

Park Atlantis
Torenhofstraat 2 De Haan
Reglement Interne Orde

AV 2022

Inhoud

DEEL 1 Organisatie van het beheer van Park Atlantis	3
Artikel 1 Samenstelling Raad van Mede-Eigendom (RME) en kiesreglement leden RME.	3
§1 Aantal leden RME.....	3
§2 Kiesreglement.....	3
Artikel 2 Samenstelling en verkiezing van het College van Commissarissen of aanduiding van één externe commissaris.	3
§1 Het College van Commissarissen.....	3
§2 De kandidaturen voor het College van Commissarissen	3
§3 De leden van het college	4
§4 Bij gebrek aan voldoende kandidaten.....	4
Artikel 3 Wijze van bijeenroeping van de Algemene Vergadering.....	4
Artikel 4 Syndicus , benoeming ,omvang en duur mandaat.....	4
Artikel 5 Jaarlijkse periode organiseren Algemene Vergadering	4
Artikel 6 Bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris(sen).....	4
Artikel 7 Betalingsreglement.....	4
Artikel 8 Sleutelbeheer.....	4
DEEL 2 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET PARK.....	5
Artikel 1 Toegang tot de gebouwen	5
Artikel 2 Gebruik van de gemene delen.....	5
§1 Algemeen.....	5
§2 Gebruik van de lift	5
§3 Gebruik van de gemene fietsenberging	5
§4 Gebruik afvoerleidingen	5
§5 Storingen of beschadigingen	5
§6 Dakkoepels in Iris en Mimosa.....	6
Artikel 3 Huisvuil.....	6

Artikel 4 Lawaaihinder.....	6
Artikel 6 Netheid van het gebouw.....	6
Artikel 7 Orde in de inkomhal en trappenhal.....	6
Artikel 8 Verhuizingen	7
Artikel 9 Uitzicht en inrichting van het gebouw	7
Artikel 10 Veiligheid	7
Artikel 11 Brievenbussen en sleutelboxen	8
Artikel 12 Verkeer en mobiliteit	8
Artikel 13 Verhuring	8
Artikel 14 Voederen van dieren	8
Artikel 15 Sportvelden.....	8
Artikel 16 Overtredingen.....	8
Artikel 17	9

DEEL 1 Organisatie van het beheer van Park Atlantis

Artikel 1 Samenstelling Raad van Mede-Eigendom (RME) en kiesreglement leden RME.

§1 Aantal leden RME

De RME telt maximaal 23 leden. Iedere residentie heeft een vastgelegd maximaal aantal leden in de RME. Dit overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 29.03.2014.

Dahlia : 3 leden in de RME

Acacia : 3 leden in de RME

Lotus : 3 leden in de RME

Hyacint : 3 leden in de RME

Orchidee : 3 leden in de RME

Iris : 4 leden in de RME

Mimosa : 4 leden in de RME

§2 Kiesreglement

a) Kandidaatstelling

De kandidaturen voor de RME moeten schriftelijk worden ingediend bij de syndicus.

De kandidatuur wordt minstens 10 dagen voor de Algemene Vergadering ingediend.

De kandidatuur vermeldt de naam van de eigenaar, al de residenties en al de nummers van de appartementen binnen Park Atlantis waarvan de kandidaat eigenaar is.

Eigenaars die in meerdere residenties eigenaar zijn duiden aan voor welke residentie(s) zij kandidaat zijn en hun volgorde van voorkeur van residentie waarin ze willen zetelen voor zover zij voor meerdere residenties zouden verkozen worden. Men kan zich enkel kandidaat stellen voor de residentie(s) waarin men eigenaar is

b) Benoeming leden RME

De leden van de RME worden benoemd door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Indien er voor een residentie meer kandidaten een volstrekte meerderheid behalen dan het aantal leden voorzien in artikel 1 §1, dan worden enkel deze benoemd welke, rekening houdend met het aantal stemmen van de eigenaars van de betrokken residentie, in dalende orde van aantal stemmen in nuttige rangorde komen.

