

Proces-verbaal van de **algemene vergadering** van **VME Donza 2 & 3** op **21/11/2023** om 18:30. De vergadering vond plaats te: **Makelaarskantoor Arnou, Gentstraat 68 bus 2, 9800 DEINZE.**

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 677,00/1.000,00 - 67,70 % - Eigenaars: 25/38 - 65,79 %
De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 18:40 uur.

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Vandaele Filip en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou
Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

02 Verslag van de raad van mede-eigendom

Het verslag na de laatste vergadering met de raad van mede-eigendom werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De raad van mede-eigendom bespreekt het verslag.

03 Financieel en boekhoudkundig overzicht, voorgelegd door de syndicus

03.01 Nazicht en goedkeuring van rekeningen voorbij boekjaar

1/2 + 1

Sleutel Reknr	2022-2023	2021-2022	2020-2021
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)			
61004 - Brandmelding en branddetectie		667,80	
61020 - Keuring elektrische installaties	128,86		
6103 - Sanitair en verwarming	95,40		
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk	11,00		
61071 - Onderhoud gevels			329,66
61073 - Onderhoud daken		420,99	
6120 - Water	-25,00		
61301 - Erelonen advocaten	704,02		
61303 - Erelonen deskundigen		700,50	
6140 - Brandverzekering	5.500,89	5.062,63	4.883,92
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	289,08	287,98	287,98
6147 - Franchise		286,35	
61663 - Overige kosten beheer	972,00		
650 - Bankkosten en kosten van schulden	282,00	29,30	21,00
KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN	7.958,25	7.455,55	5.522,56
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (870,00 - 870,00)			
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk			202,52
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk		218,90	
61044 - Borstweringen en terrasscheidingen	44,41		
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	90,10		
KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN	134,51	218,90	202,52

1.2 KOSTEN EIGENAARS LIFT (870,00 - 870,00)

61010 - Keuring liften	225,54	1.024,46	850,76
610111 - Onderhoud lift 50% eigenaars	1.346,28	734,88	1.248,00
610121 - Herstelling lift 50% eigenaars	835,99	155,90	277,80
61014 - Aanpassingswerken liften	44.470,18		
KOSTEN EIGENAARS LIFT	46.877,99	1.915,24	2.376,56

2.0 KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61300 - Erelonen syndici	5.141,40	4.708,44	4.708,44
KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL	5.141,40	4.708,44	4.708,44

5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 - 1.000,00)

61028 - Camerabewaking		55,65	
61063 - Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens co	17,99		
61074 - Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	932,06		
61201 - Water algemene delen	102,49	108,94	77,96
61202 - Zout voor waterverzachter	413,40	968,00	1.401,20
61213 - Elektriciteit ventilator	2.509,84	2.694,12	2.787,50
KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN	3.975,78	3.826,71	4.266,66

5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (870,00 - 870,00)

61000 - Onderhoudscontract brandblussers/haspels	577,18		548,10
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	57,60	382,17	182,06
61023 - Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie			44,52
61042 - Onderhoud buitenschrijnwerk		187,90	
61043 - Onderhoud binnenschrijnwerk			213,69
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	6.188,46	6.226,58	6.734,87
61210 - Elektriciteit algemene delen	857,14	2.130,83	1.102,31
KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN	7.680,38	8.927,48	8.825,55

5.2 KOSTEN BEWONERS LIFT (870,00 - 870,00)

610112 - Onderhoud lift 50% bewoners	1.346,28	734,88	1.248,00
610122 - Herstelling lift 50% bewoners	835,99	155,90	277,80
61013 - Noodtelefoon liften	174,24	174,24	174,24
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties			59,25
KOSTEN BEWONERS LIFT	2.356,51	1.065,02	1.759,29

6.0 KOSTEN BEWONERS PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61300 - Erelonen syndici	2.648,60	2.425,56	2.425,56
KOSTEN BEWONERS PER KAVEL	2.648,60	2.425,56	2.425,56

