

DUINPARK HET KUSTLICHT TE ZOUTELANDE

behorende bij koop/aannemingsovereenkomst Duinpark Het Kustlicht te Zoutelande

BIJLAGE MANDELIGHEIDSREGELING**MANDELIGHEID**

Alle in het Duinpark Het Kustlicht begrepen water (beschoeiing daaronder begrepen), gemeenschappelijke voorzieningen (speeltuinen) en (eventueel) gemeenschappelijk groen (met uitzondering van die zaken die aan de gemeente Valkenisse in eigendom zullen worden overgedragen), hierna tezamen te noemen "de mandelige zaken", zullen in de akten van levering worden bestemd tot gemeenschappelijk nut van de tot het onderhavige project deel uitmakende tweehonderd dertig kavels en zullen in mandelige eigendom aan de eigenaars van die tweehonderd dertig kavels waarop een vakantievilla is geprojecteerd, ieder voor een/tweehonderd dertigste gedeelte, toebehoren.

Terzake van deze mandeligheid zullen gelden de volgende bepalingen:

Het aandeel**Artikel 1**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in de mandelige zaken is een van zijn eigendom afhankelijk recht. Levering en bezwaring van die eigendom treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de eigendom worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaken is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaken aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling**Artikel 2**

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaken vorderen.

Gebruik**Artikel 3**

1. De deelgenoten hebben de bevoegdheid de mandelige zaken

- te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
2. Het mandelige water mag niet worden gebruikt om te baden, te zwemmen, te vissen, te varen en mag niet anderszins worden betreden.
 3. De deelgenoten zijn verplicht er voor te zorgen dat de zich op hun eigendom bevindende bomen of beplantingen, voor zover die begroeiingen zich zouden (gaan) uitstrekken op, boven of onder de mandelige zaken of andermans eigendom, worden gekapt en dat de afgevalen delen van het groen zo spoedig mogelijk van de mandelige zaken casu quo andermans eigendom worden verwijderd.
 4. De deelgenoten zijn bevoegd de eigendommen van de overige deelgenoten te gebruiken, voor zover zulks nodig is om toegang tot de mandelige zaken te verkrijgen.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaken worden op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is draagplichtig voor de kosten van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden door middel van een te betalen periodieke bijdrage die rechtstreeks aan alle deelgenoten zal worden gefactureerd door Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. die met de feitelijke uitvoering wordt belast. Iedere deelgenoot is een gelijke bijdrage in de genoemde kosten verschuldigd. Het bedrag van die bijdrage zal door de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht worden vastgesteld op basis van het kostenniveau van de voor bedoelde werkzaamheden te ontplooiën activiteiten.
3. Iedere deelgenoot is gehouden om te dulden dat het Waterschap Walcheren de mandelige waterloop reinigt, uitdiept en onderhoudt conform de door het waterschap gestelde regels, en is verplicht tot volledige nakoming van de door het waterschap gestelde regels.

Herstel

Artikel 5

Ingeval van schade aan de mandelige zaken kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel. Ten aanzien van de daarvoor te maken kosten geldt eveneens het bepaalde in artikel 4 lid 2.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer zal berusten bij de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht. Laatstgemelde vereniging is gerechtigd om de feitelijke werkzaamheden terzake van het beheer uit te besteden aan derden.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle han-

- delingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaken, waaronder met name ook begrepen de in artikel 4 lid 1 en 5 bedoelde werkzaamheden.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaken en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
 4. De beheerder is jaarlijks, 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.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Besluitvorming/gebruik en beheer

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is -mits ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is- bevoegd om bij volstrekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik van de mandelige zaken;
 - b. het beheer van de mandelige zaken.
 Een deelgenoot kan zich slechts door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.
Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaken, 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.
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij be-

- sluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
 5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Kettingbeding

Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht -namens de overige deelgenoten- een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaken, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 8 en 9 en de op basis van artikel 8 genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaken eindigt;
- b. wanneer de bestemming van de mandelige zaken tot gemeenschappelijk nut van de tweehonderd dertig genoemde kavels 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 kavels is geëindigd;
- d. ingeval de mandelige zaken geheel teniet gaan.

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 zaken terstond te doen inschrijven in de openbare registers.