OVEREENKOMST VERENIGING MEDE-EIGENAARS / SYNDICUS (Versie 01.01.2017)

VOORAFGAANDE TOELICHTING

Navolgende overeenkomst/lastgeving tussen de vereniging van mede-eigenaars en haar syndicus, **bestaat uit twee delen**:

1 - **De eigenlijke overeenkomst** die de gegevens van de partijen bevat, evenals de variabelen van het contract zoals de samenstelling van het te beheren gebouw (of groep van gebouwen), de lastgeving aan de syndicus, de aanvang en de duur van de lastgeving, de ontslagmodaliteiten wederzijds, de beheersprestaties en de vergoedingen daaraan verbonden, de betalingsvoorwaarden en de woonstkeuze;

2 - **Het algemeen bestek**, integraal deel uitmakend van deze overeenkomst, dat een gedetailleerde omschrijving geeft van de verschillende taken van de syndicus, en vastlegt wat begrepen is in zijn gewone opdracht, en wat als buitengewone prestaties of dienstbetoon moet worden aanzien. Eveneens de overname-modaliteiten bij wisseling van syndicus, de volmachten en de décharge-modaliteiten bij de beëindiging van zijn mandaat, en enkele tegenstelbare werkmethodes en/of gebruikte software.

Dit bestek omvat dus uitdrukkelijk alle **wettelijke, deontologische en conventionele opdrachten** van de syndicus, die afhankelijk van de betreffende vereniging van mede-eigenaars, nog moeten worden aangevuld met zijn **statutaire verplichtingen**.

Tussen

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Adres VME
Residentie :.....

met als ondergetekende :

A.- De Voorzitter van de Statutaire Algelmene Vergadering (SAV) van heden [1], daartoe gemandateerd door de Vereniging van Mede-eigenaars (VM) [2],
partij enerzijds, ... hierna de 'Lastgever' genoemd;

en

B.

VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & CO BVBA
ERKENDE VASTGOEDMAKELAAR BIV-nr. 204 548 * LID UVS & KAVEX vzw's * KBO-nr. 0 456.165.165 - Niet BTW-plichtig * VDK- Bank-nr. 891-0142593-13
DORP 22, BE 9840 ZEVERGEM (De Pinte) TEL : + 32 (0)9 243 73 30 * FAX : + 32 (0)9 243 73 38
Burg. beroepsaansprakelijkheid & waarborg gelden v. derden verzekerd via BIV E-post: Info@WvcSyndic.com Web: http://www.WvcSyndic.com

hier vertegenwoordigd door Mevrouw Christine VAN COILLIE - DE WAELE, erkend Vastgoedmakelaar BIV nr. 204.548,[3] handelend in haar hoedanigheid van zaakvoerder, partij anderzijds, ... hierna de "Syndicus/Lasthebber" genoemd;

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

1. Lastgeving

---

[1] Art. 577-6 § 5, 1°alinea B.W.

[2] Art. 577-7 § 1, ten 1°, c), 3°alinea B.W.

[3] Het beheer van mede-eigendom is een wettelijk erkend en beschermd deelberoep van de vastgoedmakelaar, overeenkomstig het koninklijk besluit van 06.09.1993, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 13.10.1993.
BIV = Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars, dat de lijst (tableau) van de titularissen bijhoudt en aan de beroepsbeoefenaars een nummer toekent.

De 'Lastgever' geeft hierbij mandaat aan de "Syndicus/Lasthebber" om het beheer (syndicschap) waar te nemen van de rechtspersoon *vereniging van mede-eigenaars* zoals in hoofding vermeld, die "het behoud en beheer" van het betreffende gebouw tot doel heeft, en die haar maatschappelijke zetel heeft te :

.....

De Residentie bestaat uit [4] :

Handelspand
Woongelegenheden (appartementen, studio's e.d.);
Parkings
Garages
Kelders

De "Syndicus/Lasthebber" aanvaardt deze lastgeving volgens de aard en de vorm hierna bepaald, en verwijzend naar het B.W., artikels 1984 t/m 2010.

2. - Aanvang en duur van de lastgeving

2.1 - De lastgeving, of de vernieuwing van een reeds eerdere overeenkomst, gaat in op heden, voor een duur van .....[5], om te eindigen op de statutaire algemene vergadering volgend op het einde van deze termijn.

2.2 - Wanneer op deze laatst bedoelde algemene vergadering het mandaat van de "syndicus/Lasthebber" wordt vernieuwd, zal die het voorwerp uitmaken van een eveneens vernieuwde en geactualiseerde overeenkomst, die rekening zal houden met (inmiddels eventuele) nieuwe wetgevende initiatieven en/of geëvolueerde kantoorpraktijken.

2.3 - Mocht de 'Lastgever' dit mandaat voortijdig wensen te verbreken, omwille van grove nalatigheid vanwege de syndicus in het uitoefenen van zijn beheerstaken, bedrog of aan bedrog grenzende fout(en), dan zal dit slechts mogelijk zijn nadat de Tucht- of Arbitragekamer van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars - BIV, Nederlandse taalrol, eveneens aldus oordeelt. Is dit evenwel niet het geval, dan zal voor de verbreking van het mandaat een schadevergoeding aan de "syndicus/lasthebber" verschuldigd zijn gelijk aan de resterende maanden van de lopende lastgeving.

2.4 - Indien de "syndicus/lasthebber" zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze lastgeving, dan zal hij een vooropzeg moeten inachtnemen van minimum 3 maanden. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de laatst zetelende Voorzitter van de Algemene Vergadering van de Mede-eigenaars.