Indien een kandidaat ingevolge voorgaande lid in aanmerking komt voor benoeming in meerdere residenties dan wordt hij slechts in één residentie benoemd en dit volgens de volgorde van voorkeur vermeld in zijn kandidatuur.

Artikel 2 Samenstelling en verkiezing van het College van Commissarissen of aanduiding van één externe commissaris.

§1 Het College van Commissarissen bestaat uit minimaal 2 en maximaal 7 leden.

§2 De kandidaturen voor het College van Commissarissen moeten schriftelijk worden ingediend bij de syndicus.

De kandidatuur wordt minstens 10 dagen voor de Algemene Vergadering ingediend.

De kandidatuur vermeldt of men al of niet mede-eigenaar is. Indien men mede-eigenaar is dan vermeldt de kandidatuur al de residenties en al de nummers van de appartementen waarvan men eigenaar is.

§3 De leden van het college worden door de Algemene Vergadering aangeduid. Indien er meer dan zeven kandidaten zijn dan worden de 7 kandidaten met het hoogste aantal stemmen aangeduid. Doch met als eerste voorwaarde dat er van iedere residentie steeds 1 kandidaat wordt weerhouden indien er een kandidaat is van de residentie.

§4 Bij gebrek aan voldoende kandidaten voor het College van Commissarissen wordt er één externe commissaris aangeduid.

Artikel 3 Wijze van bijeenroeping van de Algemene Vergadering

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4 Syndicus , benoeming ,omvang en duur mandaat

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5 Jaarlijkse periode organiseren Algemene Vergadering

Deze periode is bepaald op de laatste zaterdag van maart + 14 dagen.

Artikel 6 Bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris(sen)

Het controleren van de aanrekening op de juiste residentie of op het gehele park en met de juiste verdeelsleutel van alle facturen en kosten.

De balans wordt in nauw overleg met, en verduidelijking door, de syndicus, nagezien.

Artikel 7 Betalingsreglement.

De betalingstermijn voor de voorschotten en afrekeningen bedraagt 30 dagen.

Bij niet tijdige betaling worden er verwijlinteressen aangerekend. De hierbij gebruikte intrestvoet wordt bepaald op de wettelijke intrestvoet verhoogd met 5 procentpunten.

Terzijde deze verwijlinteressen wordt er een schadebeding aangerekend van 10%.

Artikel 8 Sleutelbeheer

Het geheel van de sleutels die toegang verlenen tot de gemene delen wordt beheerd door de syndicus.

Een mede-eigenaar kan een sleutel in bewaring krijgen en/of er gebruik van maken mits toelating van de syndicus. De mede-eigenaar mag echter in geen geval de sleutel uitlenen of laten dupliceren.

DEEL 2 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET PARK

Artikel 1 Toegang tot de gebouwen.

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhallen, indien voorzien van een slot, vanuit veiligheidsoverwegingen dicht zijn met het dagslot.

De toegangsdeuren tot de gebouwen mogen via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting).

Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deuren mogen nooit met het nachtslot gesloten worden. Dit om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

Artikel 2 Gebruik van de gemene delen.

§1 Algemeen

De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Bepaalde versieringen kunnen voor zover zijn de veiligheid niet in het gedrang brengen en esthetisch passend zijn.

Het gebruik van gemeenschappelijke watervoorziening of gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen voor privaatieve doeleinden is verboden

§2 Gebruik van de lift.

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodknop. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus.

In Iris en Mimosa is het verboden fietsen in de liften of langs de trappen naar je appartement mee te nemen, met uitzondering van plooibare fietsen.

Zie ook de bepalingen in artikel 8 inzake verhuizingen.

§3 Gebruik van de gemene fietsenberging.

De fietsenbergingen dienen enkel om fietsen in te plaatsen en zijn geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

§4 Gebruik afvoerleidingen.

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

In de rioolputjes buiten de gebouwen mag geen enkel afvalwater worden gegoten. Deze rioolputjes zijn enkel bedoeld voor de afvoer van het regenwater en maken deel uit van het gescheiden rioolstelsel van het Park.

