

AKTE VAN MANDELIGHEID@

van de hagen en groenvoorzieningen gelegen in het project Wielewaal Blokken J en M te Rotterdam@

Ontwerp d.d. 11 juni 2024

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 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: "BPD";
2. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van @; hierna te noemen: "de Mede-eigenaar".

BPD 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 een akte van levering vandaag voor mij, notaris, verleden.

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

de hagen en hekwerken en groenstroken, kadastraal bekend gemeente

Charlois, sectie **L**, nummer@s @, respectievelijk groot @, waaraan door

het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend.

Bij akte van levering, vandaag voor mij, notaris, verleden, is door @ aan de Mede-eigenaar in eigendom overgedragen het één/zesendertigste (1/36^e) onverdeeld aandeel in voormelde percelen.

Voormeld hagen, hekwerken, groenvoorzieningen 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 tweeëntwintig (22) eengezinswoningen met de bouwnummers 209 tot en met 230, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummers @, voor welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakten zijn afgegeven, en
- de veertien (14) appartementsrechten met de bouwnummers 308 tot en met 321, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummer @, voor welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakten zijn afgegeven.

Aandelen

De onverdeelde aandelen in de Mandelige Zaak zijn:

- voor elk van de tweeëntwintig (22) eengezinswoningen met de bouwnummers 209 tot en met 230, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummers @, één/zesendertigste (1/36^e) gedeelte;
- voor de gezamenlijke eigenaren van de in appartementsrechten te splitsen gemeenschap, bouwnummers 308 tot en met 321, bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummer @, veertien/zesendertigste (14/36^e) gedeelte.

De eigenaren van de appartementsrechten (bouwnummers 308 tot en met 321) zijn gezamenlijk gerechtigd tot het **veertien/zesendertigste (14/36^e)** aandeel in de Mandelige Zaak.

Ingeval de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 14 niet als lid van de hierna in artikel 6 genoemde Vereniging hun stem kunnen uitbrengen zullen zij, als leden van de betreffende Vereniging van Eigenaars, ieder afzonderlijk hun stem mogen uitbrengen betreffende onderhoud, herstel, beheer en alle andere handelingen.

Met de term: “Deelgenoot” wordt ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 14 afzonderlijk begrepen.

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, en
 - de tot de hiervoor bedoelde appartementsrechten behorende gemeenschapzal tevens het aandeel in de Gemeenschap verbonden zijn als afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de eengezinswoningen en appartementsrecht 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 gemeenschappelijke hagen en groenvoorziening.

2. Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken naar haar bestemming als omschreven voor mens en dier.

ONDERHOUD

Artikel 4

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

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, het gemeenschappelijke binnenterrein 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: "Beheervereniging Blok J en M", 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 énéntwintig 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.

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 identiteit van de betreffende verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

De betreffende verschenen personen hebben 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 personen hebben 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@