3. Prestaties

3.1 - Gewone opdracht

Het syndicschap omvat alle nominatief opgesomde en weerkerende beheerstaken zoals voorzien door artikels 577-8 § 4, 3° t/m 18° B.W., (met uitzondering van deze opgesomt onder punt 3.2 hierna) en verder de gewone verrichtingen die verband houden met het *administratief/juridisch, financieel/boekhoudkundig & technisch/bouwkundig beheer* ten behoeve van de "vereniging van mede-eigenaars", en zoals gedetailleerd opgegeven is onder deel I/1 van bijgaand algemeen bestek, dat inhoudelijk integraal deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst / lastgeving.

3.2 - Buitengewone prestaties & dienstbetoon

---

[4] Deze gegevens gelden onder voorbehoud van herziening door de syndicus in geval van materiële vergissing of mocht uit de feiten of uit de basisakte blijken dat het aantal kavels, autostandplaatsen, garages, enz. niet overeenstemt met het aantal dat in deze overeenkomst werd opgenomen.

[5] Art. 557-8, §1, 4° alinea B.W.: maximum 3 jaar.

Het buitengewoon beheer omvat de verrichtingen die op de syndicus rusten, maar zich slechts voordoen, ofwel :

3.2.1 - toevallig (rampen, geschillen, e.d.);

3.2.2 - onregelmatig (bijkomende vergadering, grote werken, e.d.);

3.2.3 - uit hoofde van de wil van een mede-eigenaar;
(mutaties, schuldenstaten, invorderingen, geschillen, e.d.)

3.2.4 - Het andere dienstbetoon houdt geen verband met het gemeenschappelijk belang, maar wel met het "privé"-belang van de mede-eigenaar(s). De "Syndicus/Lasthebber" heeft een essentiële rol in het vervullen van deze. Ook hier wordt verwezen naar het gedetailleerde algemeen lastenboek onder deel I/2, dat integraal deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst / lastgeving.

4. Vergoedingen

4.1 - Gewone opdracht

4.1.1 - De remuneratie voor het waarnemen van het syndicschap, overeenkomstig de prestaties zoals vermeld onder sub 3.1 (en zoals gedetailleerd in bijgaand algemeen bestek), van de genoemde vereniging, bedraagt :

€ ...../maand, per volwaardig kavel, te vermeerderen met;

€ ...../maand, per autostandplaats, garage, kelder (met afzonderlijke aandelen),

€ ...../maand, per autostandplaats, garage, kelder (met afzonderlijke aandelen), niet toebehorend a/e mede-eigenaar v/e appartement i/h gebouw.

vrij van BTW,[6] en dit gekoppeld a/d index van de kleinhandelsprijzen van de maand december die het ondertekenen van de lastgeving / overeenkomst voorafgaat.

4.1.2 - Per 1 (één) januari van elk jaar, wordt de remuneratie van rechtswege, en zonder voorafgaandelijke verwittiging, verhoogd overeenkomstig de formule :

$$\text{Basis-remuneratie} \times \frac{\text{Nieuwe index december}}{\text{Basis-Index december}} = \text{Nieuwe Remuneratie}$$

4.2 - Buitengewone prestaties & dienstbetoon

4.2.1 - Extra-prestaties of diensten, niet in de gewone opdracht begrepen (zie sub 3.2 en het bijhorende algemeen bestek), geven aanleiding tot vacatiegelden of bijzondere erelonen.

4.2.2 - Deze vergoedingen zullen door de "Syndicus/Lasthebber" aangerekend worden, rekening houdend met het belang van het dienstbetoon, het werk dat ze meebrengen en de aansprakelijkheid en/of verantwoordelijkheid die er kan uit voortvloeien.
(Zie afzonderlijke prijslijst)

4.3 - Betaling remuneratie

4.3.1 - De syndicus wordt gemachtigd om de remuneratie, andere vergoedingen en uitgaven, vooraf en bij voorrang, af te nemen van het door de mede-eigenaars betaalde werkkapitaal (VM-rekening).

4.3.2 - Inzake zijn vergoeding(en) zal steeds, en per maandelijke factuur aan de Vereniging van Mede-eigenaars (VM), een gedetailleerde staat worden meegedeeld.

---

[6] Als Syndicus-Rechtspersoon (BVBA) hebben wij vanaf 01.08.1995 geopteerd onze syndic-activiteiten niet aan de BTW te onderwerpen en daarnaast géén activiteiten uit te oefenen die aan de BTW onderworpen zijn. Conform aanschrijving 13/1995, uitgaande van de BTW-Administratie, moeten wij daarom -(voorlopig?)- geen 21% BTW aanrekenen op onze remuneratie.

4.4 - Administratiekosten

Alle administratiekosten zullen aan de syndicus vergoed worden, buiten de hoger vermelde remuneraties, conform een maandelijkse detailopgave in overeenstemming met de bijgevoegde prijslijst, dit voor zowel de 'gewone opdrachten' als voor de eventuele 'buitengewone prestaties & dienstbetoon'.

5. Woonstkeuze

De 'Opdrachtgever/Lastgever' kiest woonst in de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars die hij/zij hier vertegenwoordigt, en de "Syndicus/Lasthebber" kiest woonst in de maatschappelijke zetel of adres zoals in hoofding onder B. aangeduid.

Opgemaakt te Gent op .....

in zoveel originelen als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben, en die erkennen elk één exemplaar ervan te hebben ontvangen, en één bestemd voor het archief van de vereniging van mede-eigenaars.

de Opdrachtgever/Lastgever,	de Syndicus/Lasthebber,
..... (Gelezen en goedgekeurd)	..... (Gelezen en goedgekeurd)
..... (Handtekening)	..... (Handtekening)
..... (Volledige naam & voornaam)	..... (Volledige naam & voornaam)

Bijlage : - Algemeen bestek, dat integraal deel uitmaakt van deze overeenkomst.
- Prijslijst voor leveringen & werken niét begrepen in de basisremuneratie.

Algemeen Lastenboek Syndicschap (versie 01.01.2017)

Horende bij de overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, en er uitdrukkelijk, (cfr. artikels 3.1 & 3.2 ervan) , respectievelijk inzake de 'gewone opdracht' en de 'buitengewone prestaties en dienstbetoon', inhoudelijk integraal deel van uitmaakt.

I. TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

1. GEWONE OPDRACHT

Het syndicschap omvat de onder artikel 577-8 § 4, 3 t/m 18° B.W. nominatief opgesomde opdrachten, evenals de gewone verrichtingen die verband houden met het:

- administratief / juridisch,
- financieel / boekhoudkundig &
- technisch / bouwkundig beheer

inzake de vereniging van mede-eigenaars, en de gemeenschappelijke delen van het gebouw dat ermee samenhangt.

Deze moeten volbracht worden als een goed huisvader, overeenkomstig :

- de wetten, decreten, reglementen e.d. van overheidswege getroffen en die de mede-eigendom aanbelangen; ..... **WETTELIJKE OPDRACHTEN**
- het Reglement van Plichtenleer, goedgekeurd bij KB van 28.09.2000 (BS 21.11.2000) dat in werking is getreden op 1 december 2000; ..... **DEONTOLOGISCHE OPDRACHTEN**
- de bepalingen van de statuten van de vereniging; ..... **STATUTAIRE OPDRACHTEN**
- de hierna conventioneel overeengekomen bepalingen. **CONVENTIONELE OPDRACHTEN**

Deze 'opdrachten' omvatten:

1.1 - Administratief Beheer.

1.1.1 - Jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

1 - Het opstellen van de te behandelen dagorde;
2 - Het (tijdig) verzenden van de (aangetekende) uitnodigingsbrieven;
3 - Het aanleggen van een aanwezigheidslijst;
4 - Het secretariaat van de vergadering waarnemen;
5 - Het notuleren van de 'beslissingen', het bijhouden v/h register van de verslagen, en één exemplaar ervan binnen de maand overmaken aan elke mede-eigenaar;
6 - Het (doen) uitvoeren van de beslissingen in het kader van het gewoon beheer.

1.1.2 - Vergaderingen van de eventuele Raad van Mede-eigendom.

1 - Het bijwonen van (max.) één Raad van Mede-eigendom vergadering per jaar voor gebouwen > 20 kavels;

2 - Het (eventueel) notuleren van deze vergadering, en het verslag verdelen aan de betrokken partijen.

1.1.3 - Contractuele relaties.

Volgens de wet komt de syndicus tussen in alle contractuele relaties van de vereniging van mede-eigenaars ten opzichte van derden, en dit namens en voor rekening van alle mede-eigenaars. Wettelijk is de syndicus eveneens de enige handtekening-

gerechtigde inzake alle andere duurzame en/of toevallige contracten, meer in het bijzonder wat betreft :

1 - Verzekeringspolissen; 2 - Personeel; 3 - Toeleveringsbedrijven;
4 - Onderhoudsfirma's; 5 - Controle-organismen; 6 - Toevallige opdrachten;

1.1.4 - Vertegenwoordiging v/d mede-eigenaars.

1 - Volgens artikel 577-8, § 4, ten 6de is de syndicus de énige die de vereniging van mede-eigenaars naar buitenuit wettelijk kan vertegenwoordigen. (Zie verder 2.1.4.2.)

1.1.5 - Secretariaat.

1 - De syndicus voert alle briefwisseling nodig inzake de mede-eigendom ten opzichte van de individuele mede-eigenaars, de bewoners en derden. Er wordt hier wel benadrukt dat het enkel om briefwisseling gaat waarbij de mede-eigendom als partij betrokken is, en niet namens een individuele mede-eigenaar.

2 - Er wordt gesteld dat enkel de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars briefwisseling kan voeren, dit evenwel in het kader v/d hem toegewezen opdracht, tenzij het gaat om de relatie tussen de mede-eigenaars en de syndicus zelf.

1.2 - Financieel Beheer.

1.2.1 - VM-boekhouding.

Er wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat de syndicus, sedert de Wet van 15.05.2012 (BS 08.06.2012) eveneens "Boekhouder" is in de gebruikelijke betekenis van het woord, maar dat het reglement van mede-eigendom hem inzake het financieel beheer bovendien enkele duidelijk omschreven taken oplegt. Deze beperken zich tot :

1 - Het samenstellen van het werkkapitaal;
2 - Het betalen van de gemeenschappelijke rekeningen;
3 - Het omslaan van de kosten over de mede-eigenaars;
4 - Het invorderen van de verschuldigde bedragen;
5 - Het creëren van een reservekapitaal;
en dit mede conform de andere administratieve modaliteiten hierna vastgelegd.

1.2.2 - Werkwijze.

Het is voor de syndicus een noodzaak om, binnen zijn kantoororganisatie, bij het beheer van meerdere gebouwen, een éénvormig systeem te kunnen aanhouden. De efficiëntie van zijn dienstverlening is daarvan afhankelijk. Eenvormigheid is bovendien een must, nu de informatica ook zijn intrede deed in de financiële beheersvoering.

1 - De 'lastgever' verklaart zich bij deze akkoord met de daarvoor aangewende software (met de daaruit voortvloeiende output), aangemaakt en beschikbaar gesteld door:

Cloud Computer Company (Open Syndic)
Lambermontstraat 28, 2000 Antwerpen

aan de prijs (voor licentie & gebruik) van 12,00 € (excl.BTW) per maand, ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars [7] (inclusief de administratieve archivering: zie punt 2.1.5, ten 5° onder de ribriek 'Buitengewone prestaties & dienstbetoon.')