§5 Storingen of beschadigingen

Storingen, beschadigingen en noodzaak aan herstellingen dienen aan de syndicus gemeld te worden.

§6 Dakkoepels in Iris en Mimosa

Deze koepels zijn enkel bedoeld als toegangskoepels voor de daken. Deze koepels mogen niet geopend worden voor ventilatie.

Artikel 3 Huisvuil.

Het huishoudelijk afval moet in het afvallokaal worden gesorteerd en in reglementaire zakken worden achtergelaten. Papier en karton wordt ofwel samengebonden of in een kartonnen doos verzameld. Er mag geen huisvuil in de kelders of inkom worden neergelegd.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

Glas mag niet in de afvalchalet gedeponneerd worden. Het kan naar een gemeentelijke glascontainer worden gebracht.

De verhuurder zorgt er voor dat de huurder op de hoogte is van de reglementering inzake afval en huisvuil in het park. De verhuurder zorgt er voor dat er passende afvalzakken ter beschikking zijn van de huurder of de verhuurder staat zelf in voor de voorgeschreven afvoer naar de afvalchalet.

Artikel 4 Lawaaihinder.

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 8 uur 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.

Op zondagen en feestdagen en tijdens verlofperiodes en tijdens de maanden juli en augustus kan men geen privaatieve werken uitvoeren die geluidshinder veroorzaken.

Op zaterdag zijn werken die geluidshinder veroorzaken enkel toegelaten tussen 10:00 u en 16:00 u

Artikel 5 Huisdieren.

Kleine huisdieren zijn in het gebouw louter ten titel van gedoogzaamheid toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden.

Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Huisdieren mogen geen hinder vormen voor de medebewoners. Huisdieren dienen aan de leiband te lopen. Hondenpoep dient door de houder van de hond te worden opgeruimd en de zakjes kunnen in de hondenpoepbakjes worden gedeponneerd. Schade veroorzaakt door huisdieren moet worden voorkomen en zal aan de betrokken mede-eigenaar worden doorgerekend.

Artikel 6 Netheid van het gebouw.

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de bergruimte en in/op andere gemene delen. Ook dient al het nodige te worden gedaan om de gemene ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Artikel 7 Orde in de inkomhal en trappenhal.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. Het is verboden privé berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mogen geen fietsen, kinderwagens of andere zaken in de inkom of traphallen of gangen geplaatst worden.

Naamplaatsjes aan brievenbussen, bellen , parlofoons worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

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, groenzones, de inkomhallen, ingangen, trapzalen en borstweringen.

Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

Artikel 9 Uitzicht en inrichting van het gebouw.

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

Bij vernieuwing van ramen en buitendeuren dient de configuratie , afmetingen en kleur aangehouden te worden als de bestaande in het gebouw.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Hieronder zijn onder meer begrepen schotelantennes.

Het verwijderen van verkeerd geplaatste voorwerpen zal steeds op kosten van de desbetreffende eigenaar gebeuren. Deze voorwerpen zijn nadien niet recupereerbaar.

Wasgoed kan drogen op een rekje op het balkon, maar mag niet over het balkon of terrasafsluiting gehangen worden.

Behoudens toelating van de syndicus is het verboden reclame te maken of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemeenschappelijke doorgangen, ter uitzondering van publiciteit gericht op de verkoop en/of verhuring van de appartementen die deel uitmaken van het gebouw.

Het is niet toegestaan om in het appartement muren uit te breken of wijzigingen aan te brengen aan leidingen of technische installaties voor gemeenschappelijk gebruik. Dit kan enkel met uitdrukkelijke toestemming na aanvraag bij de syndicus en na goedkeuring door de Raad van Mede-eigendom.

Het is niet toegelaten om boringen te doen in de terrassen.

In Iris en Mimosa is het vanaf 27.03.2022 verboden om nog een nieuwe doorstroomboiler te plaatsen.

