

Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

De akte van splitsing in appartementsrechten van de Statendam is van 28 april 1994 en opgemaakt door Nauta Dutilh advocaten en notarissen. Deze akte is gebaseerd op het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 1992.

Wat zijn gemeenschappelijke gedeelten en zaken?

Modelreglement 1973:

- Funderingen
- Dragende muren en kolommen
- Het geraamte van het gebouw met de ondergrond
- Het ruwe metselwerk, alsmede
- De vloeren
- De buitengevels, waaronder begrepen
- Raamkozijnen
- Deuren
- Balkonconstructies
- Borstweringen
- Galerijen
- Terrassen en
- Gangen
- De daken
- Schoorstenen en
- Ventilatiekanalen
- De traphuizen en
- Hellingbanen, alsmede
- Het hek- en traliewerk

Technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé-gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de holering, gas, water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

1983: zie 1973 plus aanvulling

- Raamkozijnen met glas
- Deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en privé-gedeelte

Technische installaties: 1973 plus aanvulling

- Inclusief radiatoren en radiatorcranken in de privé-gedeelten

1992: zie 1983 plus aanvulling

- Het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten is ook gemeenschappelijk

Uitgezonderd:

- De afwerkklagen in de privé-gedeelten
- Privé tuinafscheidingen technische installaties: 1983 plus aanvulling

Technische installaties: 1993 plus aanvulling

- Alles. Voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte

2006: zie 1992 plus aanvulling

- Gevelbeplating en geveldilataties
- Waterkerende daklagen
- Dakbedekking en dakkapellen
- Rookkanalen
- Vuilstortkokers
- Lift- en leidingschachten
- Wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen gemeenschappelijke gedeelten en privé-gedeelten of tussen privé-gedeelten
- (Vlucht-)trappen
- Entrees en hallen
- Algemene bergingen
- Fietsenbergingen
- Containerruimten
- Ruimten voor energievoorzieningen
- Liftmachines
- (Stads-)verwarmingsinstallatie
- Warmwaterinstallatie (indien geen eigendom derden)
- Vuilcontainers
- Plafonds en overige afwerkklagen en bekleding vloeren en de wanden die zich niet bevinden in privé-gedeelte
- Plafonds en afwerkklagen van vloeren op balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé-gedeelte
- Raamkozijnen met glazen ramen en sponningen
- Deurkozijnen met deuren en drempels (waaronder inbegrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende)
- Gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé-gedeelte
- Het bij een en ander behoren (standaard) hang- en sluitwerk
- Energiebesparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken

Technische installaties: 1992 plus aanvulling

- (Stads-)verwarming of (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden)
- Rook- en branddetectie en brandbestrijding
- Algemene beveiliging

- Gemeenschappelijke verlichting, die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan- een privé-gedeelte gedeelte.
- Transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé-gedeelte
- Huisbel - en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé-gedeelte bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen
- Overige collectieve voorzieningen

Beperkingen van de definitie:

De leidingen en installaties die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker, of uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte, maken deel uit van dat privé-gedeelte.

Verdere uitbreidingen van de definitie:

Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

2006 art.18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

2006 art.19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

2006 art.20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van een of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.