2 - De opdrachtgevers verklaren kennis genomen te hebben van het afrekeningsysteem dat op het kantoor van de syndicus gebruikelijk is en dit te aanvaarden.

3 - De basiselementen ervan zijn 'definitieve' opties, dit om in de toekomst gelijkvormige afrekeningen t.b.v. de mede-eigenaars te kunnen opstellen, én omdat de informatica zulks vereist.

1.2.3 - Werkkapitaal.

---

[7] Zie artikel 577.8 - § 4, ten 11° B.W. & de Wet van 15.05.2012 tot wijziging van het B.W. wat de mede-eigendom betreft (Boekhoudkundige regels en uniform opgelegd rekeningenstelsel).

Om aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap te kunnen voldoen, dient de syndicus over een 'werkkapitaal' te beschikken.

1 - Om de hoegrootheid van het werkkapitaal te kunnen bepalen zal de syndicus een globale kostenbegroting opstellen.

2 - Het werkkapitaal zal minimaal gelijk zijn aan :
- de verwachte kosten in de vooraf bepaalde afrekeningsperiode;
- plus één maand voor de periode nodig voor het opmaken van de afrekeningen;
- plus (één maand voor) de periode waarover de mede-eigenaars beschikken om hun kostendeel te betalen op de VM-rekening;
Hetzij de *5 duurste* elkaar opvolgende maanden binnen de jaarbegroting (= circa 50% van de jaarbegroting).

3 - Aangezien voor jaarafrekeningen wordt geopteerd, zal het 'werkkapitaal' gelijk zijn aan de kosten van de 5 elkaar opvolgende duurste maanden van het jaar, (hetgeen overeenkomt met ca. 50% van de jaarbegroting) en zal het 'werkkapitaal' 3-maandelijks aangevuld worden via (niet noodzakelijk gelijke) voorschotten.

- De hierboven genoemde drie-maandelijkse voorschotten betreffen dus (elk ¼ van de begroting). In de realitiet 3 (drie) voorschotten voor het lopende boekjaar, en reeds 1 (één) voorschot voor het daarop volgende boekjaar (om de periode van de controle en de afsluitende algemene vergadering te kunnen overbruggen).

4 - Het werkkapitaal zal gaandeweg (in principe jaarlijks), overeenkomstig de evolutie van de kosten aangepast worden (a rato van 50% v/d goedgekeurde begroting).

1.2.4 - VM-rekening (Werkkapitaal).

Als syndicus wensen wij, bij overname van een gebouw, de vroegere rekening niet voort te zetten of over te nemen.

1 - De vorige syndicus moet de VM-rekening afsluiten en, cfr. de goedgekeurde vermogenstaat, het beschikbaar gedeelte van het werkkapitaal op de nieuwe rekening overschrijven. Dit vermijd verwarring inzake de verantwoordelijkheid van de elkaar opvolgende syndici.

2 - De nieuwe syndicus zal wél instaan voor het innen van de verschuldigde bedragen naar aanleiding van de laatste kostenafrekening, conform de goedgekeurde vermogenstaat die wordt overgedragen.

3 - Het 'totale werkkapitaal', bij de start of overname van een gebouw, wordt integraal op de (nieuwe) VM-rekening geplaatst, en valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus (BW. Art.577-8 § 4, ten 5°).

4 - De wet (BW.Art.577-8 § 4, ten 5°) bepaalt dat de syndicus de énige handtekening drager is, en dat alle financiële verrichtingen van de vereniging uitsluitend via die rekening dienen te geschieden. [8]

5 - De syndicus zal de VM-rekening openen op de residentienaam, per adres de syndicus. Verwarring met het eigen vermogen van de syndicus, dat van zijn vennootschap of andere gebouwen, zal vermeden worden.

6 - De syndicus zal aan de bankinstelling de statuten en zijn contract overmaken.

1.2.5 - Reservekapitaal.

Opdat de mede-eigenaars na verloop van tijd zouden kunnen voldoen aan de financiële gevolgen van verfraaiïngs-, renovatie- en grote herstellingswerken, is de vorming van een reservekapitaal hoogst noodzakelijk. De praktijk heeft uitgewezen dat, bij gebrek aan een reservekapitaal, fundamentele en noodzakelijke werken al te vaak worden uitgesteld. Zodoende verliest het gebouw in een minimum van tijd zijn oorspronkelijke investeringswaarde en daalt automatisch eveneens de huurwaarde van elk individuele kavel.

---

[8] Zie voor de punten 3 & 4 hiervoor eveneens de verduidelijkingen via de deontologie Art.38

1 - Om dit tegen te gaan zal de syndicus voorstellen formuleren a/d algemene vergadering om, gefundeerd en gemotiveerd, een realistisch reservekapitaal te creëren.

2 - Hij zal daarom een 'afschrijvingstabel' opstellen van de bouwdelen die, van zodra zij ophouden aan hun functie te voldoen, de verdere uitbating van het gebouw zouden verhinderen.

3 - Eenmaal het globale reservekapitaal bepaald is, zal dit, in de passende schijven, in de jaarafrekeningen als investeringskost worden opgenomen. Het zal evenwel geen deel uitmaken van het werkkapitaal, maar zal via de syndicus geplaatst worden op een reservesrekening die, samen met de verworven intresten, het reservekapitaal zal vormen.

- Wordt evenwel door de Algemene Vergadering besloten GEEN (of onvoldoende) reservekapitaal samen te stellen, dan zal de syndicus, voor wat de toekomst betreft, nog enkel op aanvraag en mist betaling (zie prijslijst) een 'afschrijvingstabel' aanmaken.

