vuilnis in de kelder.

1/ glazen flessen en bokaal in de gemeentelijke glasbol

2/ PMD In de blauwe zakken en zelf buiten zetten op het moment van ophaling

3/ het overige huisvuil dient gedeponeerd te worden in bruine vuilniszakken en buiten gezet op ophaaldagen. Raadpleeg de ophaalkalender op www.ivoo.be

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op www.middelkerke.be alwaar voor niet inwoners ook een toegangsbadge kan besteld worden.

ARTIKEL 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.

ARTIKEL 6. WATER, ELEKTRICITEIT, GAS, WARM WATER, VERWARMING

De individuele tellers voor elektriciteit staan in de kelder.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kelder.

ARTIKEL 7. HUISDIEREN

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor andere bewoners. Indien het dien 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.

ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van 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, meldt uw verhuis bij de syndicus.

ARTIKEL 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 vóór 8u00 en stop om 18u00.
- 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**. Één vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.
- Voorzie, bij het plaatsen van nieuwe ramen, **een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarom dan het raam wordt gezet**. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

ARTIKEL 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 met uw privatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

ARTIKEL 1. DE SYNDICUS EN ZIJN OPDRACHT

De syndicus wordt normaaliter 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 de ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW Boek 3 'Goederen' art. 3.89 §5. Samengevat is de syndicus belast met beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 2. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN DE REKENCOMMISSARIS

Indien er een raad van mede-eigendom aanwezig zou zijn, heeft deze als taak erop toe te zien of de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

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.

ARTIKEL 3. DE ALGEMENE VERGADERING

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door tussen 15.11 & 30.11, conform de beslissing van de AV dd. 02.10.2021.

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

De syndicus zal de punten, die hij door eigenaars of door de raad ten minste drie weken op voorhand heeft ontvangen, 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 3 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 beschikken.

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

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

ARTIKEL 4. BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDIUCS 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 € 2.000,00.

Voor opdrachten en contracten boven € 5.000,00 zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

DEEL 3 - PRIVACYBELEID

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.