

## Gebruikersovereenkomst tussen Bestuur en Eigenaar

### De ondergetekenden:

De VERENIGING VAN EIGENAARS ....., gevestigd in ..... ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ....., vertegenwoordigd door het bestuur van de VvE, hierna te noemen "het bestuur".

en

Mevrouw / De heer ....., wonende te ..... en eigenaar / gebruiker van het appartementsrecht / parkeervak in het gebouw van de VvE, verder te noemen "eigenaar/gebruiker".

### In overweging nemende:

Overeenkomstig de inhoud van het Splitsingsreglement van de Vereniging dienen onder meer de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden, daken en het perceel grond waarop het gebouw zich bevindt als gemeenschappelijk worden aangemerkt.

Bovendien bepaalt het Splitsingsreglement, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke delen en zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist.

Het Splitsingsreglement voegt toe, dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars verboden.

Conform verzoek van de eigenaar / gebruiker heeft de Vergadering van Eigenaars op ..... besloten toestemming te verlenen tot het aanbrengen cq plaatsen van een .....

Partijen wensen overeenkomstig voornoemd besluit van de Vergadering van Eigenaars de voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de door Vergadering van Eigenaars aan de eigenaar / gebruiker verleende toestemming.

### Zijn overeengekomen:

1. Het bestuur geeft toestemming aan de eigenaar / gebruiker voor ..... aan te brengen aan zijn appartementsrecht aan de ..... nr ..... / parkeerplaats met nr ..... onder de volgende voorwaarden:
2. Voor zover van toepassing zal de eigenaar / gebruiker, voorafgaand aan de uitvoering, aan het bestuur een gedetailleerde lijst van uit te voeren werkzaamheden alsmede gedetailleerde tekeningen met constructie berekeningen van het werk ter goedkeuring voorleggen. Eerst na schriftelijke goedkeuring daarvan door het Bestuur zal de eigenaar / gebruiker zijn gerechtigd om bedoelde werkzaamheden uit te voeren.  
In ieder geval zullen de uit te voeren werkzaamheden alleen door het bestuur worden afgewezen, indien die werkzaamheden de constructie of veiligheid in en om het gebouw in gevaar brengen.

3. Voor zover toestemming en of vergunning van gemeentewege of andere overheidsinstellingen noodzakelijke is, zal eigenaar / gebruiker daartoe het nodige verrichten. De Vereniging kan nimmer verantwoordelijk worden gesteld voor het niet bekomen van bedoelde toestemming.
4. Alle door of in opdracht van de eigenaar / gebruiker uit te voeren werkzaamheden komen voor rekening en risico van de eigenaar / gebruiker.  
Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot die uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden vrijwaart de eigenaar / gebruiker de Vereniging.  
De eigenaar / gebruiker is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan tijdens en door, de eigenaar / gebruiker uitgevoerde werkzaamheden. De eigenaar / gebruiker zal op eerste verzoek van het bestuur de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening-- (laten) herstellen en integraal aan de Vereniging vergoeden.
5. Voor zover het werk aard- en nagelvast is, wordt de eigendom van dat werk van rechtswege gemeenschappelijk.  
Bij uitvoering van het werk door, althans in opdracht van de eigenaar / gebruiker, doet de eigenaar / gebruiker afstand van het recht om financiële vergoeding van de Vereniging c.q. de individuele appartementseigenaren te vragen.
6. Tijdens of na uitvoering van de werkzaamheden zal het bestuur, c.q. door de vergadering aan te wijzen commissie c.q. derden gemachtigd zijn de werkzaamheden voor rekening van eigenaar / gebruiker te laten controleren en te keuren, met name ten aanzien van de vraag, of de uitgevoerde werkzaamheden schade aan het gebouw hebben toegebracht c.q. zullen toebrengen.  
Voor het geval wordt, naar oordeel van de Vereniging, met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden een wijziging c.q. aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn, is de eigenaar / gebruiker gehouden om prompt en onvoorwaardelijk die aanwijzing voor haar rekening en risico op te volgen.  
Een goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamhedendoor of namens de Vereniging laat onverlet dat de eigenaar / gebruiker aansprakelijk blijft overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de overeenkomst.
7. De in opdracht van de eigenaar / gebruiker uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval door een daartoe erkend bedrijf op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en of voorschriften van overheidswege door op in opdracht van de eigenaar / gebruiker worden uitgevoerd.
8. De werkzaamheden met betrekking tot het werk mogen aan de bewoners en/of gebruikers van het gebouw geen enkele overlast bezorgen. De eigenaar / gebruiker vrijwaart de Vereniging voor schadeclaims van die bewoners / gebruikers.  
Werkzaamheden zoals boren, zagen timmeren, etc. die hoorbaar zijn voor omwonenden en Derhalve overlast veroorzaken mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 22.00 uur en 7.00 uur en in weekenden tussen 22.00 uur en 8.00 uur.  
Bovendien dient de eigenaar / gebruiker alle direct belanghebbende bewoners / eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden alsmede de begindatum en de einddatum van het werk.
9. Voor het geval ten gevolge van de uitgevoerde c.q. uit te voeren werkzaamheden de waarde van het appartementsrecht van de eigenaar wijzigt, zullen de gevolgen daarvan, met name voor wat betreft de premie van de opstalverzekering en de onroerendezaakbelasting door de eigenaar worden gedragen.

10. De eigenaar / gebruiker is gehouden bedoeld gedeelte en – voor zover van toepassing – het werk in goede staat van onderhoud te houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen – vernieuwingen daaronder begrepen – te verrichten of te doen verrichten, die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enige wettelijke voorschrift de eigenaar / gebruiker verplicht.  
Ter verduidelijking zijn voor rekening van de eigenaar / gebruiker het schoonhouden van het betreffende gedeelte alsmede alle reparaties c.q. nodige herstel werkzaamheden daaraan waaronder begrepen vervanging en/of vernieuwing van het werk.  
Voor zover van toepassing, zal de eigenaar van de eigenaar /gebruiker onverwijld eventuele aanwijzingen van (het bestuur) daartoe opvolgen.
11. De eigenaar / gebruiker blijft gedurende de loop van deze overeenkomst, althans gedurende de aanwezigheid van het werk aansprakelijk voor alle gebreken aan c.q. ten gevolgen van het werk met name voor wat betreft eventuele ten gevolge van het werk ontstane lekkages en wat dies meer zij.  
Voor zover schade ten gevolge van het werk door derden wordt geleden, vrijwaart de eigenaar / gebruiker de Vereniging.
12. Zodra en indien het bestuur besluit het in gebruik gegeven gedeelte en het werk te controleren, zal eigenaar / gebruiker aan het bestuur onmiddellijk en onvoorwaardelijk toegang verlenen.
13. Deze overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan.  
Deze overeenkomst zal automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar / gebruiker en of de Vereniging van overheidswege worden verplicht het betreffende werk te verwijderen en verwijderd te houden.  
De overeenkomst zal tevens automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar / gebruiker het aan hem in eigendom toebehorende appartementsrecht aan een derde verkoopt c.q. levert.  
Ook zal de Vereniging het recht hebben deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, zodra en indien de eigenaar / gebruiker – na daartoe in gebreke te zijn gesteld – Een of meer verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.
14. In geval van beëindiging van deze overeenkomst geeft de eigenaar / gebruiker reeds nu voor alsdan een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging om op kosten van de eigenaar / gebruiker – en bij gebreke daarvan op kosten van diens rechtsopvolger – het in deze overeenkomst bedoelde werk van de eigenaar / gebruiker te verwijderen en de toestand te herstellen tot de toestand van voor datum uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden.  
Anderzijds zal de eigenaar / gebruiker in die omstandigheden zijn gerechtigd om in overleg met en met instemming van het bestuur van de Vereniging zelf en op eigen kosten bedoelde verwijderings-werkzaamheden uit te voeren.
15. In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde staat het de eigenaar tevens vrij om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om enige overgang onder bijzondere titel (de inhoud van de overeenkomst, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van een of meer verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van € 50.000,- per overtreding,

ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.

16. In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar / gebruiker doet uitbrengen, of in geval van de procedures tegen de eigenaar / gebruiker om deze tot nakoming van de overeenkomst en / of tot betaling van de schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar / gebruiker verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten de rechte van Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats, .....

Datum, .....

Bestuurder, .....

Handtekening, .....

Plaats, .....

Datum, .....

Eigenaar / gebruiker, .....

Handtekening, .....

Voorbeeld