

## **HUISHOUELIJK REGLEMENT V1.7 d.d. 09.06.21**

### **Vereniging van Eigenaren Nèjbox Servicepark Cuijk**

#### **Algemeen**

De te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten, voor de grond wordt een eeuwigdurend opstalrecht gevestigd voor de appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welke het recht geeft op het uitsluitende gebruik ervan.

Een appartementsrecht omvat het gebruik van een garagebox(en) (hierna bedrijfs-/opslagruimte). De toegangsruimte en overige faciliteiten worden als algemene ruimte uitgegeven. Elke bedrijfs-/opslagruimte is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke eigenaar afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht, alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen en diverse VvE bijdragen.

#### **Artikel 1**

- a) U bent (mede-)eigenaar en/of gebruiker van het verzamelcomplex van kleinschalige bedrijfs-/opslagruimten in de vorm van garageboxen gelegen aan het Bontsche Veld (hierna complex). Iedere eigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaren Nèjbox Servicepark Cuijk, kortweg VvE. Dit brengt met zich mee, dat u verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht, en medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.
- b) De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels, daken en deuren toe te staan.
- c) De beheerder is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven te controleren. Aan deze controle dient de eigenaar en/of gebruiker zijn medewerking te verlenen.
- d) Iedere eigenaar en/of gebruiker wordt geacht het complex te gebruiken als een goed huisvader.

#### **Artikel 2**

- a) Eigenaars en/of gebruikers van het complex mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en grondeigenaar (Nèjbox B.V.) geen veranderingen aanbrengen waardoor de aard van het complex wordt aangetast.
- b) Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een huurder/gebruiker van zijn bedrijfs-/opslagruimte.
- c) De huurder, eigenaar, gebruiker van de garagebox is altijd bekend bij de beheerder, ook bij verkoop van een appartementsrecht.

## Verhuur van bedrijfsgebouwen

### Artikel 3

Een huurder mag een bedrijfs-/opslagruimte in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, nadat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement voor akkoord getekend heeft. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van anderen.

Bij het aangaan van een huurovereenkomst tussen eigen/verhuurder en huurder, dient minimaal te worden opgenomen c.q. te worden toegezien op:

- a) Huurpenningen dienen te verlopen via girale transacties en niet via contante betalingen.
- b) Er vindt minimaal een vereenvoudigd cliëntonderzoek plaats:
  - o bij natuurlijke personen wordt een geldig legitimatiebewijs getoond en vindt verificatie daarvan plaats;
  - o bij rechtspersonen wordt een geldig legitimatiebewijs getoond en vindt verificatie daarvan plaats. Bovendien wordt verstrekt een geldig uittreksel KvK tot aan bestuurder.
- c) Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 8.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor onderhoud dan wel voorzieningen/verbeteringen. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- d) Onderverhuur van een individuele box is niet toegestaan.

## Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

### Artikel 4

- a) De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten maar kan zonder schriftelijke toestemmingen van het bestuur en/of de vergadering en grondeigenaar geen wijzigingen of veranderingen aanbrengen. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur, de constructeur en de architect is het niet toegestaan veranderingen of aanpassingen aan te brengen van constructieve aard, welke een verandering van de vloerbelasting tot gevolg kan hebben. De maximale vloerbelasting bedraagt 350 kg per m<sup>2</sup> voor de bedrijfsruimten op de begane grond en 250 kg per m<sup>2</sup> voor de bedrijfsruimten op de verdieping.
- b) In verband met de gesloten bodem van de bedrijfs-/opslagruimte is het niet toegestaan de bodem te doorboren.
- c) Het is niet toegestaan het terrein en/of de bedrijfs-/opslagruimte zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan de bedrijfs-/opslagruimte kan ontstaan of het aanzien van bedrijfs-/opslagruimte kan worden geschaad.

## Bestemming appartementsrecht

### Artikel 5

Een appartementsrecht is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Cuijk.

De eigenaar en/of gebruiker dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Cuijk. Voor meer informatie zie 'www.cuijk.nl'. De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld <https://www.aimonline.nl/>).

Ten aanzien van een eigenaar die een natuurlijke persoon is geldt het navolgende:

- a) Een natuurlijke persoon kan alleen eigenaar zijn indien hij niet handelt als particulier;
- b) Een natuurlijke persoon handelt niet als particulier:
  - Indien hij blijkens een inschrijving in het handelsregister eigenaar is ten behoeve van een (mede) door hem uitgeoefende eenmanszaak, V.O.F. of andere personenvennootschap; of
  - Indien hij eigenaar is met het oogmerk om te verhuren aan derden (al dan niet aan een particulier).
- c) In verband met het vorenstaande is verkoop aan een natuurlijke persoon alleen toegestaan indien deze natuurlijk persoon in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente Cuijk verklaart aan het vorenstaande te (zullen) voldoen.

## Bescherming gebruiksgenot

### Artikel 6

- a) Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel en dergelijke op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de mede-eigenaren en/of gebruikers alsook omwonenden.
- b) Het is verboden: tussen 22.00 uur 's avonds en 07.00 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan of in de bedrijfs-/opslagruimte, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers en/of omwonenden.
- c) Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, stickers, uithangborden, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Het aanbrengen van zonweringen, antennes en schotelantennes is niet toegestaan. Slechts de naam en het nummer zijn toegestaan, afmetingen nader vast te stellen.

## Artikel 7 Overige bepalingen

- a) De eigenaars en/of gebruikers dienen zich te onthouden van criminele activiteiten. Het is nadrukkelijk verboden goederen, waren of (synthetische) stoffen te vervaardigen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, verstrekken, te kweken, te telen of te gebruiken of aanwezig te hebben, als bedoeld in de Opiumwet art. 1 lijst I en II.
- b) Het is verboden - anders dan voor huishoudelijk gebruik - voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de eigenaars en/of gebruikers en voor de veiligheid van het complex en de eigendommen die zich erin bevinden.
- c) De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatsten zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- d) Voor de algemene ruimten geldt een parkeerverbod voor auto's, caravans of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen. U kunt een dagdeel parkeren op het algemene terrein bij de ingang van het park of op de daarvoor aangewezen permanente parkeerplaatsen binnen het park. Vóór de bedrijfs-/opslagruimten is een parkeerstrook (blauwe zone) aangelegd. Parkeren in deze strook is enkel tijdelijk toegestaan ter plaatse van de eigen box. Bovendien dient de eigenaar/gebruiker op het park aanwezig én bereikbaar te zijn.
- e) Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen.
- f) De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor opslag.
- g) Huisdieren mogen aan andere eigenaren/gebruikers geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar/gebruiker van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.
- h) Huisdieren dienen te allen tijde aangelijnd te zijn.
- i) Wassen met chemische middelen is niet toegestaan.
- j) Er mag niet "gesleuteld" worden buiten de bedrijfsruimte.
- k) De maximale belasting van het straatwerk is 5 ton.
- l) Storingen aan de schuifpoort, sectionaaldeuren of andere zaken dienen te worden doorgegeven aan de beheerder.
- m) De schuifpoort is voorzien van een toegangscontrolesysteem; bij overtreding van het huishoudelijk reglement kan de toegang tot het terrein worden geweigerd.
- n) Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé-gedeelte of met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan.

- o) Op het terrein worden video-opnamen gemaakt door het camerabewakingssysteem. De VvE kan en mag deze informatie gebruiken in geval van calamiteiten, maar ook bij overtredingen van een der bepalingen van de wet, tegen het huurcontract, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement. Aan onderzoeken door justitiële autoriteiten - of andere daartoe bevoegde instanties - zal de VvE altijd medewerking verlenen.
- p) Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt.

## **Beheer en administratie**

### **Artikel 8**

Het administratieve, financieel en technische beheer van de [Vereniging van Eigenaren Nèjbox Servicepark Cuijk](#) zal worden verzorgd door M&Y Administratie en VvE Beheer. De overeenkomst is voor minimaal 2,5 jaren en daarna met een opzegtermijn van 3 maanden. De beheerder is gemachtigd namens de VvE betalingen te doen. De beheerder van de VvE is het eerste aanspreekpunt bij storingen.

### **Artikel 9**

Indien een lid de servicekosten niet tijdig voldoet, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van € 100,- of zoveel meer als de vergadering mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

### **Artikel 10**

Bij verkoop van het appartementsrecht dient de beheerder van de VvE tijdig op de hoogte te worden gesteld, in verband met de verrekening van de servicekosten. Wijzigingen van contactgegevens van de gebruikers dienen eveneens direct aan de beheerder te worden doorgegeven.

## Slotbepaling

### Artikel 11

- a) Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kunnen artikel 39 en 41 van het splitsingsreglement worden toegepast. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
- b) Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement zullen eventuele kosten voortvloeiend uit deze overtreding geheel en uitsluitend hoofdelijk worden verhaald op de veroorzaker en/of de eigenaar van het bij de overtreding betrokken appartementsrecht.

Druk- en zetfouten onder voorbehoud.