6.1 KOSTEN WATERMETER PER KAVEL (41,00 - 41,00)

61200 - Vast recht en verbruik	2.607,00	3.146,79	2.898,82
KOSTEN WATERMETER PER KAVEL	2.607,00	3.146,79	2.898,82

902 PRIVATIEF WATERVERBRUIK (CORRECTIE HOOFDMETER/DECOMPTEUR) (10,54)

61207 - Privatief waterverbruik (correctie hoofdmeter/decompteurs)	782,10	-440,48	1.591,28
PRIVATIEF WATERVERBRUIK (CORRECTIE HOOFDMETER/DECO)	782,10	-440,48	1.591,28

Totalen	80.162,52	33.249,21	34.577,24
----------------	------------------	------------------	------------------

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 8 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen terugbetaald worden wanneer er geen openstaand saldo meer is, onder voorbehoud van voldoende provisies op de zichtrekening van de mede-eigendom.

- Meetstaten van betonrot zijn op het portaal te plaatsen.
- Navraag hoeveel interventies lift 45 alsook naar de oorzaak.
- Na afwerken werken betonrot afrekening per eigenaar op te maken welke voorschotten iedereen betaalde alsook vergelijk met facturen.

Resultaat stemming punt 03.01: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

03.02 Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Het verslag na de laatste vergadering met de rekeningcommissarissen werd opgesteld door de syndicus en is terug te vinden op het portaal. De rekeningcommissarissen bespreken het verslag.

03.03 Nazicht en goedkeuring balans voorbij boekjaar

1/2 + 1

Donza 2 & 3 (0834.692.324)

Pagina: 1 / 1

Periode: 2022-2023 (01/10/2022 - 30/09/2023)

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	7.044,70	440	Leveranciers	863,83
		7.044,70			863,83
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	71.372,32	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		863,83
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	-445,71	700	Voorschotten reservekapitaal	15.661,86
		70.926,61	701	Permanent werkkapitaal	7.684,72
499	Wachtrekeningen	-11.656,87	703	Opgevraagde provisies betonrot	244.246,38
		-11.656,87	705	Opgevraagde provisies verwarmingsketels	88.872,00
			706	Opgevraagde provisies aanpassingswerken schouw	134.545,25
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		66.314,44			491.010,21
551	Werkkapitaal	58.026,54	75142	Intresten reservefonds	19,75
5522	Spaarrekening	193.978,55			19,75
		252.005,09	Opbrengsten		491.029,96
Geldbeleggingen en liquide middelen		252.005,09			
6103	Sanitair en verwarming	65.937,60			
61074	Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen	107.636,17			
		173.573,77			
Kosten		173.573,77			
759	Betalings- en verrekeningsverschillen	0,49			
		0,49			
Opbrengsten		0,49			
Totaal:		491.893,79	Totaal:		491.893,79

Resultaat stemming punt 03.03: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

03.04 Verlenen van décharge aan het kantoor van de syndicus

1/2 + 1

De algemene vergadering stemt over het verlenen van de kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve werk van het voorbij boekjaar.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

03.05 Opstellen begroting van het werkkapitaal

I/2 + I

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
1.0 KOSTEN EIGENAARS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
6103 Sanitair en verwarming		95,40	100,00
61301 Erelonen advocaten		704,02	730,00
6140 Brandverzekering		5.500,89	5.670,00
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid		289,08	300,00
61663 Overige kosten beheer		972,00	1.005,00
650 Bankkosten en kosten van schulden		282,00	60,00
1.1 KOSTEN EIGENAARS APPARTEMENTEN (870,00 / 870,00)			
61076 Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen		90,10	95,00
1.2 KOSTEN EIGENAARS LIFT (870,00 / 870,00)			
61010 Keuring liften		225,54	235,00
610111 Onderhoud lift 50% eigenaars		1.346,28	1.390,00
610121 Herstelling lift 50% eigenaars		835,99	865,00
2.0 KOSTEN EIGENAARS PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61300 Erelonen syndici		5.141,40	5.300,00
5.0 KOSTEN BEWONERS ALGEMEEN (1.000,00 / 1.000,00)			
61074 Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanale		932,06	965,00
61201 Water algemene delen		102,49	110,00
61202 Zout voor waterverzachter		413,40	430,00
61213 Elektriciteit ventilator		2.509,84	2.590,00
5.1 KOSTEN BEWONERS APPARTEMENTEN (870,00 / 870,00)			
61000 Onderhoudscontract brandblussers/haspels		577,18	595,00
61022 Overige onderhoud elektrische installaties		57,60	60,00
61050 Schoonmaak gebouw volgens contract		6.188,46	6.375,00
61210 Elektriciteit algemene delen		857,14	885,00
5.2 KOSTEN BEWONERS LIFT (870,00 / 870,00)			
61013 Noodtelefoon liften		174,24	180,00
610112 Onderhoud lift 50% bewoners		1.346,28	1.390,00
610122 Herstelling lift 50% bewoners		835,99	865,00
6.0 KOSTEN BEWONERS PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61300 Erelonen syndici		2.648,60	2.730,00
6.1 KOSTEN WATERMETER PER KAVEL (41,00 / 41,00)			
61200 Vast rechten verbruik		2.607,00	2.690,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 / 0,00)			
61206 Privatiefwaterverbruik		12.000,00	12.000,00
Totaal :		46.732,98	47.615,00

Werkkapitaal (30/09/2023): 7.684,69

De 3-maandelijke opvraging van 11.30 euro per appartement (jaarlijks 45.20) en 6 euro per winkelruimte per duizendste blijkt niet voldoende te zijn om alle kosten te betalen. Jaarlijkse opvraging was voor appartementen (39324 euro) en winkels (3120 euro) samen 42444 euro voor een budget van 47615 euro. (Verschil van 5171 euro te verdelen over 870 duizendsten van de appartementen= 5,9437 euro per appartement op jaarbasis per duizendsten ofwel 1,4859 euro per opvraging.)

De opvraging voor bewoners als voor eigenaars worden samen opgevraagd in een **drie maandelijke** provisie. Iedere eigenaar ontvangt **4** voorschotfacturen waarin alle provisies staan. Voor bijkomende beslissingen genomen op deze vergadering die kosten met zich meebrengen alsook voor privatieve kosten zullen extra provisies opgevraagd worden, tenzij uitdrukkelijk beslist is deze via het reservefonds te betalen. Opvraging per 3 maand per duizendsten voor een **appartement: 12 euro** en voor **winkelruimte: 6 euro**.

Resultaat stemming punt 03.05: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

03.06 Bespreking en beslissing in verband met het reservekapitaal**1/2 + 1**

Reservefonds zal opnieuw moeten aangevuld worden voor de kosten die komende jaren. Hoe zal de VME omgaan met de energietransitie, dak vernieuwing van hoofd dak moet nog uitgevoerd worden. Momenteel is er een beschikbaar reservefonds van 15661.86 euro. Sinds 1 januari 2019 is iedere VME wettelijk verplicht om 5 % van het werkingskapitaal extra op te vragen als reservekapitaal. Syndicus stelt voor om jaarlijks een bedrag van 5000 euro te sparen.

Resultaat stemming punt 03.06: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

03.06.01 Bespreking privatieve meters

De kostprijs voor het plaatsen van een privatieve watermeter is 375 euro incl. btw. Dit was enkele jaren geleden reeds goedgekeurd, bijkomende stijgleiding is afgekeurd. Bijkomend stelt wetgeving dat binnen paar jaar nieuwe tussentellers of meters moeten komen, Tussenteller zullen dan op 14,50 euro per maand komen.

04 Kwijting aan de raad van mede-eigendom en rekencommissaris met (her)benoeming**1/2 + 1**

De Rekeningcommissarissen en de raad van mede-eigendom, die als (enige) taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert bestaat uit: Dhr. Van Herzele, Dhr. Du Pont, Dhr. Van de Putte, Dhr. Vandaele en Mevr. Van Vooren. De syndicus dankt de leden van de Raad van Mede-eigendom en rekencommissarissen voor hun inzet het afgelopen jaar.

Dhr. Van Herzele, Dhr. Du Pont, Dhr. Van de Putte, Dhr. Vandaele en Mevr. Van Vooren stellen zich opnieuw kandidaat als raad van mede-eigendom en Dhr. Du Pont en Mevr. Schouteten als rekeningcommissaris.

Resultaat stemming punt 04: Voor - Voor: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

05 Kwijting aan de syndicus voor het voorbije boekjaar en herbenoeming**1/2 + 1****OVEREENKOMST SYNDICUS MET VERENIGING VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE “DONZA 2 EN 3”**

En N.V. Makelaarskantoor Arnou met zetel te 9800 Deinze Gentstraat 68 bus 2 hierna vertegenwoordigd door zijn afgevaardigde beheerder Arnou Eddy of Arnou Lieven, met ondernemingsnummer: 0414.769.723 hierna genoemd: de syndicus, erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer 201376 op naam van Arnou Eddy of 507.386 op naam van Arnou Lieven met beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden bij AXA. Is overeengekomen wat volgt:

1. Aanstelling

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus, die dit aanvaardt, het beheer waar te nemen van de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie: VME Residentie Donza 2 en 3 gelegen Gentstraat 43 - 45 te 9800 Deinze en omvattend:

- Appartementen en winkels: 41

De syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Duur

De opdracht gaat in op 21/11/2023 voor een duur van 3 jaar ingevolge de beslissing van deze algemene vergadering en minstens tot de 1^{ste} algemene vergadering na afloop van deze overeenkomst.

- Het syndicuscontract kan enkel schriftelijk worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing welke is genomen op de jaarlijkse algemene statutaire vergadering der mede-eigenaars en welke wordt genotuleerd in het proces-verbaal van de vergadering waarin deze beslissing is genomen.
- Het lopende contract kan enkel stopgezet en/of verbroken worden mits aangetekend schrijven ondertekend door de meerderheid van de eigenaars met een looptijd van 3 maand. Indien de overeenkomst bij het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd, ingevolge een geldige beslissing, welke alleen kan genomen worden op de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en welke duidelijk is bepaald in de dagorde van de algemene vergadering van de mede-eigenaars moeten de bepalingen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en/of door de wetgeving ter zake nageleefd worden.
- In geval dat het contract voortijdig opgezegd wordt, zonder dat bewezen wordt dat er bedrog en/of aan bedrog grenzende fouten zijn gemaakt en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld, zal de syndicus zijn werk verderzetten tot einde van de opzegging of overdracht van de stukken aan een 3^{de}, tot die dag zal de syndicus zijn gebruikelijke honoraria kunnen opvragen. De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht met een opzeggingstermijn van 3 maanden.

- Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog en/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 bij een te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt en zal binnen de 30 dagen na het beëindigen een datum vaststellen voor de overdracht, die zal gebeuren tussen enerzijds de overdragende syndicus, de nieuw aangestelde syndicus en de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

3. Inhoud van de opdracht

De opdracht van de syndicus luidt als volgt:

A: Gewone opdracht

1. De algemene vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
- 1.1. Bijzondere vergaderingen bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen
- 1.2. Een Bijzondere vergadering bijeenroepen op verzoek van de mede-eigenaars conform de wettelijke bepalingen ter zake.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het register (bedoeld in artikel 577-10 par. 3 BW).
3. Deze beslissingen van de algemene vergaderingen laten uitvoeren conform de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren: Daartoe zal de syndicus jaarlijkse een afrekening van het gemeenschappelijk en eventueel privaat verbruik opmaken omvattende:
 - 5.1. De kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - 5.2. Een tabel van de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of de individuele afrekening van de te verdelen kosten een overzicht van de kostenstaat met vergelijking over een duur van de 3 laatste jaren voorleggen aan de raad van de mede-eigendom en op de jaarlijkse algemene vergadering aan de mede-eigenaars alsook een grafiek ter overzicht van deze kosten.
 - 5.3. Een vermogen staat van de vereniging van de mede-eigendom. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een residentierekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekening(en) voor het reservekapitaal en of verschillende soorten reservekapitaal. De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging.
 - 5.4. De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
6. De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. De inlichtingen verstrekken bedoeld in artikel 577-11 par. 1 BW binnen de wettelijke termijn op verzoek van de notaris en dit ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum mededelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
8. Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.
9. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 577-10 §, 1° en 2° BW. (Tegenwerpelijkheid aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed)
10. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus waarborgt.
11. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet privaat documenten en gegevens over de mede-eigendom. Deze stukken zijn op afspraak steeds op kantoor tijdens de kantooruren ter inzage.
12. Het bewaren en up to date brengen van het postinterventie dossier, indien dit aanwezig is. Het interventiedossier omtrent de lift zal steeds in de liftkamer aanwezig zijn voor de bevoegde personen ter zake.
13. Het voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering van de Mede-eigendom

15. Het voorleggen aan de Algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van de mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet Bepaalde (Rechts)-Personen voor er een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen
16. Het bijhouden van persoon gegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de mede-eigendom en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaars of notaris zoals bepaald in artikel 577-8§4,16° B.W.
17. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van de mede-eigenaars op een duidelijke nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Wetgever op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

B: Statutaire opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom.

C: Buitengewone opdrachten

De syndicus kan met buitengewone prestaties uitdrukkelijk worden belast.

De syndicus is gerechtigd om een aanvullend ereloon te vragen conform uurtarief:

Grote werkzaamheden, rampen, geschillen, oproeping voor tussenkomst op rechtbank,

D: De Coördinatie van de statuten.

Van zodra mogelijk zal de syndicus zorgen dat er een gecoördineerde versie is van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, welke zal ter inzage zijn bij de syndicus voor de mede-eigenaars van de mede-eigendom. Op eenvoudig verzoek kan de syndicus onder het gebruikelijk ereloon tarief een exemplaar van deze stukken ter beschikking stellen aan de mede-eigenaar van de mede-eigendom.

4. Tarifiering

- A. Voor de hierna vermelde prestaties behorend tot de gewone opdracht,
41 appartementen en winkels aan 16.3083 € per maand, exclusief btw, per kavel (195.70 euro excl. btw per kavel op jaarbasis) Standaardtarief is 262.65 euro, dus inclusief 66.95 euro korting. Alle andere kosten -10 %.
Dit contract zal jaarlijks geïndexeerd worden met 3%. Huidige btw-aanslagvoet: 0% (btw, taksen en eventuele belasting altijd ten laste van de VME). De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks en mag dit vooraf factureren.
1. Het bijeenroepen van één algemene statutaire vergadering per jaar, het notuleren van de beslissingen van deze algemene vergadering
 2. Het bijeenroepen van ten hoogste twee samenkomsten van de raad van mede-eigendom en het opstellen van notulen van deze bijeenkomsten indien het gebouw beschikt over meer dan 20 appartementen.
 3. Het vermogen van de vereniging beheren en het voeren van een aangepaste boekhouding
 4. Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering voor zover het niet gaat om beslissingen die prestaties voor de syndicus inhouden waarvan de omvang en/ of het tijdstip bij het sluiten van deze overeenkomst niet waren te voorzien of te begroten
- B. De syndicus wordt gemachtigd om zijn vergoeding bij voorrang af te nemen van de VME - residentie – rekening, per maand, kwartaal of jaarfactuur.
- C. Aangetekende zendingen worden afzonderlijk aangerekend ten belope van 30 euro vermeerderd met de zegel en portkosten aan inkoopprijs en worden aangerekend aan de betrokkene.
- D. Rappelkosten voor opvraging worden aangerekend aan de betrokkenen per gewone post voor een bedrag van 12 en aangetekend voor een bedrag van 30 euro
- E. Tussentijdse eindafrekeningen bij verhuis of verkoop worden afzonderlijk gehonoreerd aan 120 aan de desbetreffende eigenaar of bewoner huurder.
- F. Bij het bijeenroepen van een bijzondere vergadering van mede-eigenaars zal de syndicus een ereloon van 250 euro aanrekenen zoals beschreven in punt 3.A.1.1 en 3. A.1.2.

- G. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussen persoon of makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 van het burgerlijk wetboek wordt gehonoreerd aan: 100 euro, indien er ook voor een basisdossier (basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement van orde en de proces-verbalen van de laatste drie boekjaren zijn de kosten vastgesteld op 180 euro en ten laste van de verkopende mede-eigenaar. Indien in afwijking van de wettelijke termijnen de inlichtingen bij hoogdringendheid dienen verstrekt te worden, geldt een toeslag van 50%
- H. Het verstrekken van de inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 van het burgerlijk wetboek kosten 100 euro. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- I. Bijzondere bijkomende prestaties worden gefactureerd aan 70 euro tijdens de kantooruren, 105 euro per uur buiten de kantooruren en 150euro op zondag en 's nachts, na schriftelijke opdracht hetzij van de mede-eigenaars hetzij van een individuele mede-eigenaar. Uurtarief zal steeds van maatschappelijke zetel tot residentie en teruggerekend worden met een minimum van een 1 uur.
- I.1. Honoraria van beheerskosten volgens uurtarief zijn te voorzien in volgende gevallen:
- Opvolging en beheer van geschillendossiers.
 - Vertegenwoordiging in rechte van de mede-eigenaars.
 - Nieuwe gebouwen: interventies in, raadgeving bij en of bijwonen van opleveringsprocedures.
 - Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik.
 - Voorzien van vergaderingen die niet beschreven staan in het contract
 - Het beheer van schadegevallen voor de verzekering.
 - De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden.
 - kleine werkzaamheden in het gebouw (vervangen lampen, cilinders, ...
- I.2. Zijn niet inbegrepen in de honoraria van de syndicus:
- Kosten voor het opnemen van de tellers en het verdelen van het privé-verbruik, wanneer dit door een gespecialiseerde firma wordt verricht.
 - Bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard zoals verslagen, formaliteiten, aangiften, briefwisseling en zo verder met desbetreffende overheden.
 - Vertalingen in een andere landstaal of in vreemde talen
 - Vergoedingen voor externe professionals, zoals boekhouder, notaris, werf coördinator.
- J. Volgende administratieve kosten kunnen aangerekend worden:
- Brieven op te sturen per post worden aan 3 euro (datum 01/01/2023) per brief incl. frankeren, enveloppe... gerekend en zullen we verrekenen aan degene die hem ontvangt. Jaarlijks te indexeren met 3%
- Toegang tot het portaal per gebruiker met een jaarlijkse kostprijs van 12 euro is inbegrepen, vanaf 01/01/2024 zal deze kostprijs doorgerekend worden per gebouw voor alle mede-eigenaars.
- Plaatsen van informatiebord syndicus zal aangerekend worden aan 75 euro
- Inschrijving in het KBO-register zal aangerekend worden aan 125 euro
- Bij overname of opstart van een mede-eigendom zal er een opstartkost gerekend worden van 500 euro.
- Opstart, aanpakken, uitwerken en overdragen van een dossier aan een advocaat wordt een forfaitair ereloon van 250 euro aangerekend.

5. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Een residentierekening te openen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden.
2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom 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 raad van bestuur ed.
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 indien het pand beschikt over een collectieve verwarming
- onderhoud waterverzachter voor zover deze aanwezig is
- onderhoud lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- technische controle lift(en) voor zover er liften aanwezig zijn
- onderhoud brandpreventieapparatuur, blussers, haspels, branddetectie, noodverlichting
- energieleveringen, zoals water, gas en elektriciteit

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 15 dagen na ontvangst ervan werd betaald op de vereniging van mede-eigenaars-rekening indien de jaarlijkse vergadering unaniem dit goedkeurt.

6. Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en ten laste van de gemeenschap van 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 provisie en een totaal van vijfhonderd euro heeft overschreden. Indien de syndicus het nodig acht om een mede-eigenaar vroeger te dagvaarden in open zitting en of op te laten roepen voor de vrederechter in minnelijke schikking kan hij te allen tijde de raad van de mede-eigendom hierom toestemming vragen.

6. Decharge

Er wordt aan de syndicus, ieder jaar na de jaarlijkse vergadering van de mede-eigenaars, decharge verleend voor ieder afgewerkt boekjaar op de algemene vergadering. Aalsook bij het einde van zijn opdracht en dit door ondertekening van het proces – verbaal van overdracht vanwege de op dat ogenblik door de in functie zijnde raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 05: Voor - Voor: 665,00/709,00 aandelen - 93,79 % - Tegen: 44,00/709,00 aandelen - 6,21 %
Namen tegen: Vanherzeele Walter

06 Vragen die voorgelegd zijn aan de syndicus om te behandelen in deze vergadering

De syndicus ontving volgende opmerkingen en/of suggesties vanwege de huurders, bewoners en of eigenaars

06.01 Bespreking en beslissing renovatie interieur lift

1/2 + 1

Offerte kooidecoratie is 2305,50 euro incl. btw per lift.

Hiervoor gebeuren volgende wijzigingen:

DR0000 KOOIDECORATIE

-demonteren drukknopdoos

-demonteren kooiverlichting

-leveren en plaatsen nieuwe wanden in formica (keuze uit 100 kleuren)

-leveren en plaatsen inox plafond + terugplaatsen led tegel

-aansluiten drukknopdoos + verlichting

Plinten + kooi ingang blijft behouden

Resultaat stemming punt 06.01: Tegen

Voor: 0,00/601,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 601,00/601,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Du Pont - Peirs, Chmiel - Jakubowska, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Sherzad, Dhaenens Jules, Pauwels - Schouteten, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.02 Bespreking en beslissing plaatsen peukenpalen

1/2 + 1

Als syndicus ontvingen we de vraag tot het plaatsen van een peukenpaal aan iedere inkom. Dit vanwege de vele sigaretten aan iedere inkom.

SETON Asbak van staal met capaciteit van 190 peuken, voor muurbevestiging

Wordt leeggemaakt zonder los te maken of te demonteren.

Om op 1 punt te bevestigen waardoor de asbak kan kantelen.

Ideaal voor kleine organisaties.

Capaciteit 190 peuken - **Kleur** Donkergrijs - **Materiaal** Staal

Toepassingsgebied Binnen en buiten

KOSTPRIJS per paal: 198,44 € installatie 70 euro



Resultaat stemming punt 06.02: Tegen

Voor: 0,00/709,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 709,00/709,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Timmermans Jessica, Van De Putte Steven, Devrieze - Bultinck, Dreesen Annie, Van Assche Ludwine, Verzele - Van Hoorde, Vanryssel Joyce, Vandaele Filip, Du Pont - Peirs, Chmiel - Jakubowska, Brosteaux - De Schrijver, Lorenc Krystian, De Neve - De Neve, Van Vooren Marleen, Gheeraert - Vander Cleyen, De Smijter - Verhauwaert, Immo Flamco, Bothuyne Luc, Schoonjans - De Cock, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Sherzad, Dhaenens Jules, Pauwels - Schouteten, Geirnaert - Marysse, Tant Filip

06.03 Bespreking uitzicht ramen - indeling en kleur

Het is niet mogelijk of toegelaten om de indeling of kleur van de ramen te wijzigen. Deze ramen zijn niet gelakt maar zijn geanodiseerd, dit kan enkel met aluminium ramen, wat inhoudt dat bij het vernieuwen van de ramen er opnieuw moet gekozen worden voor aluminium ramen., dit kon je terugvinden op het verslag van de algemene vergadering.

Eigenaars die deze regels niet volgen kunnen hiervoor opgeroepen worden om deze te wijzigen, eventueel via een procedure.

07 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 21 uur, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stem houdende leden: