

10-6-63 1043/14

achttiende juni

Heden, de ~~achttiende~~ negentienhonderd een en zestig

verschenen voor mij, Frans Karel Lagerweij, notaris ter standplaats Leiden, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:-----

Mr. Jacobus Antonius Maria van der Borg, Hoofd
de Heer **Grondbedrijf** -----

der Gemeente Leiden, wonende te Leiden, volgens zijn verklaring ten deze de gemeente Leiden vertegenwoordigende daartoe aangewezen door de Burgemeester dier gemeente krachtens het bepaalde in artikel 78 der Gemeentewet en als zodanig handelende ter uitvoering van een besluit van de raad dier gemeente, genomen in de openbare vergadering van zeventien april negentienhonderd een en zestig nummer 133, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten der provincie Zuid-Holland, de tweede mei daarna, G.S. nummer 8, en de Heren Anton van Rossum Junior en Gijsbertus van Rossum, beiden aannemer, wonende te Bilthoven, respectievelijk Albert Cuyplaan 43 en Gezichtslaan 88, volgens hun verklaring ten deze handelende als directeuren van de te Bilthoven gevestigde naamloze vennootschap N.V. Aannemersbedrijf Gebr. van Rossum en als zodanig ingevolge artikel 8 harer statuten deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende.-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:-----

De Gemeente Leiden heeft bij akte, zeven en twintig juni negentienhonderd een en zestig verleden voor de notaris, redacteur dezer akte, destijds waarnemer van het vacante kantoor van notaris A.H. Doijer ter standplaats Leiden, onder meer verkocht aan de N.V. Aannemersbedrijf Gebr. van Rossum, gevestigd te Bilthoven, na te noemen "koopster,"

het perceel Gemeente Leiden, sectie 0, _____
nummer 24**64**, groot **14 aren** _____
55 centiaren (afkomstig uit het vervallen
nummer 234~~9~~ en eerder uit het vervallen nummer 2298 der-
zelfde gemeente en sectie).-----

Aangezien blijkens gemelde akte van zeven en twintig
juni negentienhonderd een en zestig betaling van de koop-
som heeft plaats gehad, doch tot op heden levering van
de grond op verzoek van koopster achterwege is gebleven,
is de Gemeente Leiden juridisch eigenaresse en koopster
economisch eigenaresse van het perceel bouwterrein met
het daarop na aankoop gestichte flatgebouw te Leiden
aan de Mozartstraat nummers **45** tot en met **75** (oneven
nummers), kadastraal bekend Gemeente Leiden, sectie 0,
nummer 24**64**, groot **14 aren 55** _____
centiaren, waarvan de gemeente de eigendom verkreeg (wat
de grond betreft) door de overschrijving ten hypotheek-
kantore te Leiden op een en twintig januari negentien-
honderd vijftig, in deel 1507, nummer 128 ener akte van
verkoop en koop, houdende kwijting voor de kooppenningen
en afstanddoening van het recht ontbinding der gesloten
overeenkomst te vorderen op de grond van het bepaalde inde
artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, negen-
tien januari tevoren verleden voor notaris C.L. Hecker
te Utrecht.-----

Op verzoek en voor rekening van koopster heeft de ge-
meente Leiden thans besloten over te gaan tot splitsing
van de eigendom van dit gebouw in appartementen als be-
doeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en de
vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel

638f van voormeld wetboek.-----

Voormeld onroerend goed is niet belast met hypotheek.-----

Voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, hetwelk aan deze akte is vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Leiden op ~~achtien januari~~ negentienhonderd drie en zestig, waarbij door deze voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie 0, nummer 2464 het complexnummer **2594A** werd vastgesteld en op welk plan de gedeelten van het complex, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk door zware lijnen zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer, terwijl de overige ongenummerde gedeelten van het complex bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik.-----

29 mei

Het gebouw zal omvatten de navolgende appartementen:-----
in het souterrain: zestien bergruimten, respectievelijk behorende tot de hierna te noemen woningen, gemerkt met de appartementsindices 1 tot en met 16;-----
op de begane grond: vier woningen, plaatselijk gemerkt Mozartstraat **69, 61, 53**, en **45**, appartementsindices 1, 5, 9 en 13;-----
op de eerste verdieping: vier woningen, plaatselijk gemerkt Mozartstraat **71, 63, 55 en 47**, appartementsindices 2, 6, 10 en 14;-----
op de tweede verdieping: vier woningen, plaatselijk gemerkt Mozartstraat **73, 65, 57 en 49**, appartementsindices 3, 7, 11 en 15;-----
op de derde verdieping: vier woningen, plaatselijk gemerkt Mozartstraat **75, 67, 59 en 51**, appartementsindices 4, 8, 12 en 16.-----

Vervolgens verklaarden de comparanten
in hun gemelde hoedanigheden over te gaan
tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van het
navolgende Reglement als bedoeld in artikel 638f van het
Burgerlijk Wetboek.