4 - De syndicus heeft eveneens de handtekening op de spaarrekening voor het reservekapitaal.

5 - Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering werden goedgekeurd.

6 - Voor aldus goedgekeurde investeringswerken, zal de syndicus de passende fondsen, via de VM-rekening, aan het werkkapitaal toevoegen.

1.2.6 - Betalingen ten laste van de gemeenschap.

Van elke betaling die door de syndicus, ten laste van de vereniging van eigenaars, via de VM-rekening wordt gedaan, moet op afdoende wijze aangetoond worden dat deze terecht is. Daarom zal :

1 - geen enkele betaling gebeuren tenzij ze gestaafd is door een 'bewijskrachtig' stuk;

2 - de syndicus al deze stukken (facturen, rekeningen, kostennota's e.d.) chronologisch nummeren en klasseren per gebouw;

3 - door de syndicus geen enkele betaling worden uitgevoerd voor leveringen/werken waarvoor hij niet de opdrachtgever was;

4 - elke bestelling/opdracht vanwege een individuele mede-eigenaar, die bij hoogdringendheid noodzakelijk zou zijn geweest (bij het niet bereikbaar zijn v/d syndicus), zodra als mogelijk aan de syndicus worden meegedeeld en door hem worden bevestigd.

5 - elke bestelling vanwege een individuele mede-eigenaar, waarvoor de syndicus enige twijfel zou hebben over het algemeen, noodzakelijk of dringend karakter ervan, vooraleer tot betaling ten laste van de gemeenschap wordt overgegaan, door het mogelijks technisch & bouwkundig lid van de Raad van Mede-eigendom voor akkoord moeten ondertekend worden.

1.2.7 - Afrekening Uitbatings-, Verbruiks- & Investringskosten.

Elke kostenafrekening zal uit volgende onderdelen bestaan :

1 - De 'Kostenopgave', die uiteraard de basis is van elke afrekening, zal volgende gegevens bevatten :
- de naam van de residentie;
- de betreffende afrekeningsperiode;
- alle te verdelen kosten, zowel de uitbatings-, verbruiks- als investeringskosten;
  en dit per : verdeelsleutel, kostensoort en bewijskrachtig stuk;
- het volgnummer van de bewijskrachtige stukken;
- het totaal te verdelen bedrag per verdeelsleutel;
- het totaal te verdelen bedrag v/d gehele afrekening.

2 - De kosten (vermeld in de kostenopgave), van de jaarafrekeningen, zullen per pand en per verdeelsleutel omgeslagen worden via een 'Verdelingstabel' ;

3 - Om de individuele mede-eigenaar niet te verplichten, in bovenstaande afrekeningsdocumenten, zijn kostenaandeel op te zoeken, zal de syndicus telkens een 'Rekeninguittreksel' toevoegen. Dit rekeninguittreksel zal bovendien gebruikt worden om :
- eventuele 'private kosten' ,die buiten de gemeenschappelijke boekhouding vallen, aan te rekenen;
- het in herinnering brengen van achterstallige betalingen en het aanrekenen van nalatigheidsintresten en/of schadevergoedingen cfr. het algemeen reglement van mede-eigendom of zoals conventioneel overeengekomen.

1.2.8 - Déchargemodaliteiten.

Het slotstuk van de VM-boekhouding is jaarlijks uiteraard, ter gelegenheid van de Statutaire Algemene Vergadering (SAV) van de vereniging van mede-eigenaars, de décharge omtrent het financieel beheer van het gebouw.

1 - Alhoewel elke mede-eigenaar in principe het recht heeft alle boekhoudkundige stukken in te zien, is dit in de praktijk onmogelijk. Er wordt bij deze dan ook uitdrukkelijk bepaald dat enkel de leden van de Raad van Mede-eigendom of een Rekencommissaris wordt belast met het nazicht van de rekeningen, en dus ook enkel zij inzage krijgen van de nodige elementen daartoe.

2 - De syndicus zal, (om het nazicht door de mede-eigenaars ter gelegenheid van de algemene vergadering te vereenvoudigen), steeds voorzien in de opmaak van een 'vermogenstaat' die elke afrekening zal vergezellen.

1.3 - Technisch Beheer.

1.3.1 - Doelstellingen.

Als doelstellingen van het technisch beheer gelden :
1 - het in stand houden van het gemeenschappelijk patrimonium;
2 - het op elk ogenblik 'bedrijfsklaar' houden van de technische installaties;
3 - het herstellen van occasioneel defecten;
4 - het uitbaten v/d technische installaties (in hoofdzaak voor gemeensch. gebruik);

1.3.2 - Taakverdeling.

De syndicus, de eventuele Raad van Mede-eigendom, de mede-eigenaars, en in het bijzonder de Algemene Vergadering en de bewoners v/d residentie, hebben elk hun taak die zij ten volle moeten opnemen om het technisch beheer succesvol te laten verlopen.

1 - De eventuele Raad van Mede-eigendom moet besluitvaardig meewerken in zaken waar de bevoegdheden van de syndicus begrensd zijn;

2 - De Algemene Vergadering moet haar eventuele Raad van Mede-eigendom en syndicus, afhankelijk van de omstandigheden en specifieke problemen, voldoende volmachten en middelen geven om de opdrachten aan te kunnen;

3 - De bewoners moeten bij allerlei werkzaamheden hun medewerking verlenen, o.a. door toegang te geven tot hun private ruimten of door het dagelijks toezicht op de installaties waaromtrent alle anomalieën moeten gemeld worden aan de beheersinstanties.

