

Die interne Regelung der Funktionsordnung für die beiden Domänen "Les Tamaris" und "Les Portes du Soleil" von der "freien Verwaltungsvereinigung" (ASL) in 34420 Portiragnes-Plage

Zur Beachtung: im Streitfalle ist nur der französischsprachige Originaltext massgebend

1) Die bestehenden Statuten der freien Verwaltungsvereinigung (ASL)

Die Domänen "Les Tamaris" und "Les Portes du Soleil" werden unter der Form einer "freien Verwaltungsvereinigung" verwaltet auf Grund der Statuten welche durch Herrn Falandry, Notar in Ginestas erstellt wurden und vom Domänen-Verwalter (syndic) sowie von den Mitgliedern des Verwaltungsrates (conseil syndical) unterzeichnet wurden. Sie wurden angepasst durch den Beschluss der aussergewöhnlichen Generalversammlung vom 10. April 2009, durch Herrn....., Notar in angenommen und unterschrieben vom Domänen-Verwalter sowie vom Präsidenten des Verwaltungsrates.

2) Die Aufgaben des Verwaltungsrates oder des Domänen-Verwalters

Der Domänen-Verwalter hat folgende Aufgaben:

- die Ausführung dieser internen Funktionsordnung zu sichern, welche in der Generalversammlung abgestimmt wurde gemäss den Statuten der freien Verwaltungsvereinigung (ASL).
- die Domänen zu verwalten, deren Pflege und Erhalt zu sichern und, im Notfall, aus eigener Initiative alle notwendigen Arbeiten zu veranlassen damit in den Domänen kein Schaden entsteht.
- das Anlegen eines Unterhalts-Kalenders und diesen auf den neuesten Stand halten gemäss des Gesetzes vom 23. Dezember 2000.
- die Erstellung eines voraussichtlichen Kostenplans, sowie die Buchführung der Konten des Domänenverwalters mit deren Beilagen; diese dann der Generalversammlung zur Abstimmung vorlegen. Auch muss der Domänenverwalter eine getrennte Kontenführung eines jeden Besitzers halten, worin der Stand der Besitzer-Konten gegenüber dem Domänenverwalter ersichtlich ist.
- mindestens alle 3 Jahre einen Vorschlag zur Erstellung eines Zusatzbudgets für anfallende Unterhalts- und Erhaltungsarbeiten zur Abstimmung durch die Generalversammlung vorlegen. Dies gilt auch für gemeinsame Zusatz-Einrichtungen, die in den folgenden 3 Jahren nötig werden könnten, und die aber noch nicht gelegentlich einer Generalversammlung abgestimmt wurden.
- die Vertretung der Mitglieder der freien Verwaltungsvereinigung (ASL) zu übernehmen, also alle Eigentümer für alle Zivil- und Justizakten. Der Domänenverwalter ist auch verantwortlich für die Veröffentlichung der Statuten sowie deren Abänderungen, ohne dass die Vermittlung eines jeden einzelnen Eigentümers dafür nötig ist.

3) Die Zahlungen der Lasten, des Verbrauchs und der aussergewöhnlichen Lasten

a) Die zu zahlenden Lasten sind zu entrichten gemäss des vom Verwaltungsrat festgelegten Verfalldatums und dies innerhalb von maximum 15 Tagen nach Empfang der Zahlungsaufforderung sowie folglich des jährlichen Kosten-Plans, welcher durch die Generalversammlung abgestimmt wurde.

b) Es sei bemerkt dass die Kosten für den Wasserverbrauch + Steuer zusätzlich zu den Allgemeynkosten durch den Domänenverwalter berechnet werden. Der Zählerstand von den Wasser-Zwischenzählern, die in jedes Haus angebracht wurden, wird von der Firma Auximetra (OCEA) abgelesen und dem Domänenverwalter zur Weiterberechnung mitgeteilt.

4) Unbezahlte Lasten, Verbrauchskosten und Sonderlasten

Bei Zahlungsrückstand und nach einer ersten Mahnung, die berechnet wird, wird der säumige Besitzer durch alle rechtlichen Mittel verfolgt. Alle dabei entstehenden Zusatzkosten werden ihm in Rechnung gestellt. Jeder Besitzer, der sein Eigentum veräussert, ist für alle Kosten schuldig die bis zur Überschreibung seines Besitzes anfallen.

Seit dem 1. Juli 2007 findet die Ablesung des Wasserzähler-Stands durch die Firma Auximetra statt. Eine Pauschale von 50,00 Euros pro Monat wird den Eigentümern berechnet, die, trotz des veröffentlichten

Beschlusses anlässlich der Generalversammlung von 2006, noch keinen Zwischenzähler durch die Firma Auximetra haben installieren lassen.

5) Arbeiten

Zwischen dem 15. Juni und dem 15. September eines jeden Jahres sind jegliche Arbeiten in den beiden Domänen untersagt (Gemeinde-Beschluss vom 30. Mai 2001).

Ausserhalb von dieser Zeitspanne sind sie geduldet, unter der Voraussetzung dass die Unternehmer die nachbarliche Ruhe nicht stören.

6) Die Harmonie in den Domänen

Die Häuser sind für das Bewohnen bestimmt. Das Ausüben eines Handwerks ist geduldet, aber unter der Bedingung, dass kein Lagerraum, kein Schaufenster, kein Firmenschild, kein Werbeplakat (feststehend oder beweglich) errichtet wird. Der Empfang von Kunden, die nicht zu den Domänen gehören, ist untersagt. Die Lagerung von Maschinen, Materialien oder sonstigen Geräten, die eine sichtliche Behinderung darstellen, ist verboten, selbst kurzzeitig; ausser wenn eine vom Verwaltungsrat erteilte Sondergenehmigung vorliegt.

Die Grünflächen, Wege und Seitenstreifen dürfen keinesfalls benutzt werden für das Waschen oder Trocknen von Wäsche wie auch nicht für das Teppichklopfen, das Feuermachen und das Autowaschen; kurzum für alle Hausarbeiten.

7) Die Farben der Anwesen

Die Eigentümer sind verpflichtet, die Original-Farbtöne beizubehalten, oder diese gegebenenfalls wieder herzustellen. Dies gilt sowohl für das Mauerwerk wie auch für das Holzwerk. Die festgelegten Original-Farbtöne können beim technischen Berater im Verwaltungsbüro eingesehen werden. Bei farblichen Abweichungen ist der Besitzer verpflichtet, die Original-Farbtöne bis zum 1. Januar 2012 wiederherzustellen. Nach diesem Datum wird dem Eigentümer ein monatliches Bussgeld von 15,00 Euro in Rechnung gestellt, und dies so lange, bis sein Eigentum wieder den vorgegebenen Farbtönen entspricht.

8) Umzäunungen und/oder Hecken

Jede Parzelle darf mit einer Umzäunung oder Hecke eingefriedigt werden. Die Einfriedigungen müssen in Verlängerung der EDF-Stromzählerkästen gemacht werden. Entweder bestehen sie aus Heckensträucher mit einer Höhe von maximal 200 cm ab Boden, die aber nicht über den Strassenrand hinübertagen, oder sie bestehen aus ästhetischen

Holzabtrennungen oder aus einem kleinen Mauerwerk, welches nicht mehr als 100 cm Höhe ab Boden hat. Die Fundamentstäbe dürfen nicht mehr als 60 cm tief im Boden eingelassen werden. Die äusseren Einfriedigungen der Domänen dürfen nicht von den Hausbesitzern verändert werden. Jede Änderung muss mit dem Verwaltungsrat abgestimmt werden, und dies mit dem Ziel, die Harmonie der Gesamtheit zu bewahren. Die Gartentore oder Schiebetore dürfen sich nicht zur Strasse hin öffnen.

9) Die Baugenehmigungen

Jeder Änderungs-Antrag muss zuerst der Zustimmung durch den Verwaltungsrat vorgelegt werden. Der Verwaltungsrat vergewissert sich, dass alle Punkte dieser inneren Ordnung dabei beachtet wurden mit dem Ziel, die allgemeinen Harmonie zu wahren.