-----R E G L E M E N T .-----

-----Definities:-----

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:-----

a. "eigenaar" wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft
in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij
behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht
op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het
gebouw, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk
Wetboek.

b. "gebruiker" wordt bedoeld hij, die niet onder de ti-
tel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik
van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in
artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek.

c. "flat" wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het ge-
bouw, met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting be-
stemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

d. "gemeenschappelijke gedeelten" worden bedoeld de ge-
deelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk ge-
bruikt bestemd zijn.

e. "vergadering" wordt bedoeld de vergadering van eige-
naren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van
het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat.-----

Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.-----

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.-----

3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.-----

4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.-----

Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.-----

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in

✓ goed

de splitsing betrokken bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.-----

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.-----

Artikel 3.-----

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.-----

2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, in dien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.-----

Artikel 4.-----

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.-----

2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.-----

De administrateur zal de gebruiker van elke aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.-----

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur, een exemplaar.-----

4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.-----

Artikel 5.-----

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.-----

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijksse huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend.-----

Artikel 6.-----

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatre-

gelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.-----

2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.-----

Artikel 7.-----

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement die:-----

a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;-----

b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;-----

c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;-----

kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien andermaal binnen een jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.-----

2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.-----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van bezwaren.-----

De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen

bijstaan door een raadsman.-----

4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen aanwezig is.-----

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.-----

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan naverloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving, als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.-----

7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruik heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.-----

Artikel 8.-----

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats be-

hoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun flats niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering. Deze bestemming is: woning met bergruimte voor elk der appartementen 1 tot en met 16.-----

2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.-----

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeur, halls trappenhuisen, en gangen en het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar de zijde van het trappenhuis; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.-----

4. In het geval dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld kennis te stellen.-----

5. Ter dekking van glasschade aan het gebouw wordt een collectieve verzekering gesloten waarvan de kosten komen ten laste van de gemeenschap.-----

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikel wordt het gebruik van de gemeenschappe-

/ in

/ en

lijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen.-----

Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.-----

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 van Het Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.-----

Artikel 9.-----

Het voor-, achter- en zijterrein is bestemd voor gezamenlijk gebruik en genot van de eigenaren en gebruikers van alle flats. De kosten van tuinaanleg- voorzover niet komende ten laste van de N.V. Aannemersbedrijf Gebr. van Rossum- en de kosten van onderhoud daarvan komen ten laste van de gemeenschap. Aanleg en onderhoud zal geschieden in overeenstemming met de daartoe door de vergadering uit te vaardigen voorschriften.-----

De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.-----

Artikel 10.-----

De gerechtigden tot de flats, gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke.-----

Artikel 11.-----

1. Elke op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.-----
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten.-----
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement.-----
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.-----

Artikel 12.-----

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke trappenhuizen, halls en gangen en het plaatsen van fietsen of andere voorwerpen in deze gemeenschappelijke ruimten.-----
2. De wanden van de gemeenschappelijke ruimten zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.-----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid gemelde handelingen toestemming verlenen.-----

De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe ter-

men zijn.

4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot 's-morgens zeven uur te verbieden.

Artikel 13.

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.

2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

-----AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP.-----

Artikel 14.

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:

appartements-indexnummers 1 en 13 ieder voor tweehonderd een en zeventig/vier duizend tweehonderd vierde gedeelte.
appartements-indexnummers 2 en 14 ieder voor tweehonderd een en zestig /vier duizend tweehonderd vierde gedeelte.
appartements-indexnummers 3 en 15, ieder voor tweehonderd zes en vijftig /vier duizend tweehonderd vierde gedeelte.
appartements-indexnummers 4 en 16, ieder voor tweehonderd een en vijftig /vier duizend tweehonderd vierde gedeelte.
appartements-indexnummers 5 en 9, ieder voor tweehonderd zeven en zeventig/vier duizend tweehonderd vierde gedeelte.

e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde.-----

f. de assurantiepremiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is.-----

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten.-----

h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van de trappenhuizen, halls en gemeenschappelijke ingangen en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan.

i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.-----

Artikel 16.-----

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, gemeld in artikel 15 letters a tot en met i, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.-----

2. Met ingang van **1 juni** negentienhonderd drie en zestig zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag.-----

3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploi-

tatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste boekjaar lopen van **1 juni** negentienhonderd drie en zestig tot en met een en dertig december daaropvolgende.-----

4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.-----

5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.-----

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.-----

Artikel 17.-----

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daarvoorafgaande jaar verschuldigd zijn.-----

2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 26 derde lid en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak

hebben plaats gevonden.-----

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepenningen en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar is geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.-----

4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.-----

Artikel 18.-----

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.-----

Artikel 19.-----

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen vereniging van eigenaren.-----

2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638 t van het Burgerlijk Wetboek.-----

-----BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.-----

Artikel 20.-----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638g lid 2 sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.-----

2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren Flat Mozartstraat" ⁴⁵ tot en met ⁷⁵ (oneven nummers) te Leiden en is gevestigd te Leiden.-----

3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepeningen.-----

4. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening.-----

5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.-----

6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.-----

7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.-----

8. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponereerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de admini-

strateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

-----VERGADERINGEN VAN EIGENAREN.-----

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Leiden.

2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de Vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door ieder eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.

4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit Reglement.