4 - Het is duidelijk dat de syndicus binnen dit proces de centrale rol moet spelen. Hij heeft terzake een aantal permanente opdrachten:

- De bevoorrading, onderhoud gemeenschappelijke delen en dienst huisvuil, de opdrachtgeving aan leveranciers en onderhoudsfirma's, gebeuren langs hem;

- Alle informatie via de rapportering van leveranciers, aannemers, mededelingen van mede-eigenaars, bewoners, en eigen periodieke controles, groepeert hij;

- Door die informatie moet de syndicus in staat zijn ten aanzien van de eventuele Raad van Mede-eigendom en de algemene vergadering initiatieven te nemen, voorstellen uit te werken en tijdig maatregelen te nemen om het in stand en bedrijfsklaar houden van het gebouw, in optimale omstandigheden waar te maken.

5 - De syndicus is echter, in alle gevallen en in om het even welke omstandigheid, slechts bevoegd leveringen en werken te bestellen, zonder voorafgaandelijke toelating van de Raad van Mede-eigendom of de algemene vergadering, indien deze én dringend én noodzakelijk zijn (BW. Art. 577-8, § 4, ten 4de).

1.3.3 - Middelen.

Deze kunnen ondergebracht worden in volgende groepen :

1 - Personeel in dienst van de residentie;
2 - Onderhoudscontracten;
3 - Aannemingen;
4 - Verbruiksprodukten;
5 - Studiebureau's;
6 - Controleorganismen e.a. die, voor zover als nodig, hierna verder worden gespecifieerd in hun toepassingsmodaliteiten, onder de overeenstemmende nummering.

1 - De syndicus treedt, namens de mede-eigenaars, op als werkgever. Hij benoemt dan ook de conciërge, eventueel poetspersoneel en/of vuilbakkenman, houdt toezicht en stelt hun salaris, evenals de eventuele voordelen in natura, vast.

- De syndicus zal rekening houden met de wet op de arbeidsbescherming en toezien op de toepassing van de sociale wetgeving, mede conform PC 323.

- Geen enkel personeelslid, in dienst van de gemeenschap, mag werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van de residentie.

- De taken van het (eigen) personeel worden nader omschreven in een door de syndicus speciaal opgesteld reglement dat door de algemene vergadering goedgekeurd wordt en eventueel gewijzigd.

2 - Inzake het afsluiten van contracten, namens en voor rekening van de gemeenschap, wordt verwezen naar de volmachten die terzake aan de syndicus worden verleend cfr. deel III hierna.

3 - De syndicus zal, tenzij daar uitdrukkelijk moet worden van afgeweken wegens de aard van de werken (zie hierna), slechts aannemingen toevertrouwen mits een forfaitaire prijs.

- Voorts worden de leden van de Raad van Mede-eigendom (als contoleurs van de syndicus) verwezen naar de deontologische regels (zie BIV-reglementeringen).

- Voor werken in regie gelden enkel depannages. Dit zijn werken tot het terug in staat van werking stellen, minstens voorlopig. Een depannage kan gebeuren met een voorlopig resultaat en aan uitvoeringsvoorwaarden buiten de 'regels van het vak'. Kostprijs en kwaliteit zijn GEEN determinante factoren en de depannage wordt GEVOLGD door de herstelling (= definitieve correctieve interventie).

4 - De aankoop van de verbruiksprodukten voor de gemeenschappelijke installaties is een taak van de syndicus, onder het eerder occasioneel toezicht van de eventuele Raad van Mede-eigendom.

- Gelet op de regelmaat en omvang van de meeste leveringen, worden er voor dergelijke verbruiksprodukten, door de syndicus, leveringscontracten afgesloten.

5 - Elke opdrachtgever, ook een 'professioneel' syndicus, is beperkt in zijn technische kennis. Voor de opdrachtgeving van werken, of de controle op de uitvoering of werking, kan hij de hulp van experten inroepen (zie deontologie), dit namens en voor rekening van de mede-eigenaars.

- Het beroep op zulke professionele tussenkomst is soms een wettelijke verplichting die de syndicus dient na te komen.

6 - Daar waar de veiligheid van gebruikers, bedienend personeel of van het onderhoudspersoneel in het gedrang kan komen, heeft de wetgever reglementen opgezet die in een aantal gevallen de regelmatige of occasionele controle van de installaties door een onafhankelijk organisme opleggen. (Zie 1.3.4 hierna)

1.3.4 - Reglementeringen.

Verwijzend naar de deontologische regels van de syndicus, worden hier uitdrukkelijk volgende wettelijke beschikkingen meegedeeld, die de gemeenschap aanbelangen, en die zij verplicht is in acht te nemen.

1 - Liften en het A.R.A.B.;
2 - Elektrische installaties en het A.R.E.I.;
3 - Verwarmingsinstallaties met vloeibare brandstoffen;
4 - Het decreet in verband met de vuilnisstortkokers;
5 - De KB's in verband met de ijking van W & K-watermeters;
6 - Vlarem i.v.m. hinderlijke inrichtingen.
7 - Poederblusapparaten;
8 - Axiale brandhaspels;
9 - Rookevacuatieluiken;
10 - Rookmelders;
11 - Isolatienormen, e.d.m.

2. BUITENGEWONE PRESTATIES & DIENSTBETOON

Buiten de gewone opdracht, en dus ook buiten de daarvoor voorziene remuneratie, zijn er tal van interventies waarbij de diensten van de syndicus onontbeerlijk zijn. Voor zover de gemeenschap van mede-eigenaars, of een individuele mede-eigenaar en/of bewoner, van die diensten wenst gebruik te maken, zullen ze afzonderlijk moeten gehonoreerd worden. Deze dienstverlening kan ondermeer zijn :

2.1 - Administratief Beheer.

2.1.1 - Jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

7 - Het houden van bijkomende algemene vergaderingen, volgens noodzaak, of op verzoek van één of méér leden van de Raad van Mede-eigendom of Mede-eigenaar(s) cfr. het reglement van mede-eigendom.