Artikel 10 Veiligheid.

Het is verboden meer dan één liter ontvlambare, ontplofbare, geurverspreidende of aanverwante stoffen in het gebouw binnen te brengen. Worden hier onder meer onder verstaan : butaan , propaan , petroleum, benzine.

Het gebruik van niet elektrische barbecue op balkons en terrassen is verboden.

Niet-elektrische barbecue is enkel toegelaten op de betonvloer tussen Lotus en Dahlia.

Artikel 11 Brievenbussen en sleutelboxen.

Er kunnen enkel brievenbussen en sleutelboxen geplaatst worden op de daartoe voorziene wand nabij de ingang van het park en na goedkeuring door de syndicus.

Exacte plaats op de brievenbussenwand, kleur, materiaal en afmetingen moeten vooraf goedgekeurd worden door de syndicus.

De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden door de eigenaar of bewoner.

Alle kosten voor plaatsing en onderhoud van een brievenbus zijn ten laste van de eigenaar van de brievenbus.

Artikel 12 Verkeer en mobiliteit.

De maximumsnelheid voor het gemotoriseerd verkeer is 20 km/u.

Langdurig parkeren is enkel toegestaan op de daartoe voorziene parkings aan de voorzijde van de gebouwen Iris en Mimosa, op de parkeerstrook in grint langs de weg tussen de inkom en de residentie Dahlia en op de grintparking achter het voetbalveld.

Bij het gebruik van een aangeduide mindervalide parkeerplaats moet de handicapkaart op een zichtbare plaats in het voertuig geplaatst worden.

De laad- en loszones rond de residenties Acacia, Lotus, Hyancint en Orchidee zijn geen parkings en dienen te allen tijde vrijgehouden te worden voor de hulpdiensten. Laden en lossen kan nooit langer dan 10 minuten duren. Het is verboden om op andere plaatsen in het park te parkeren. Voor verkeerd geparkeerde voertuigen geldt een nultolerantie. Verkeerd geparkeerde voertuigen zullen door de syndicus op kosten van de eigenaar worden verplaatst

Artikel 13 Verhuring.

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde. Bij verhuring van meer dan twee maanden in eenzelfde kalenderjaar aan eenzelfde huurder moet de naam van de huurder(s) en de datum van verhuring voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is Park Atlantis gelegen in een bestemmingzone 'Verblijfrecreatie'. De verhuurder mag bijgevolg enkel verhuren met een beperking in tijd en voor recreatieve doeleinden

De verhuurder dient er op toe te zien dat er in de verhuurde kavel niet meer mensen verblijven als er redelijkerwijs en volgens de bestaande slaapplekken kunnen verblijven.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw, bewonen en maken er gebruik van als een voorzichtig en redelijk persoon.

Artikel 14 Voederen van dieren

Het is verboden dieren (vb meeuwen, eenden, katten ...) te voederen in het park.

Artikel 15 Sportvelden

De sportvelden mogen enkel gebruikt worden waarvoor ze bestemd zijn.

Op de terreinen van tennis en petanque zijn geen honden, fietsen of voertuigjes toegelaten

Artikel 16 Overtredingen.

Ingeval de eigenaars of bewoners de leefregels bepaald in bovenstaande artikels van Deel 2 niet respecteren kan de syndicus hen hierover aanspreken.

Hij doet dit het best mondeling omdat in veel gevallen de betrokkene zich hiervan niet bewust is of de leefregels niet kent.

Als dit gesprek geen resultaat oplevert dan kan de syndicus de betrokken persoon aanschrijven, in eerste instantie met een gewone brief en wanneer de eerste waarschuwing niet werkt, met een aangetekende ingebrekestelling.

Artikel 17

Dit reglement is niet beperkend. Voor al wat niet voorzien is in dit reglement dienen de eigenaar-bewoners en gebruikers zich te schikken naar de gebruiken zoals een voorzichtig en redelijk persoon. Iedere inbreuk op dit reglement dient gemeld te worden aan de syndicus.

