

D. REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

In verband met het hiervoor vermelde stelt de verschenen persoon de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast, welke luidt als volgt:

1. Mandeligheid/Bestemming
De hiervoor onder C.1. vermelde registergoederen (hierna ook te noemen: 'de mandelige zaak') zijn gemeenschappelijke eigendom tussen de eigenaren van de hiervoor onder B.1.a vermelde commerciële ruimtes, die onderdeel zijn van voormeld bouwplan (hierna ook te noemen: 'de erven'). Deze eigenaren bestemmen de hiervoor onder C.1. vermelde registergoederen tot gemeenschappelijk nut van hun hiervoor onder B.1.a vermelde commerciële ruimtes.
2. Gebruik mandelige zaak
 - a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: 'de deelgenoot') heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak.
 - b. De hiervoor onder C.1.a bedoelde weg is bestemd om door de deelgenoten te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.
 - c. De afscheiding door middel van de hiervoor onder C.1.b bedoelde begroeiing en een hekwerk is bestemd om visueel een passende afscheiding tussen het bouwplan en de omgeving te creëren.
 - d. De hiervoor onder C.1.c bedoelde groenvoorziening dient ter aankleding van de tussen de afzonderlijke percelen onderling en tussen deze en de weg gelegen stukken grond.
 - e. De hiervoor onder C.1.d bedoelde parkeerplaatsen zijn bestemd om te worden gebruikt voor uitsluitend het parkeren van personenauto's en motoren en andere particuliere voertuigen van de deelgenoten, de gebruikers en bezoekers (deze laatsten alleen gedurende hun bezoek) van de commerciële ruimtes op grond van een zakelijk of persoonlijk recht. Het is verboden op deze parkeerplaatsen caravans, vouwwagens, campers of aanhangwagens of andere objecten te plaatsen of te stallen. Het is een deelgenoot toegestaan voor eigen rekening en risico laadpalen te plaatsen (waarbij deze moeten worden aangesloten op de elektriciteitskast van de desbetreffende deelgenoot) bij de parkeerplaatsen die daartoe worden bestemd, een en ander blijkens de aan deze akte als bijlage 4 gehechte situatietekening.
 - f. De hiervoor onder C.1.e bedoelde reclamemast is slechts bestemd om te worden gebruikt voor reclame-uitingen van de deelgenoten alsmede voor reclame-uitingen voor de commerciële ruimtes die in de voormelde tweede fase worden gerealiseerd. Het is verboden op deze reclamemast in gebruik te geven (in welke zin dan ook)

voor andere uitingen dan van gebruikers van commerciële ruimtes in de eerste en de tweede fase.

- g. De hiervoor onder C.1.f bedoelde waterberging is bestemd om het hemelwater op te vangen (bufferen) en vertraagd af te voeren zodat het watersysteem in de eerste fase en tweede fase niet overbelast wordt.

3. Verplichtingen en verboden

- a. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om onderhoud aan het mandelige terrein te kunnen verrichten en (voor zover nodig) toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen.
Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven. Het plegen van onderhoud en uitvoeren van werkzaamheden zal te allen tijden in goed overleg plaatsvinden en met in acht name van het beperken van eventuele overlast voor de consument.
- b. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
 - a. Iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te geven;
 - b. Het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan, anders dan in het kader van de realisatie van het bouwplan.
- c. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te laten aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te laten verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak voor wat betreft het gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.
- d. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn werknemers, personeelsleden en bezoekers en al diegenen met hun werknemers en personeelsleden, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.

4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing

- a. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd.
- b. Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.

- c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
 - d. Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan — zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker (indien dit een werknemer of personeelslid betreft) wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker (indien dit een bezoeker betreft) wordt de desbetreffende deelgenoot niet toegerekend, tenzij duidelijk kan worden aangetoond dat de bezoeker slechts één bepaalde commerciële ruimte heeft bezocht.
5. Bijdrage in de kosten en verzekering
- a. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in elk geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, steiger, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
 - b. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in elk geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk niet onder het beheer begrepen.
6. Beheer
- a. De deelgenoten samen dragen zorg voor het beheer. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten een van hen of een of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Dat besluit moet tot stand komen op de hierna onder 8 vermelde wijze. In dat besluit moet worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor vermeld.
 - b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen —

die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige-zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties. _____

- c. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de _____ deelgenoten voor de hiervoor onder b. vermelde handelingen voorzover deze handelingen een bedrag of een belang van _____ tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) niet te boven gaan. _____ Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van vaststellingsovereenkomsten is de beheerder bevoegd tot _____ vertegenwoordiging, op voorwaarde dat hij handelt namens alle _____ deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij moet wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid _____ overeenkomen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals _____ hiervoor is omschreven. _____
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap _____ verjaring te stuiten. _____
- e. De beheerder is na afloop van elke gehele periode van twaalf _____ maanden dat zijn beheer duurt, en ook bij het einde van zijn _____ beheer, verplicht tot rekening en verantwoording tegenover de _____ gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn _____ beheer betrekking hebbende stukken aan de opvolgende _____ beheerder te overhandigen. _____

7. Andere handelingen _____

- a. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de _____ deelgenoten alleen gezamenlijk bevoegd. _____
- b. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt _____ verzekerd tegen de gebruikelijke risico's. Als een deelgenoot _____ vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de _____ gebruikelijke risico's, moeten de overige deelgenoten daaraan _____ meewerken. _____

8. Vergaderingen _____

- a. Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter _____ vergadering op te roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een _____ oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De _____ oproeping tot vergadering moet schriftelijk gebeuren. De _____ oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering _____ bevatten. _____
- b. De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de _____ vergadering een andere persoon aanwijst. _____
- c. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de _____ voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door de vergadering aan het begin _____ daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en _____ ondertekenen die. _____
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht,

- de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het —
stemrecht uit te oefenen. —
- e. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in —
de mandelige zaak stem uit in de vergadering. —
- f. i. Op voorwaarde dat ten minste twee derde van de —
mandeligheid dat door de aanwezigen vertegenwoordigd —
wordt aanwezig is of vertegenwoordigd is, is de vergadering —
bevoegd om bij een twee/derde meerderheid van stemmen —
besluiten te nemen, waarbij nadere regels (anders dan hierna —
onder ii. gemeld) worden gesteld met betrekking tot: —
- I. het gebruik van de mandelige zaak; —
- II. het beheer van de mandelige zaak (daaronder begrepen —
de vaststelling van de bedoelde kosten, —
voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de —
beheerder); —
- III. de inrichting van de mandelige zaak. —
- ii. Ten aanzien van besluiten betrekking hebbende op: —
- I. het afsluiten van het terrein; —
- II. het invoeren van betaald parkeren of een andersoortige —
regeling die beoogt parkeren door niet-klanten te —
beperken; —
- III. het verwijderen van parkeerplaatsen; —
- IV. het plaatsen van winkelwagenstallingen, —
geldt dat deze slechts bij unanimité genomen kunnen worden
in een vergadering waarbij ten minste twee derde van de —
mandeligheid dat door de aanwezigen vertegenwoordigd —
wordt aanwezig is of vertegenwoordigd is. —
- Alle besluiten moeten schriftelijk worden vastgelegd. —
- Voor een vergadering geldt nog het volgende: —
- I Een deelgenoot kan zich alleen door één andere deelgenoot —
laten vertegenwoordigen. —
- II Een deelgenoot kan alleen één andere deelgenoot —
vertegenwoordigen. —
Als het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot —
een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de —
mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten —
van die gemeenschap zich alleen door een schriftelijk door —
hen daartoe aangewezen persoon laten vertegenwoordigen. —
- III Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden —
besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige —
zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten —
aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe —
vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder —
dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde —
vergadering, waarin het besluit kan worden genomen —
ongeacht het aantal aanwezigen. —
- g. Regels voor gebruik en beheer moeten voor iedere deelgenoot —
gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend —

- zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. I Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter — over de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde — geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover — werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. —
 - II Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de — voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe — stemming plaats, als de meerderheid van de vergadering of, — als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk — gebeurde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door — deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de — oorspronkelijke stemming.
9. Kettingbeding
- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van de zaak (de — desbetreffende commerciële ruimte) waaraan de mandeligheid is — verbonden (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten — daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn — rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan — de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen — zijn of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op — zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
 - b. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn — rechtsopvolger te bedingen, is als gevolg daarvan een direct — opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro — (€ 50.000,00), ten gunste van de overige gezamenlijke — deelgenoten.
10. Inschrijving wijzigingen
- De deelgenoten zijn verplicht wijzigingen betreffende de onderhavige — regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek bij — notariële akte vast te leggen en onmiddellijk te laten inschrijven in de — openbare registers van het kadaster.
11. Aanvang/einde mandeligheid
- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de — hiervoor onder C.1 vermelde registergoederen mede-eigendom — zijn tussen twee of meer eigenaren en zij deze registergoederen — bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot — gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd — door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare — registers.
 - b. Deze mandeligheid eindigt:
 - 1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
 - 2. wanneer de bij de hiervoor onder a vermelde akte aan die — zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen — alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door — inschrijving daarvan in de openbare registers van het — kadaster;
 - 3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.
12. Overdracht aandeel in de mandelige zaak

Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het erf —
worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige —
deelgenoten. —