

STATUTENWIJZIGING

Op #, verscheen voor mij, mr. Johanna de Kroon-Janssens, notaris te Velp, gemeente Rheden:

#

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

a. #

b. #

die bij het verlenen van de volmacht handelde als voorzitter respectievelijk bestuurder van de coöperatie: **Coöperatieve Vereniging Appartementencomplex Den Heuvel**, gevestigd te Velp, gemeente Rheden, en aldaar aan Den Heuvel 74 (postcode 6881 VG Velp) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09036981, de coöperatie hierna te noemen: de coöperatie.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

- a. dat bij akte op elf februari negentienhonderd tweeënzeventig voor Mr. H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem verleden, de coöperatie is opgericht;
- b. dat de statuten van de coöperatie op achtentwintig januari negentienhonderd zesenzeventig zijn gewijzigd;
- c. dat het bestuur van de coöperatie in zijn vergadering van # heeft besloten een voorstel te doen aan de algemene vergadering de statuten van de coöperatie te wijzigen;
- d. dat de algemene vergadering van de coöperatie, gehouden op # het voorstel tot statutenwijziging heeft goedgekeurd;
- e. dat deze goedkeuring blijkt uit een aan deze akte te hechten uittreksel uit de notulen van gemelde vergadering;
- f. dat voornoemde bestuursleden in laatst gemelde vergadering met het recht van substitutie werden gemachtigd de gewijzigde statuten in een notariële akte te doen vastleggen;
- g. dat gemeld besluit en gemelde machtiging blijken uit een aan deze akte te hechten uittreksel van de notulen van gemelde vergadering.
- h. dat voornoemde bestuursleden ter uitvoering van gemeld besluit, op grond van bedoelde machtiging vaststellen dat de statuten van de coöperatie met ingang van de dag na heden zijn gewijzigd en luiden als volgt:

NAAM, AANSPRAKELIJKHEID, ZETEL, TIJDSDUUR

Artikel 1

1. De coöperatie draagt de naam: Coöperatieve Vereniging Appartementencomplex Den Heuvel, gevestigd te Velp, gemeente Rheden, en aldaar aan Den Heuvel 74 (postcode 6881 VG Velp) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09036981.
2. Elke aansprakelijkheid van de leden tegenover derden voor de verbintenissen van de coöperatie is uitgesloten.

DEFINITIES

Artikel 2

In deze statuten wordt verstaan onder:

- Appartementencomplex Den Heuvel te Velp of gebouw:
het in appartementsrechten gesplitste gebouw met toebehoren, staande en gelegen aan en nabij Den Heuvel, de President Kennedylaan en de Pastoor Koenestraat te

Velp, gemeente Rheden, voor zover bestemd tot wooncomplex met bedrijfs- en kantoorruimten, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Velp sectie H nummers 2570, 2573, 2575, 2576 en 2578, waarbij onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het hiervoor omschreven gebouw met ondergrond en omliggende grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, zoals vastgelegd bij akte van splitsing in appartementsrechten op vier januari negentienhonderd tweeënzeventig voor Mr. H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem verleden, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 deel 3796 nummer 102 van de openbare registers voor registergoederen te Arnhem op vijf januari daarna en blijkens welke akte en overschrijving werd opgericht de vereniging: Vereniging van Eigenaren van appartementen in het winkel- en serviceflatcentrum “Den Heuvel” te Velp, gevestigd te Velp (gemeente Rheden), hierna te noemen: VvE;

- het bestuur: het bestuur van de coöperatie;
- de voorzitter: de voorzitter van het bestuur of zijn plaatsvervanger;
- de secretaris; de secretaris van het bestuur of zijn plaatsvervanger;
- de penningmeester: de penningmeester van het bestuur of zijn plaatsvervanger;
- de algemene vergadering: de algemene vergadering van de leden van de coöperatie;
- appartement: elk appartement in voormeld appartementencomplex, dat naar aard en inrichting is bestemd tot woonflat, met uitzondering van die appartementsrechten die bestemd zijn tot logeerruimte;
- het huishoudelijk reglement: het reglement zoals bedoeld in artikel 26;
- beheerder: een door de vergadering benoemde (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent.

DOEL

Artikel 3

De coöperatie heeft als doel het behartigen, zonder winst oogmerk, van stoffelijke belangen van haar leden, samenhangende met het wonen in voormeld appartementencomplex

LEDEN EN LIDMAATSCHAP

Artikel 4

1. Leden van de coöperatie zijn in beginsel de eigenaren van een woonappartement in voormeld appartementencomplex.
2. Indien een eigenaar van een woonappartement zijn appartement in gebruik heeft gegeven aan een derde, kan deze derde lid worden van de coöperatie, mits hij/zij voldoet aan artikel 6, lid 2 van de splitsingsakte.
3. Per woonappartement is één (1) lidmaatschap als eigenaar mogelijk en één (1) lidmaatschap als gebruiker/niet-eigenaar.
4. Het bestuur draagt zorg voor vermelding van alle leden van de coöperatie in het ledenregister.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE LEDEN

Artikel 5

1. Ieder lid is verplicht aan de coöperatie te betalen zijn aandeel in de kosten.
Het aandeel in de kosten bedraagt, met inachtneming van het in artikel 6 bepaalde,

voor ieder van de leden een gedeelte van het eindbedrag van de volgens artikel 13 lid 4 vastgestelde begroting.

Het bestuur kan, met goedkeuring van de algemene vergadering, bepaalde naar de mening van het bestuur hiervoor in aanmerking komende posten van de begroting casu quo exploitatierekening toedelen aan bepaalde groepen van leden.

Het resterende bedrag van de begroting casu quo exploitatierekening wordt hierna gelijkelijk omgeslagen over alle leden.

2. Het aandeel in de kosten zal gelijk met de bijdragen in de schulden, kosten en lasten van de vereniging van eigenaars van het appartementencomplex in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.

Artikel 6

De verrekening van eventuele exploitatiesaldi zal plaatsvinden op basis van restitutie óf bijstorting of overheveling naar de algemene reserves van de Vereniging van Eigenaren.

Artikel 7

1. Aan een lid kunnen door het bestuur een boete worden opgelegd conform artikel 35 van de splitsingsakte, zulks nadat hij door het bestuur in de gelegenheid is gesteld in zijn belang te worden gehoord:
 - a. wegens ernstige overlast de overige leden of een overig lid te hebben aangedaan en in het algemeen wegens het continue of herhaaldelijk handelen in strijd met de bepalingen van deze statuten en/of van het huishoudelijk reglement en/of de bepalingen uit de akte van splitsing in appartementsrechten;
 - b. wanneer in het woonappartement (rechts)handelingen worden verricht of toegelaten welke redelijkerwijs in het gebouw ontoelaatbaar moeten worden geacht.
2. Van het besluit tot oplegging van boete geeft het bestuur aan het betrokken lid onder vermelding van het feit en/of feiten waarop het besluit is gebaseerd kennis per aangetekend schrijven met bericht handtekening retour.
3. De boete ontheft het lid niet van zijn verplichtingen tot alle krachtens de in artikel 5 genoemde en verschuldigde kosten.

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP

Artikel 8

Het lidmaatschap eindigt door:

- a. overlijden;
- b. ontzetting uit het lidmaatschap door het bestuur;
- c. vervreemding en overdracht van zijn/haar woonappartement resp. einde gebruikersovereenkomst.

Artikel 9

1. Een lid kan door het bestuur uit zijn lidmaatschap worden ontzet op één of meer gronden als genoemd in artikel 7.
2. De kennisgeving van de ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt op de wijze als vermeld in artikel 7 lid 2.
3. De ontzetting uit het lidmaatschap gaat in zeven (7) dagen nadat de beroepstermijn is verstreken of, als het lid in beroep is gegaan, zeven (7) dagen na de uitreiking van de aangetekende brief met bericht van handtekening retour met de mededeling dat het besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap is bekrachtigd.

Artikel 10

1. Een lid op wie het bepaalde in artikel 7 en/of 9 van toepassing is/heeft plaatsgevonden, heeft de mogelijkheid binnen dertig (30) dagen na de uitreiking van de aangetekende brief met bericht handtekening retour, aan de algemene vergadering schriftelijk beroep aan te tekenen.
2. Het beroepschrift is met motivatie(s) beargumenteerd en wordt ingediend bij het bestuur, dat verplicht is binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het beroepschrift een algemene vergadering bijeen te roepen, bij gebreke waarvan het in artikel 12 lid 3 bepaalde van overeenkomstige toepassing is.

ALGEMENE VERGADERING**Artikel 11**

1. Uitsluitend een lid heeft toegang tot de algemene vergadering, heeft het recht zijn stem uit te brengen en het woord te voeren.
2. Ieder woonappartement in vermeld appartementencomplex kent twee (2) stemmen; één (1) stem als eigenaar en één (1) stem als gebruiker. Indien een lid meerdere woonappartementen in het gebouw in eigendom heeft, heeft hij pro rata het aantal stemmen.
3. Over alle aangelegenheden ongeacht of deze persoonlijk of zakelijk zijn, wordt uitsluitend schriftelijk gestemd.
4. Ieder lid is bevoegd zich schriftelijk middels een volmacht te laten vertegenwoordigen, met dien verstande dat nimmer een bestuurslid of een aspirant bestuurslid als gevolmachtigde mag optreden.
5. Het maximaal aantal machtigingen dat een lid voor een algemene vergadering kan ontvangen wordt beperkt tot vijf (5).
6. Een lid dat op de datum van de algemene vergadering een achterstallige financiële verplichting heeft van minimaal drie (3) maanden, heeft geen stemrecht noch kan zich middels een schriftelijke volmacht laten vertegenwoordigen tijdens de algemene vergadering.

Artikel 12

1. Jaarlijks worden er twee (2) gewone algemene vergaderingen gehouden. De eerste voor één juli en de tweede voor het einde van het betreffende kalenderjaar.
2. Buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen telkens wanneer het bestuur zulks nodig oordeelt of wanneer dit schriftelijk wordt verzocht door tenminste tien (10) leden. Indien het verzoek door tenminste tien (10) leden wordt gedaan, dan dienen zij bij dit verzoek op te geven welke onderwerpen deze leden behandeld wensen te zien. Het bestuur is verplicht de opgegeven onderwerpen op de agenda te plaatsen.
3. Indien het bestuur niet binnen veertien (14) dagen aan het in het vorige lid bedoelde verzoek voldoet of de vergadering niet binnen een maand na de indiening van het verzoek wordt gehouden, kunnen de verzoekers zelf tot bijeenroeping van een vergadering overgaan met inachtneming van de in de volgende artikelen voorgeschreven vormen.

Artikel 13

1. In de eerste gewone algemene vergadering wordt/worden:
 - a. de balans, de winst- en verliesrekening en de exploitatierekening over het

- afgelopen kalenderjaar vastgesteld;
- b. voorzien in eventuele vacatures van het bestuur;
 - c. de commissie van toezicht op het beheer van de coöperatie benoemd.
2.
 - a. De commissie van toezicht bestaat minimaal uit twee (2) leden, maar bij voorkeur uit drie (3) leden, allen te kiezen uit de leden die geen zitting hebben in het bestuur en eventuele commissies.
 - b. De commissie is werkzaam tot en met de eerste gewone algemene vergadering in het volgend jaar.
 - c. De leden zijn terstond herkiesbaar. Bij vervulling van vacatures is het bepaalde ten aanzien van de vervulling van vacatures in het bestuur van overeenkomstige toepassing.
 - d. De commissie onderzoekt en beoordeelt de rekening en verantwoording van het bestuur alsmede de begroting en het exploitatieoverzicht en brengt van haar bevindingen verslag uit aan de algemene vergadering.
 - e. De commissie onderzoekt en beoordeelt naast de rekening en verantwoording van het bestuur, de begroting en het exploitatieoverzicht van de coöperatie ook de rekening en verantwoording van het bestuur van de vereniging van eigenaars van het gebouw alsmede de begroting en het exploitatieoverzicht.
 - f. De commissie kan zich ten aanzien van de onderzoeken en beoordelingen op kosten van de coöperatie en de vereniging van eigenaars van het gebouw laten bijstaan door deskundigen.
 3. Bij ontstentenis van de commissie van toezicht is het bestuur bevoegd een financieel deskundige aan te wijzen om de hiervoor in lid 2 sub d. vermelde werkzaamheden uit te laten voeren.
 4. In de tweede gewone algemene vergadering wordt op voorstel van het bestuur de begroting voor het volgende jaar vastgesteld. Deze begroting wordt tegelijk met de convocatie voor deze tweede gewone algemene vergadering aan de leden toegezonden.

Artikel 14

1. Elke algemene vergadering staat onder leiding van de voorzitter en bij diens belet of ontstentenis van een ander lid van het bestuur, dat daartoe door de voorzitter is aangewezen.
2. Ingeval van ontstentenis of belet van alle bestuursleden wordt de vergadering verdaagd naar een datum, hoogstens veertien (14) dagen later, te bepalen door het bestuur.
3. De vergadering is bevoegd op voorstel van tenminste vijf (5) personen op andere wijze in de leiding te voorzien door een derde.
4. Van elke vergadering worden notulen gemaakt.
Bij de eerst volgende gewone danwel bijzondere algemene vergadering worden de notulen vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en redacteur van de notulen ondertekend danwel bij belet of ontstentenis van één (1) of allebei door de persoon die de vergadering leidt en een door hem aangewezen persoon.

Artikel 15

1. De leden worden tenminste veertien (14) dagen voor het houden van de algemene vergadering opgeroepen - de dag van oproeping en die van de vergadering niet

meegerekend - op straffe van nietigheid van de in vergadering te nemen/genomen besluiten.

2. Bij voormelde oproeping worden de stukken genoemd in artikel 13 eerste en vierde lid meegezonden.
3. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de leden en geadresseerd aan het adres zoals in het ledenregister vermeld staat. In de oproeping worden tenminste de locatie, de datum, de tijd alsmede de agendapunten vermeld.
4. Alle vergaderingen dienen plaats te vinden te Velp.

Artikel 16

1. In de vergadering(en) wordt beslist met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Agendapunten voor de eerstvolgende vergadering dienen minimaal vier (4) weken voor de geplande vergadering door het bestuur te zijn ontvangen.
3. Over voorstellen die niet op de agenda zijn geplaatst kan niet rechtsgeldig worden gestemd noch beslist.
4. Blanco stemmen en ongeldige stemmen danwel stemmen op basis van een niet-rechtsgeldig verleende volmacht worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
5. Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

BESTUUR

Artikel 17

1. Het bestuur bestaat uit tenminste drie (3) door de algemene vergadering te benoemen leden. Het bestuur mag ten hoogste uit vijf (5) leden bestaan.
2. De bestuursleden worden benoemd voor een tijdvak van ten hoogste drie (3) jaar.
3. Bestuursleden genieten als zodanig geen beloning, direct noch indirect, in welke vorm ook of hoe dan ook genoemd.
4. Het bestuur kiest uit haar midden een voorzitter, secretaris en penningmeester en een plaatsvervangend voorzitter. Gelet op de belangen van zowel de coöperatie als de vereniging van eigenaars van het gebouw heeft het de voorkeur dat de bestuursleden van de vereniging van eigenaars van het gebouw ook zitting hebben als bestuursleden van de coöperatie, mits deze bestuursleden eigenaar zijn van een woonappartement.
5. Het bestuur is bevoegd de beheerder zijn taken of een gedeelte daarvan te laten uitvoeren.

Artikel 18

1. Elk jaar treden één of meer bestuurders af volgens een door het bestuur vast te stellen/vastgesteld rooster. De persoon of personen die – ook tussentijds – in een vacature wordt benoemd, neemt op dat rooster de plaats in van de persoon in wiens plaats hij gekozen is.
2. Aftredende bestuursleden zijn terstond herkiesbaar.
3. Bij aftredende bestuursleden draagt het bestuur bij de oproeping tot de algemene ledenvergadering één of meer kandidaten voor elke vacature voor. Uiterlijk drie (3) dagen voor het houden van de algemene vergadering kunnen bij het bestuur tegenkandidaten worden opgegeven, mits dit schriftelijk door tenminste tien (10) leden geschiedt. Deze voordracht dient vergezeld te gaan van een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat de kandidaat bereid is een functie te

aanvaarden.

4. Bestuursleden en kandidaat-bestuursleden mogen uitsluitend leden van de coöperatie zijn.

Artikel 19

1. Een lid van het bestuur kan door het bestuur en/of de algemene vergadering worden geschorst wegens het niet-behoorlijk vervullen van zijn taak. De schorsing wordt met de motivering schriftelijk aan het lid medegedeeld.
2. Ingeval van schorsing moet het bestuur binnen één (1) maand daarna een algemene vergadering uitschrijven die, nadat aan de betrokkene gelegenheid is gegeven zich te verantwoorden, óf de schorsing opheft óf het betrokken bestuurslid ontslaat. Komt er geen besluit tot stand binnen één (1) maand na de schorsing, dan vervalt de schorsing van rechtswege.

Artikel 20

1. Het bestuur komt tenminste één (1) keer in de twee (2) maanden bijeen. Van het in deze bijeenkomsten besprokene en/of beslotene worden notulen gemaakt.
2. Het bestuur neemt zijn besluiten bij volstreekte meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen geeft de stem van de voorzitter de doorslag.

Artikel 21

1. Het bestuur is naast de in deze statuten genoemde taken en werkzaamheden belast met de voorbereidingen en uitvoeringen van alle maatregelen welke verband houden met de doelstelling van de coöperatie.
2. Het bestuur heeft de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering nodig voor:
 - a. het in eigendom verkrijgen, vervreemden en bezwaren van registergoederen, onder welke titel dan ook;
 - b. het stichten of verbouwen van registergoederen;
 - c. het aangaan van kredietovereenkomsten, waaronder mede te verstaan het gebruik maken van een verleend bankkrediet;
 - d. het aangaan van obligatie- of andere leningen;
 - e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid, waaronder niet geldt het stellen van zekerheden in de zuiver persoonlijke en privé sfeer van een bestuurslid;
 - f. het voeren van procedures, zowel eisende als verwerende, zulks met uitzondering van conservatoire maatregelen;
 - g. het doen van uitgaven die niet op de begroting voorkomen en een bedrag van één procent (1%) van de jaarbegroting te boven gaan.

Ingeval het (rechts)handelingen betreft als onder a. en b. genoemd, is artikel 27 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22

1. Het bestuur is verplicht de vermogenstoestand van de coöperatie en het beheer en de exploitatie nauwkeurig te (doen) administreren met geregelde jaarlijkse afsluitingen, en om tijdig voor de te houden eerste jaarlijkse gewone algemene vergadering een overzichtelijke balans en exploitatierekening op te (doen) maken, welke door de voorzitter en penningmeester voor accoord moeten worden ondertekend.

2. Het boekjaar van de coöperatie is het kalenderjaar.

Artikel 23

1. De voorzitter en een ander lid van het bestuur vertegenwoordigen de coöperatie in en buiten rechte.
2. De voorzitter en penningmeester tezamen en/of de beheerder zijn gemachtigd om zelfstandig over de banksaldi van de coöperatie te beschikken. De machtiging kan te allen tijde worden ingetrokken.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Artikel 24

Het bestuur kan na verkregen goedkeuring van de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen, een huishoudelijk reglement vaststellen.

Dit huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de onderhavige statuten.

In het huishoudelijk reglement wordt in ieder geval een regeling opgenomen omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, welke regeling niet in strijd mag zijn noch komen met het daaromtrent bepaalde in het reglement van splitsing van het gebouw.

STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING

Artikel 25

1. De algemene vergadering kan tot statutenwijziging overgaan indien:
 - a. bij de oproeping tot de vergadering de voorgenomen statutenwijziging is opgenomen als agendapunt en de concept-tekst voor de voorgenomen wijziging van de statuten bij de oproeping is gevoegd;
 - b. tenminste drie/vierde ($3/4^e$) van het maximaal uit te brengen aantal stemmen ter vergadering kan worden uitgebracht;
 - c. het voorstel met tenminste twee/derde ($2/3^e$) van het aantal uitgebrachte stemmen wordt aangenomen;
 - d. door de vergadering aan het bestuur volmacht met het recht van substitutie wordt verleend om namens de leden de notariële akte houdende statutenwijziging te ondertekenen.
2. Indien minder dan drie/vierde ($3/4^e$) van het maximaal uit te brengen aantal stemmen tijdens de vergadering wordt uitgebracht, wordt een tweede vergadering uitgeschreven, welke wordt gehouden tenminste veertien (14) dagen en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, in welke laatst te houden vergadering ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht doch met inachtneming van de hiervoor bedoelde meerderheid tot vorenbedoelde statutenwijziging kan worden besloten.

Artikel 26

De algemene vergadering kan tot ontbinding van de coöperatie besluiten indien:

- a. bij de oproeping tot de vergadering de voorgenomen ontbinding van de coöperatie is opgenomen als agendapunt;
- b. tenminste drie/vierde ($3/4^e$) van het maximaal aantal uit te brengen stemmen ter vergadering kan worden uitgebracht;
- c. het voorstel met tenminste twee/derde ($2/3^e$) van de uitgebrachte stemmen wordt aangenomen.

Van het besluit tot ontbinding van de coöperatie zal een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven worden in het handelsregister.

De liquidatie van de coöperatie geschiedt door het bestuur tenzij door de algemene vergadering andere liquidatoren worden aangewezen.

ALGEMEEN

Artikel 27

In alle gevallen waarin door deze statuten niet wordt voorzien en in alle gevallen waarin verschil van mening over de interpretatie van de artikelen mocht ontstaan, beslist de algemene vergadering.

BIJLAGE

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- volmacht coöperatie;
- kopie-notulen

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

Waar in deze akte is vermeld "ongetrouwd" is daaronder tevens begrepen "niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap".

WAARVAN AKTE, verleden te Velp, gemeente Rheden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparante meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparante heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparante en mij, notaris ondertekend om