Zu diesem Zweck, legt der Besitzer alle Unterlagen und Pläne vor. Je nach Umfang der Arbeiten, muss der Besitzer auch das schriftliche Einverständnis seiner direkten wie auch seiner gegenüber wohnenden Nachbarn einholen.

Die Bauantrags-Formulare, versehen mit dem Einverständnis des Verwaltungsrates, müssen bei der Gemeindeverwaltung hinterlegt werden zu Händen von der departementalen Direktion des Urbanismus.

10) Die privaten Grün-Anlagen

Die Hecken sind durch die Eigentümer so zu unterhalten, dass sie maximal eine Höhe von 200 cm erreichen (siehe Punkt 8), und dass sie nicht über den Strassenrand hinübertagen, und auch nicht die Sicht behindern. Auch dürfen keine Dornen-Sträucher gepflanzt werden. Alljährlich müssen diese Hecken auf weniger als 160 cm heruntergeschnitten werden.

Die Unterhaltungsarbeiten der Hecken müssen jedes Jahr bis spätestens zum 1. Mai ausgeführt worden sein. Ein zweiter Heckenschnitt im September/Oktobre ist wünschenswert.

Hochstämmige Bäume (Pappeln, Maulbeerbäume, Nadelbäume) müssen jedes Jahr bis spätestens zum 15. November ausgeästet werden, und dürfen nach dem Rückschnitt nur eine Maximalhöhe von 4 Metern haben.

Das Schneiden der Hecken und Bäume kann auch, gegen Zahlung, von dem Unternehmer ausgeführt werden, der in den Domänen die gemeinsamen Grünflächen unterhält. Der Tarif für diese Arbeiten wird jährlich veröffentlicht.

Bei Befall von Prozessionsspinnerrauen müssen die Eigentümer den Zugang zu ihren Parzellen gewähren damit der Unterhaltungsdienst dort eingreifen kann.

Allgemein gilt dass jeder Eigentümer für den Unterhalt seiner Parzelle verantwortlich ist. Der Eigentümer muss seine Parzelle so einrichten, dass sich bei Unwetter oder Sturm kein Sand, Kies oder Laub aus seiner Parzelle auf den allgemeinen Wegen ablagert.

Falls er es versäumt, seine Parzelle zu unterhalten, so riskiert er, dass den anderen Besitzern dadurch materiellen oder ästhetischen Schaden entsteht. In diesem Falle hat der Verwaltungsrat die Möglichkeit, den Besitzer per Einschreibebrief mit Empfangsbestätigung (oder per E-mail mit Empfangsbestätigung) in Verzug zu setzen. Ohne Reaktion seinerseits innerhalb von 8 Tagen, werden, auf seine Kosten, die nötigen Unterhalts- oder Reparaturarbeiten in seiner Privatparzelle ausgeführt.

Jedes Mal, wo es möglich ist, werden die vom Verwaltungsrat für nötig empfundenen Arbeiten, unter Einholung der besten Angebote der Unternehmer, in Auftrag gegeben. Ein Zuschlag von 20% für die Koordinierung der Arbeiten, geht zu Lasten des Eigentümers.

11) Der Bauschutt oder -abfall

Der Bauschutt muss täglich durch die Unternehmer entfernt werden. Die Gullys dürfen auf keinen Fall für das Entsorgen von Bauabfall benutzt werden. Allgemein gilt dass die Gullys oder Kanaldeckel sauber bleiben müssen.

Bei Verwendung von Zement, Verputz usw, dürfen keine Spuren mehr auf den Wegen oder Strassen zurückbleiben. Es ist Pflicht, die nötigen Schutzmittel einzusetzen sowie eine tägliche Reinigung vorzunehmen.

Bei Nichtbeachtung werden dem verantwortlichen Auftragsgeber die Instandsetzungskosten in Rechnung gestellt.

12) Der Zugang zu den sanitären Hohlräumen

An jedem Haus oder Hausgruppe befindet sich eine Schlupftüre zu den Lüftungs-zwischenräumen oder Kriechkellern. Die Besitzer müssen den Zugang und Zutritt dahin gewähren und freihalten, und zwar ohne dafür entschädigt zu werden. Dies, falls Kontrollen, Reparaturen oder andere Arbeiten dort nötig sind.

Die Schlüssel für die Schlupftüren können im Büro der freien Verwaltungsvereinigung (ASL) hinterlegt werden. Die Kosten, die durch das Fehlen einer Zugangsmöglichkeit entstehen würden, gehen zu Lasten der Eigentümer.

13) Der Zugang zu den abnehmbaren Klemmkästen der allgemeinen Lichtmaste

Falls ein Besitzer einen allgemeinen Lichtmast vor oder auf seiner Parzelle hat, so muss er den Zugang zu den Klemmkästen, ohne Entschädigung, gestatten. Dies gilt für alle Personen die damit beauftragt wurden, um Reparaturen, Unterhaltsarbeiten oder Überprüfungen dort auszuführen.

14) Der Lärm

Das Stören der Nachbarn durch Lärm, tagsüber wie nachtsüber, ist untersagt. Arbeiten, bei denen Lärm entsteht, dürfen nur in der Zeit zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr ausgeführt werden. Samstags, Sonntags wie Feiertags sind sie verboten.

15) Das Grillen

Das Grillen ist gestattet solange es die Nachbarschaft nicht stört. Nach jedem Gebrauch müssen die Grillgeräte gereinigt werden.

16) Das Parken

Jede Parzelle muss über eine Aussen-Parkfläche verfügen. Die Fahrzeuge dürfen auf keinen Fall auf den allgemeinen Strassen oder Wegen der Domänen abgestellt werden. Die Strassen und Wege müssen jeden Moment freibleiben um den Einsatz der Fahrzeuge von Feuerwehr, Polizei, Ambulanz oder Müllsammlung nicht zu behindern.

Die Besitzer haften persönlich bei unzulässigem Parken.

Selbst bei kurzzeitigem Anhalten muss der Motor abgeschaltet werden.

Das Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Anhängern, Autowraks, Puffer-Fahrzeugen usw, ist innerhalb der Domänen untersagt.

Les Tamaris et Les Portes du Soleil Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82 FR-34420 Portiragnes – Plage FRANCE

Ausnahmsweise, und ausserhalb der Miet-Saison, dürfen die Wohnmobile der Eigentümer auf deren eigene Parkfläche für eine Dauer von 24 Stunden nach deren Ankunft oder vor deren Rückfahrt abgestellt werden.

Während deren Arbeiten, dürfen die Fahrzeuge der Unternehmer nicht auf den allgemeinen Strassen oder Wegen abgestellt werden da sonst der Verkehr behindert wird; ausser bei ausdrücklicher Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Zweitwagen oder Besucherfahrzeuge müssen auf den dafür vorgesehenen Stellen, auf den Privatparzellen oder den Parkplätzen abgestellt werden. Wenn dies nicht möglich, dann ausserhalb der Domänen abstellen.

Die falsch abgestellten Fahrzeuge werden auf Kosten von deren Besitzern entfernt und in die Kraftfahrzeugverwahrstelle abgegeben.

17) Fahrgeschwindigkeit und Verkehrsregeln

Die Fahrgeschwindigkeit ist auf 10 Km/Std in den Domänen begrenzt. Ansonsten gelten alle anderen öffentliche Verkehrsregeln innerhalb der Domänen.

18) Rollerboards, Skateboards, Rollschuhe und Kinder-Fahrräder

Diese sind unter der Verantwortung der Eltern oder deren rechtliche Vertreter zugelassen, dies unter Berücksichtigung der Verkehrsregeln. Äusserste Vorsicht ist geboten wegen der teilweise begrenzten Sichtfreiheit in den Domänen.

19) Haustiere und deren Exkremete

Freilaufende Tiere sind innerhalb der Domänen verboten. Nicht begleitete Tiere können eingefangen und im Tier-Asyl abgeliefert werden. Hunde sind an der Leine zu führen und deren Besitzer sind für die Sauberkeit in den Domänen verantwortlich: Hundekot muss vom Hundebesitzer aufgesammelt und in den dafür vorgesehenen Abfallkästen entsorgt werden.

20) Gefährliche Hunderassen

Gefährliche Hunde der 1ten Kategorie (Pitbull, Staffordshire, Mastif, Boerbull, Tosa usw) sowie die der 2ten Kategorie (Rottweiler) müssen nicht nur angeleint sein, sondern müssen auch einen Maulkorb tragen.

21) Haushaltsmüll, Müll-Tonnen und Mülltüten

Die in den Domänen aufgestellten Müll-Tonnen dürfen ausschliesslich nur für das Entsorgen von Haushaltsmüll benutzt werden. Vor der Entsorgung muss der Müll in wasserdichte und verschlossene Mülltüten getan werden. Es ist möglich dass, während der Hochsaison, die Mülltüten vor den Häusern abgeholt werden.

22) Andere Abfälle

Papier, Kartons, Kunststoffverpackungen und Glas müssen in den dafür vorgesehenen öffentlichen Containern am Eingang der Tamaris-Domäne entsorgt werden.

Sperrgut und Grünabfälle müssen durch den Hauseigentümer oder durch seinen Mitbewohner in der öffentlichen Müllsammelstelle (déchetterie) der Gemeinde Portiragnes abgeliefert werden. Die Möglichkeit besteht, dass der Verwaltungsrat eventuell eine eigene Sammlung organisiert. Sollte dies der Fall sein, so wird dies früh genug bekanntgegeben.

23) Der Zugang zu den in den Rückzonen gelegenen Häusern

Die Benutzung der Zusatzwege, die zu den in den Rückzonen gelegenen Häusern führen, ist nur deren Bewohnern gestattet. Der Unterhalt dieser Zugangswege obliegt deren Anwohnern.

24) Ball-Spiele

Sie sind auf den allgemeinen Strassen, Wegen, Plätzen und Grünflächen verboten.

25) Die Zufahrtsstellen zu den Domänen

Die beiden Ein- und Ausfahrtsstellen von den Domänen sind mit automatischen Schlagbäumen versehen. Die zu deren Bedienung benötigten elektronischen Schlüssel können beim Verwaltungsrat erworben werden.

Der Zugang von Besucher oder Lieferanten geschieht unter der Verantwortung der einladenden Besitzer. Provisorische E-Schlüssel für die Mieter können, gegen Hinterlegung einer Kautions, durch deren Vermittler erworben werden.

Les Tamaris et Les Portes du Soleil Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82 FR-34420 Portiragnes – Plage FRANCE

In der Hochsaison müssen alle Personen, die die Domänen betreten, identifiziert werden können, z.B. mittels eines Armbandes. Personen, die nicht zu den Domänen gehören, fallen unter der Verantwortung der einladenden Besitzer.

26) Information der Bewohner und Mieter

Ein Auszug dieser Funktions-Ordnung, mit den für die Mieter zu beachtenden Punkten, wird dem Mietsvertrag beigelegt; auch liegen sie zur Einsicht in den Häusern während des gesamten Aufenthalts vor.

27) Änderungen dieser Funktions-Ordnung

Die Abstimmung über diese vorliegende Funktions-Ordnung erfolgte am 10. April 2009 in Portiragnes gelegentlich der dort abgehaltenen Generalversammlung der freien Verwaltungsvereinigung der Eigentümer von den Domänen Les Tamaris und Les Portes du Soleil.

Jede Änderung oder Nachtrag muss gelegentlich einer neuen Generalversammlung abgestimmt werden.

28) Aufhebung der vorherigen Funktionsordnung

Die vorliegende Funktionsordnung annulliert und ersetzt die abgestimmte Funktionsordnung vom 24. September 2004.