

Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

SYNDICUS : mevrouw GREET PEETERS

BIV-NR : 507 527

KANTOOR : IMMO WEST

ADRES : George Grandplein 5, 8670 SINT-IDESBALD

CONTACT : 058/53.37.72 - info@immowest.net – www.immowest.net

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



OVEREENKOMST TUSSEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE SYNDICUS

Tussen ondergetekende partijen :

1. De vereniging van mede-eigenaars van de residentie
ingeschreven in de KBO onder het nr. en waarvan de maatschappelijke zetel gelegen
is

Hier vertegenwoordigd door

de Raad van Mede-eigendom, samengesteld uit

de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
.....

handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering d.d. ,
of handelend ingevolge aanstelling in het reglement van mede-eigendom.

hierna genoemd : “de vereniging van mede-eigenaars”

2. Mevrouw Greet Peeters, handel drijvend onder de naam IMMO WEST, met kantoor te George Grandplein 5, 8670 Sint-Idesbald. Erkend vastgoedmakelaar B.I.V, ingeschreven op het tableau onder nummer 507527, ingeschreven in de KBO onder het nr. 0829.746.512.
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden : NV AXA BELGIUM (polisnummer 730.390.160)

hierna “de syndicus” genoemd

zijn overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1. AANSTELLING

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie :
gelegen te
en omvattend als kavels
..... zoals beschreven in de basisakte.

De syndicus aanvaardt deze opdracht.

ARTIKEL 2. DUUR

De opdracht gaat in op ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering d.d. **voor een duur¹ van 03 (DRIE) jaar.**

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden.

Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, bij ontstentenis aan de mede-eigenaars door de Algemene Vergadering aangeduid om de Vereniging te vertegenwoordigen en bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, dan moet deze beslissing per aangetekend schrijven aan de syndicus worden meegedeeld.

Ingeval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de hierna bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van drie maanden.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

1 De termijn mag niet langer dan 3 jaar zijn.

ARTIKEL 3. FORFAITAIRE EN AANVULLENDE PRESTATIES

De opdracht van de syndicus bestaat uit :

A. Forfaitaire prestaties – Wettelijke opdracht

Tot de forfaitaire prestaties waarop de vereniging van mede-eigenaars in het kader van de onderhavige overeenkomst recht heeft, behoren :

1. De Algemene Vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen;
2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register;
3. De beslissingen van de Algemene Vergadering uitvoeren en laten uitvoeren;
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen;
5. Het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren. Daartoe zal de syndicus 01 x per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat gebruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - ii. een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten
 - iii. een vermogensstaat van de Vereniging van Mede-eigenaarsDit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal;
6. De Vereniging van Mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
7. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de Algemene Vergadering geen stemrecht heeft, de datum meedelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten worden;
8. Het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van het mandaat;
9. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt;
10. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom;
11. Het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is;
12. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering;
13. Het voorleggen aan de Algemene Vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van Mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen;
14. Het bijhouden van de persoonsgegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaar of notaris zoals bepaald in art. 577 – 8 § 4, 16° BW;
15. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel;
16. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

ERELONEN WETTELIJKE ODPRACT

TARIEVEN

- € per wooneenheid en per maand
- € per garage of autostaanplaats per maand (niet verschuldigd indien eigenaar van een wooneenheid)

De syndicus rekent zijn erelonen semestrieel aan. Op de vergoedingen wordt geen BTW aangerekend. Jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhavige overeenkomst wordt het ereloon aangepast volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}} = \text{nieuwe vergoeding}$$

Het nieuwe indexcijfer is de index van de consumptieprijzen (basis : 2004) voorafgaand aan de maand van de verjaring van de onderhavige overeenkomst. De basisindex is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de oorspronkelijke overeenkomst zijnde punten.

B. Aanvullende prestaties

De aanvullende prestaties omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

- zich slechts occasioneel voordoen (catastrofes, geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de mede-eigenaars voordoen (mutaties, inningen, geschillen, enz.);

ERELONEN AANVULLENDE PRESTATIES

De aanvullende prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone en buitengewone opdracht worden gefactureerd krachtens de volgende tarieven:

ADMINISTRATIE- en PORTKOSTEN :

- Portkosten : toepassing geldende tarieven non-prior van BPOST (! Voor aangetekende zendingen wordt steeds het prior-tarief toegepast)
- Copies/enveloppen : 0,25 € per stuk (copies : 0,10 € vanaf 100 ex.)
- Rappelkosten (portkosten inbegrepen) :
 - Eerste betalingsherinnering : 7,50 €;
 - Tweede betalingsherinnering (aangetekend) : 15,00 €;
 - Derde betalingsherinnering (aangetekend) : 25,00 €.

FORFAITAIR – administratie- en portkosten niet inbegrepen

- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering : 200,00 €;
- Het organiseren van extra vergaderingen van de raad van mede-eigendom (eerste vergadering gratis) inclusief opmaken verslag : 200,00 €;
- Opvolgen renovatiewerken (indien aannemingsom exclusief btw 10.000,00 € tot 20.000,00 €) : 750,00 €
- Opmaken plaatsbeschrijving privatieve delen voor en na werken : 50,00 € per kavel;
- Opmaken plaatsbeschrijving gemeenschappelijke delen voor en na werken : 250,00 €.

FORFAITAIR – administratie- en portkosten inbegrepen

- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendoms-overdracht van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek : 75,00 € per aanvraag;
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek : 175,00 € per aanvraag;
- Opname en verwerking tellers elektriciteit/gas gemeenschappelijke delen : 25,00 € per jaar;
- Opname en verwerking privatieve tussentellers water : 50,00 € per jaar indien < 20 kavels, 100,00 € per jaar vanaf 20 kavels;
- Verwerking en verzending keuringsverslagen lift(en) : 25,00 € per jaar;
- Vertaling documenten door onze eigen diensten (basisdocumenten) : 15,00 € per jaar per eigenaar;
- Opmaken GDPR-dossier residentie : 15,00 € per eigenaar (éénmalige opstartkost).

PRESTATIES GEFACUREERD PER UUR (50,00 € per uur tijdens kantooruren, 100,00 € per uur na kantooruren) OF VOLGENS PERCENTAGE – eventuele administratie- en portkosten niet inbegrepen

- Het beheer en de opvolging van schadegevallen voor de verzekering inclusief bijwonen expertises;
- Tussenkomen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering;
- Opvolgen gerechtelijke dossiers;
- Opvolgen renovatiewerken (indien aannemingsom exclusief btw > 20.000,00 €) : forfait 750,00 € + 2,5% op gedeelte aannemingsom boven 20.000,00 €
- Privatieve tussenkomen.

ARTIKEL 4. VOLMACHTEN

In uitbreiding en ter aanvulling van wat de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde voorschrijven, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Aparte residentierekeningen te openen voor zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal, op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de Vereniging zullen geschieden;
2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom en/of reglement van interne orde bepaalde, en/of de door de Algemene Vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:
 - globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
 - burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
 - Burgerlijke aansprakelijkheid organen vereniging van mede-eigenaars
 - personeel
3. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars, na goedkeuring van de Algemene Vergadering.
4. De mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen.

ARTIKEL 5. FORMALITEITEN BIJ DE AANVANG VAN HET MANDAAT

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichting om het volledige dossier van beheer van het gebouw binnen een termijn van dertig dagen over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, dan zal de nieuwe syndicus toch het beheer waarnemen. Hij wordt evenwel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen e.d., begaan ten gevolge van het niet tijdig ontvangen van het dossier van beheer.

ARTIKEL 6. KWIJTING

Na het einde van het mandaat zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende Algemene Vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

ARTIKEL 7. WOONSTKEUZE

De Vereniging van Mede-eigenaars kiest woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst. De syndicus kiest woonst in zijn maatschappelijke zetel of adres zoals in de aanhef van deze overeenkomst aangeduid.

Opgemaakt te Sint-Idesbald op in zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede haar bijlagen te hebben ontvangen.

De Vereniging van Mede-eigenaars

De syndicus