2.1.2 - Vergaderingen van de eventuele Raad van Mede-eigendom.

2 - Het bijwonen van bijkomende vergaderingen van de Raad van Mede-eigendom, en de eventuele notulen verdelen aan de betrokken partijen.

2.1.4 - Vertegenwoordiging mede-eigenaars. (BW.Art.577-8, § 4, ten 6de)

2 - De syndicus kan voorts beschikken over een speciaal mandaat om in rechte op te treden voor rekening van alle mede-eigenaars, als eiser of verdediger, en tot het onderschrijven/treffen van elke overeenkomst of dading, o.a. voor het innen van betalingen door de individuele mede-eigenaars aan de gemeenschap, en voor alle andere onderdelen van het financieel beheer.

- Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de ander mede-eigenaars inlicht. (Art. 577-9 § 1,2°)

2.1.5 - Secretariaat.

3 - De syndicus levert, namens de vereniging, de nodige attesten, (schulden-)staten, verklaringen e.d. met, privé-karakter, af.

4 - Het schrijven van brieven uitgaande van privé eigenaars.

5 - Aan de verplichtingen zoals vermeld onder B.W. Art 577-8, § 4, ten 11°, zal voldaan worden via een 'intranet' dat, evenals het 'boekhoudpakket', bereikbaar is via onze website. Dit gedeelte is voor àlle mede-eigenaars opengesteld.

Voor meer gegevens zie onder afdeling 1.2 - Financiëel beheer, ten 2° - Werkwijze.

6 - Mits een drie-jarige overeenkomst bij de overname van een gebouw, wordt de input die ons beschikbaar wordt gesteld uit het verleden, inbegrepen in de prijs voor de boekhouding, integraal gearchiveerd worden.

2.2 - Financieel Beheer.

2.2.9 - Bijkomende dienstverlening.

1 - Opmaken v/e kostensplitsing tussen eigenaar & huurder, of huurders onderling.

2 - Uitvoeren van een tussenopname van de individuele meters.

3 - Beschikbaar stellen van (bijkomende exemplaren van) een kostenopgave/verdelingsstaat van de gemeenschappelijke uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten.

4 - Het raadplegen van de VM-boekhouding door eigenaars die geen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom, of huurders.

2.3 - Technisch Beheer.

2.3.1 - Doelstellingen.

Als bijkomende doelstellingen van het technisch beheer gelden :

5 - in de tijd : het verbeteren van het gebouw en/of zijn installaties;

6 - en uiteindelijk na verloop van tijd het renoveren, aanpassen aan nieuwe technieken en het terug in goede staat van werking en gebruik brengen, opdat zowel de investerings- als huurwaarde wordt behouden.

2.3.5 - Bijkomende dienstverlening.

1 - De prestaties, tijdens de eerste 12 maanden van zijn mandaat bij het beheer van nieuwbouw, die verband houden met de aanvaarding, voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen of installaties van de residentie, ten overstaan van de bouwpromotor of andere.

2 - Aangezien de syndicus niet de verzekeringsmakelaar is: het deskundig onderzoek bijwonen bij schadegevallen, en het beheer van het betreffende dossier.

II. NODIGE DOCUMENTEN BIJ OVERNAME

1 De opdrachtgevers zullen, indien de overeenkomst geen vernieuwing van een reeds bestaande of vervallen overeenkomst betreft, ervoor zorgen dat, binnen de 7 kalenderdagen vanaf heden, overhandigd worden aan de syndicus :

1.1 - kopij van de basisakte en het reglement van mede-eigendom;
1.2 - het reglement van orde, met alle eventuele bijlagen;
1.3 - het register v/d beslissingen v/d algemene vergaderingen (van aanvang tot heden;
1.4 - de lijst met de identiteitsgegevens en adressen van alle mede-eigenaars en houders van persoonlijke of zakelijke rechten in het gebouw, met vermelding v/d hen toebehorende bouwdelen en overeenstemmende aandelen in de gemeenschap;
1.5 - een kopij v/d afrekening(en) v/d uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten over het voorbije 7 (zeven) boekjaren;

1.6 - een financieel verslag met gedetailleerde vermogenstaat, die de correcte overname v/d geldmiddelen v/d vereniging moet toelaten;
1.7 - het saldo aan beschikbare geldmiddelen v/d vereniging, cfr. de goedgekeurde vermogenstaat, door overschrijving ervan op de nieuw geopende VM-rekening.

2 - Mocht de syndicus niet in het bezit gesteld worden van de hierboven genoemde documenten en geldmiddelen, zal hij toch het syndicschap waarnemen, waarbij hij ontslagen wordt van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen e.d., begaan ten gevolge van het niet ontvangen ervan.

III. VOLMACHTEN

In uitbreiding en ter aanvulling van de basisakte en/of reglement van mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus, zonder dat hij van andere volmachten vanwege de andere mede-eigenaars moet doen blijken, om:

1 - de passende VM-rekening te openen, op naam v/d vereniging, bij de bank van zijn keuze (thans de Gentse VDK-Bank / Agentschap Zwijnaarde), langs dewelke àlle financiële verrichtingen van de Vereniging van Mede-eigenaars zullen geschieden;

2 - de nodige verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende :
- globale brandpolis, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbraak, enz..
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw;
- wetsverzekering & B.A. personeel.
- aansprakelijkheidspolis rechtspersoon vereniging mede-eigenaars.

3 - dringende en noodzakelijke werken te (laten) verrichten;

4 - contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor :
- automatische levering brandstof;
- onderhoud installatie centrale verwarming;
- technische (veiligheids-)controle lift(en);
- onderhoud poederblusapparaten;
- de levering van uniforme naamplaatjes;
- aanwerving nodig personeel;
- onderhoud waterverzachter;
- onderhoud lift(en);
- .....
- .....

5 - aan de individuele mede-eigenaars een nalatigheidsintrest van 1 % per maand aan te rekenen voor elke kostenafrekening, of andere kostennota, die niet binnen de 30 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de VM-rekening;

6 - mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de vereniging van mede-eigenaars (onverminderd de toepassing van 5), wanneer hun achterstallige betalingen, inzake hun aandeel in de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten van de residentie, niet meer gedekt zijn door hun éénmalige provisie en totaal de 1.000,- €.(éénduizend euro) heeft overschreden.

7 - Door ondertekening van onderhavige overeenkomst en/of lastgeving, worden hogervermelde volmachten geacht goedgekeurd te zijn door de algemene vergadering v/d vereniging van mede-eigenaars van dezelfde datum.

IV. DECHARGE

Benevens de jaarijkse déchargemodaliteiten zoals vermeld onder I.1.2.8, wordt het volgende bepaald :

1 - Aan de syndicus wordt geacht stilzwijgende décharge te zijn verleend bij het einde van zijn opdracht, behoudens aangetekend tegenbericht, binnen de maand na het verstrijken van de overeenkomst vanwege de in hoofding van de overeenkomst onder A. vermelde persoon/lastgever en/of de op dat ogenblik eventueel in functie zijnde Raad van Mede-eigendom;

2 - Dit bericht moet met redenen omkleedt zijn, en alle elementen bevatten die de syndicus (eventueel) moeten toelaten gemaakte fouten te verbeteren of begane vergissingen recht te zetten;.

3 - Eénmaal deze maand verstreken, kunnen geen verdere aanspraken geformuleerd worden, behoudens bedrog en aan bedrog grenzende fout.
Ondergetekenden vrijwaren desbetreffend de uittredende syndicus.

4 - Eventueel antwoord op, en nazicht van opmerkingen, zelfs mochten deze geformuleerd zijn door anderen dan onder A. vermelde persoon en de Raad van Mede-eigendom, impliceren onder geen beding een afstand van niet-ontvankelijkheid of onregelmatigheid van de opmerkingen.

V. ANDERE WETTELIJKE EN/OF DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN

5.1 - Administratief Beheer

5.1.4 - Vertegenwoordiging mede-eigernaars.

3 - De syndicus zal conform het BW.Art. 577-8 § 2 en t.l.v. de vereniging, binnen de acht dagen na (de aanvang) van zijn benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, de passende gegevens inzake het beheer aanplakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

4 - De syndicus zal een neutraal standpunt innemen ten overstaan van de mede-eigenaars. Bij geschillen tussen mede-eigenaars onderling zal hij een objectieve en verzoenende houding aannemen.

5 - Alhoewel de syndicus slechts ten dienste staat van de vereniging van mede-eigenaars, zal hij :

5.1 - er toch over waken dat alle bewoners (eigenaars en/of huurders) op de hoogte zijn van de zaken die hen rechtstreeks aanbelangen, zoals veiligheid, uitvoering van werken, enz.

5.2 - de deur van een privatief eigendomsgedeelte NOOIT openen, tenzij mits voorafgaandelijke & schriftelijke toestemming v/d eigenaar van de sleutel, of op bevel van de overheid en in hun bijzijn.

5.2 - Financieel Beheer

5.2.10 - Varia.

1 - De niet bij voorbaat begrootte werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke (en voorafgaandelijke) budgettering. De betalingsmodaliteiten (en de toe te passen verdeelsleutel) zullen steeds deel uitmaken van de besluitvorming omtrent het betreffende werk.

2 - Behoudens de financiële verplichtingen die reeds voorafgaan, zal de syndicus ten overstaan van de eventuele Raad van Mede-eigendom eveneens instaan voor :

- het jaarlijks opmaken van een (vergelijkende) kostenbegroting;
- de vermogenstaat van de vereniging.
- Het financiëel dossier zal minstens 7 jaar worden gearchiveerd, behoudens andersluidende wettelijke verplichtingen.

3 - De syndicus zal alle ristorno's aanvaarden in het voordeel van de vereniging, tenzij het superkommissielonen betreffen die voortvloeien uit het groeperen van contracten.

5.3 - Technisch Beheer

5.3.6 - Varia.

1 - De syndicus zal, op eigen initiatief, zich steeds laten bijstaan door meer bevoegde personen, bij omstandigheden waarbij zijn kennis niet toereikend zou zijn, dit om zijn taak juist en volledig te kunnen verrichten.

2 - De syndicus zal de maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij brengt hieromtrent verslag uit van de toestand minstens op de jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

3 - De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars inlichten omtrent alle wettelijke voorschriften die hen aanbelangen, en hen verplichten deze na te leven.

4 - De syndicus zal enkel werken toevertrouwen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen en geregistreerd zijn.

5 - Belangrijke leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen getekend door de syndicus 'namens en voor rekening van de vereniging'.

6 - De syndicus zal alle risicodragende facetten van het hem toevertrouwde gebouw, én zijn uitbating, degelijk laten verzekeren.

7 - Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te bovengaat (BW.Art.577-8, § 1).

De deontologische regels v/d syndicus, (waar in onderhavige overeenkomst + lastenboek naar verwezen wordt), kunnen gevonden worden in het REGLEMENT VAN PLICHTENLEER zoals goedgekeurd bij KB van 28.09.2000 (BS 21.11.2000) dat in werking is getreden op 1 december 2000. - Op eenvoudig verzoek kan U deze via ons bekomen.
- Deze regels zijn aan alle professionele syndici tegenstelbaar.