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren, zodra zij ophouden

eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.-----

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.-----

7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van onstentenis of belet van de voorzitter.-----

Artikel 22.-----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.-----

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.-----

3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.-----

4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt vier duizend tweehonderd vier en is verdeeld als volgt:-----

appartements-indexnummers 1 en 13 ieder tweehonderd een en zeventig stemmen;-----

appartements-indexnummers 2 en 14 ieder tweehonderd een en zestig stemmen;-----

appartements-indexnummers 3 en 15 ieder tweehonderd zes en vijftig stemmen;-----

appartements-indexnummers 4 en 16 ieder tweehonderd een en vijftig stemmen;-----

appartements-indexnummers 5 en 9 ieder tweehonderd zeven en zeventig stemmen;-----

appartements-indexnummers 6 en 10 ieder tweehonderd zeven en zestig stemmen;-----

appartements-indexnummers 7 en 11 ieder tweehonderd twee en zestig stemmen;-----

appartements-indexnummers 8 en 12 ieder tweehonderd zeven en vijftig stemmen;-----

Artikel 23.-----

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.-----

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te Leiden te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.-----

Artikel 24.-----

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.-----

Artikel 25.-----

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrach-

te stemmen.-----

2. Bij staking van stemmen over zaken

wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.-----

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.-----

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.-----

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling wor-

den gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.-----

Artikel 26.-----

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.-----

2, Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.-----

Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.-----

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van een duizend gulden te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig. of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.-----

In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.-----

4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.-----

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel

trekt, is niet verplicht in de kosten
hiervan bij te dragen.-----

5. Indien in een daartoe bijeengeroepen verga-
dering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is,
wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden
niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken
na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwer-
pen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige be-
sluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aan-
tal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van
tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte
stemmen.-----

De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst ge-
schieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden
in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.-----

Artikel 27. 1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waar-
uit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien,
kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzoo-
ver de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.-----

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stem-
men worden afgeweken.-----

Artikel 28.-----

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, ten-
zij hiervan een notariëel procesverbaal wordt opgemaakt,
notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de
voorzitter en de administrateur.-----

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van
overeenkomstige toepassing.-----

3. Iedere eigenaar kan ten allen tijde inzage van de notu-
len verlangen.-----

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT

Artikel 29.-----

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.-----

-----DE ADMINISTRATEUR.-----

Artikel 30.-----

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor gevallen van belet of onstentenis van de administrateur.-----

2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan ten allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.-----

3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegerekend.-----

Artikel 31.-----

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.-----

Artikel 32.-----

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.-----

2. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen

van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen, een bedrag van vijfhonderd gulden te bovengaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.-----

3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.-----

Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.-----

4. Hij is verplicht eenmaal per jaar van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.-----

5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.-----

Artikel 33.-----

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennisgegeven overeenkomstig artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen " Register van Eigenaren."-----

Artikel 34.-----

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de ver-
eniging.-----

2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een
giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.-----

Artikel 35.-----

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van
de administrateur geregeld door de voorschriften van het
Burgerlijk Wetboek.-----

----- VERZEKERING.-----

Artikel 36.-----

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door
de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-,
waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de ver-
gadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van
verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen
waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprake-
lijkheid en dergelijke.-----

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door
de vergadering; het zal, wat de brandverzekering betreft,
moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het ge-
bouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat,
vijf-jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een des-
kundige.-----

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administra-
teur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.-----

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur
uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te ke-
ren schadepeningen, indien deze een bedrag van een dui-
zend gulden te boven gaat, te doen plaatsen op een voor
dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke

bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.-----

Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.-----

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:-----

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw
" gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:-----

" Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens
" de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schade-loosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zinnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren- tot het be-loop van hun aandelen in de gemeenschap- onverlet laten.-----

" Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw een duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de

" schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders
" kan treden hetzij een uitspraak van de kantonrechter,
" binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij
" een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit
" doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen
" van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet wor-
" dengeschaad; de kantonrechter beslist in deze op verzoek
" van een of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die
" toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor
" of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheek-
" houders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de
" administrateur.-----

" Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding een
" duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan
" aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend
" geschieden door storting op een voor dat doel door de
" administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten
" name van de vereniging van eigenaren.-----

" Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis
" zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden
" volledig zijn gekweten."-----

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of
herbouw is het bepaalde in artikel 638 r van het Burgerlijk
Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de
herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit
overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in
artikel 19.-----

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te
zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren
bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14

lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 2.-----

8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.-----

Artikel 37.-----

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw, dan wel tot sloop zal worden overgegaan.-----

2. Indien binnen de in het vorige lid gemelde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.-----

3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat voor de toepassing van het tweede lid gelijk een besluit, dat nietig is.-----

4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloop zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.-----

Artikel 38.-----

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36 lid 4 bedoelde schadepenningen in de verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2 lid 4.-----

-----OVERTREDINGEN.-----

Artikel 39.-----

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschu-

wing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.-----

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.-----

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.-----

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.-----

Waarvan Akte. In minuut opgemaakt is verleden te Leiden op de datum in de aanhef dezer vermeld in tegenwoordigheid van.....als getuigen, die evenals de comparanten aan mij, notaris, bekend zijn.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend