

AKTE VAN MANDELIGHEID@

van het mandelige binnenterrein gelegen in het project Wielewaal woonblok @
te Rotterdam@

Ontwerp d.d. 6 oktober 2021

NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koopovereenkomst) ten gevolge van de (gewijzigde) feitelijke situatie of nadere uitwerking worden uitdrukkelijk voorbehouden;

NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte.

Heden, @, verschenen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502, hierna ook genoemd: "**Woonstad Rotterdam**";
2. @;
hierna @tezamen te noemen: "de Mede-eigenaar".

Woonstad Rotterdam enerzijds en de Mede-eigenaar anderzijds hierna tezamen ook te noemen: "de Deelgenoot/Deelgenoten".

Volmacht

De volmacht, waaraan de sub 1 verschenen persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de Algemene Akte (@) op @ voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaarden het navolgende.

GEMEENSCHAP/DE MANDELIGE ZAAK

het binnenterrein @@met gemeenschappelijke binnentuin, strook grond met @hagen rondom de woningen met bijbehorende hekwerken, zij- en achterpaden en @ parkeerplaatsen, gelegen tussen de woningen met de bouwnummers @ tot en met @ te Rotterdam (zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @ tot en met @, alle deel uitmakende van het project Wielewaal), alsmede de (elektrische) toegangspoort, verlichting en verdere aangebrachte danwel nog aan te brengen gemeenschappelijke faciliteiten, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, groot @, voor welk perceel een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte is afgegeven.

Bij akte van levering, op @ voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, verleden is door Woonstad Rotterdam aan de Mede-eigenaar in eigendom overgedragen, het @ onverdeeld aandeel van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie @, nummer @.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op @ in deel @ nummer @.

Voormeld mandelig binnenterrein en verder toebehoren behoren mitsdien aan de Deelgenoten - gerechtigden tot de mandelige zaak – in Gemeenschap toe, en worden hierna ook genoemd: “(de) Gemeenschap” of “de Mandelige Zaak”.

BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

De Deelgenoten bestemmen de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut (als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek) van de woningen met de bouwnummers @ tot en met @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @ tot en met @, voor welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakten zijn afgegeven.

Aandelen

De onverdeelde aandelen in de Mandelige Zaak zijn voor elk van voormelde eengezinswoningen met de bouwnummers @ tot en met @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @ tot en met @, één/@(1/@^e) gedeelte.

INSCHRIJVING

Elke Deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers.

KOSTEN

De kosten van deze akte, kadasterkosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de Deelgenoten.

REGLEMENT

De Deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige Zaak het volgende overeengekomen:

HET AANDEEL

Artikel 1

1. Aan het recht van eigendom van voormelde eengezinswoningen zal tevens het aandeel in de Gemeenschap verbonden zijn als afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de eengezinswoningen treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel in de Gemeenschap kan niet afzonderlijk van de zaak tot nut waarvoor de Mandelige Zaak is bestemd worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van de verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige Zaak is belast of aan de overige Deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de Mandelige Zaak aan één of meer van de overige Deelgenoten verschuldigd is.

VERDELING

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige Zaak vorderen.

GEBRUIK

Artikel 3

1. De Mandelige Zaak wordt gebruikt als gemeenschappelijk binnenterrein en als verbinding vanaf de openbare straat naar de tuinen en de parkeerplaatsen en vice versa en de onderlinge verbindingen hiervan.
2. Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken naar haar bestemming als omschreven voor mens en dier.

@navolgende lid alleen indien sprake is van parkeren op het mandelige terrein

3. De Deelgenoten zijn bevoegd om, zonder toestemming van de overige Deelgenoten, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op de door de betreffende Deelgenoot in gebruik zijnde parkeerplaats.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van de parkeerplaats;
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende

- installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van de betreffende Deelgenoot; indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Deelgenoten komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Deelgenoot;
 - bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Deelgenoten; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Deelgenoten wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Deelgenoten ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
 - door de betreffende Deelgenoot voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
 - te voldoen aan de eventueel nader door de Deelgenoten opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Deelgenoot ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Deelgenoot die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur van de hierna genoemde vereniging danwel bij gebreke daarvan aan de overige Deelgenoten onder overlegging van het werkplan.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Deelgenoot aan het bestuur van de hierna omschreven vereniging danwel bij gebreke daarvan aan de overige Deelgenoten een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Deelgenoot die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via het Mandelige binnenterrein, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient de betreffende Deelgenoot het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur van de hierna omschreven vereniging danwel bij gebreke daarvan van de overige

Deelgenoten voor eigen rekening en risico te verwijderen.

ONDERHOUD

Artikel 4

1. De Mandelige Zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden, gereinigd en zo nodig vernieuwd.

@Keuze I indien er geen reden is om af te wijken in de kostenverdeling

2. Iedere Deelgenoot is draagplichtig:
 - voor de kosten van het onderhoud en de vervanging van de tot de Mandelige Zaak behorende hagen en bijbehorende hekwerken voor het aandeel zoals is opgenomen in artikel 8 van de statuten van Vereniging Wielewaal;
 - voor de overige kosten zoals die van onderhoud en reparatie van het mandelige terrein, het onderhoud, instandhouding en vervanging van de op het mandelige terrein aanwezige verlichting, toegangshekken en overige voorzieningen naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de Mandelige Zaak .

@einde keuze I

@Keuze II indien er reden is om af te wijken in de kostenverdeling bij voorbeeld deel parkeert op mandelig terrein danwel heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

2. Iedere Deelgenoot is draagplichtig:
 - voor de kosten van het onderhoud en de vervanging van de tot de Mandelige Zaak behorende hagen en bijbehorende hekwerken voor het aandeel zoals is opgenomen in artikel 8 van de statuten van Vereniging Wielewaal;
 - voor de overige kosten zoals die van onderhoud en reparatie van het mandelige terrein, het onderhoud, instandhouding en vervanging van de op het mandelige terrein aanwezige verlichting, toegangshekken en overige voorzieningen naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de Mandelige Zaak met dien verstande dat de Deelgenoot die:
 - * een parkeerplaats heeft die zich op de Mandelige Zaak bevindt; of
 - * twee parkeerplaatsen op eigen terrein heeft, tweemaal zoveel bijdraagt in de kosten dan de Deelgenoot die dat niet heeft.

@Einde keuze II

HERSTEL

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de Mandelige Zaak draagplichtig voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwingen.

BEHEER

Artikel 6

1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige Zaak, waaronder mede zijn begrepen het beheer over de groenvoorzieningen, @de parkeerplaatsen, de gemeenschappelijke binnentuin of andere verfraaiingen en technische voorzieningen te plaatsen op, aan of bij het binnenterrein en de toegangspoort.
2. Het beheer van de Mandelige Zaak berust bij de vereniging: “Vereniging van Eigenaren Blok @”, statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: “de Vereniging”. De Deelgenoten kunnen casu quo de algemene vergadering van de leden kan besluiten aan een ander opdracht te (doen) geven het beheer over de Mandelige Zaak uit te oefenen.
3. a De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.
b Voor het overige geschiedt het beheer eveneens, op de voet van artikel 3: 170 van het Burgerlijk Wetboek door de beheerder.
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.
De Vereniging neemt de rekening en verantwoording op in de jaarlijks door de algemene vergadering vast te stellen rekening van baten en lasten.
5. Ieder van de Deelgenoten is bevoegd tot handelingen die geen uitstel

kunnen lijden.

ANDERE HANDELINGEN

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen als bedoeld in artikel 6 zijn uitsluitend de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. De Mandelige Zaak moet worden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's waaronder het risico van wettelijke aansprakelijkheid.

NADERE REGELS OMTRENT GEBRUIK EN BEHEER

Artikel 8

1. Elke Deelgenoot is lid casu quo moet lid zijn van de Vereniging. Zolang de Vereniging beheerder is van de Mandelige Zaak vindt de besluitvorming omtrent de Mandelige Zaak die behoort tot de bevoegdheid van casu quo besluitvorming door de Deelgenoten plaats in de algemene vergadering van de leden van de Vereniging overeenkomstig de bepalingen van de statuten.
2. Wanneer het beheer niet (meer) bij de Vereniging berust geldt het volgende.

Oproeping

Elke Deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van éérentwintig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, schriftelijk (waaronder begrepen per telefax of e-mail) de overige gerechtigden tot de Mandelige Zaak tot een vergadering op te roepen. De oproeping moet de agenda van de vergadering bevatten.

Besluitvorming

De overeenkomstig de vorige alinea bijeengeroepen vergadering is – mits ten minste twee/derde van de gerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is – bevoegd om bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen besluiten te nemen, waarbij regels worden gesteld met betrekking tot:

- a. het gebruik van de Mandelige Zaak;
- b. het beheer van de Mandelige Zaak.

Overigens is van toepassing het bepaalde in artikel 2: 13 leden 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Vertegenwoordiging

Een Deelgenoot kan zich slechts door een mede-Deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een Deelgenoot kan ten hoogste één andere Deelgenoot vertegenwoordigen.

Quorum ontbreekt

Is het voormelde quorum niet ter vergadering vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan éénnentwintig dagen na eerstbedoelde vergadering; in deze vergadering kan over het in de eerste vergadering aan de orde gestelde voorstel een besluit worden genomen.

3. Stemrecht

Iedere Deelgenoot is bevoegd tot het uitbrengen van één stem. Indien een eengezinswoning of appartementsrecht, tot nut waarvan de Mandelige Zaak is bestemd, aan meer dan één Deelgenoot toebehoort hebben deze Deelgenoten tezamen recht op het uitbrengen van één stem.

In dat geval dienen die Deelgenoten één van hen (schriftelijk) aan te wijzen om hun rechten en bevoegdheden, waaronder het stemrecht, als gerechtigden tot de Mandelige Zaak uit te oefenen.

4. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere Deelgenoot te gelden. Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
5. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.

@@navolgende alleen als de parkeerplaatsen op het mandelig binnenterrein liggen en geen onderdeel uitmaken van het perceel van de woning@@

6. De eigenaren/gebruikers van de woningen met de bouwnummers @ tot en met @ hebben elk het recht op het uitsluitend gebruik van een op het binnenterrein gelegen parkeerplaats.

De eigenaren/gebruikers van de woning met bouwnummer @ hebben het recht op het uitsluitend gebruik van twee op het binnenterrein gelegen parkeerplaatsen.

Op een aan deze akte te hechten tekening is het gebruik van de parkeerplaatsen als volgt toegedeeld door in het betreffende parkeerplaats het bouwnummer aan te geven van de woning die daarvan gebruik mag maken.

Afwijkingen casu quo wijzigingen van dit gebruiksrecht zijn slechts toegestaan indien de Deelgenoten daartoe besluiten met een meerderheid van ten minste negen/tiende van de in de vergadering uit te brengen stemmen.

BESLUITEN

Artikel 9

Iedere Deelgenoot is gebonden aan de overeenkomstig deze akte door of namens de Vereniging en/of de Deelgenoten genomen besluiten.

EINDE MANDELIGHEID

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de Gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

Artikel 11

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Aanduidingen in de akte

De in deze akte tussen haakjes geplaatste aanduidingen van artikelnummers van het Burgerlijk Wetboek en/of andere wetgeving maken geen deel uit van de akte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om@