REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

VME "Van Eycklei 21"

Van Eycklei 21
2018 Antwerpen

KBO nr.: 0850.410.777

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

FIDIMCO BEHEER

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN 3
ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING 3
1.1. Omschrijving 3
1.2. Samenstelling algemene vergadering 3
1.3 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt 3
1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen 4
1.5. Bureau van de vergadering 4
1.6. Aanwezigheidsvereiste 5
1.7. Stemrecht op de algemene vergadering. 5
1.8. Bijstand 6
1.9. Meerderheidsvereisten. 6
1.10. Notulen van de algemene vergaderingen. 8

ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS 9
2.1 Benoeming 9
2.2. Ontslag – schorsing 10
2.3. Opdrachten van de syndicus 10

ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN 12
3.1 Algemeen 12
3.2 Opdrachten van de commissaris. 13
3.3 Aansprakelijkheid. 13

ARTIKEL 4 – INNING BIJDRAGEN IN DE LASTEN 14

ARTIKEL 5 - INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS 14

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING

1.1. Omschrijving

1.1.01 De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1.2. Samenstelling algemene vergadering

A. Beginsel

1.2.01 Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

B. Verdeeld eigendomsrecht

1.2.02 In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

1.3 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

1.3.01 Jaarlijks wordt er een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd. Deze wordt gehouden tijdens de vastgestelde periode tussen 01/05 - 16/05 van elk jaar of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

1.3.02 Tevens wordt er een algemene vergadering gehouden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.3.03 De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.3.04 Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen

1.4.00 De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

1.4.01 Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

1.4.02 De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

1.4.03 De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

1.4.04 De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

1.4.05 De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

1.5. Bureau van de vergadering

1.5.00 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

1.5.01 Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

1.5.02 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.5.03 De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

1.6. Aanwezigheidsvereiste

1.6.00 De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig, wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

1.6.01 Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig 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.

1.6.02 Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen. Deze nieuwe vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1.6.03 Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

1.7. Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

1.7.00 Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

1.7.01 Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

B. Lastgeving

1.7.03 Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.7.04 De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

1.7.05 Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

C. Tegenstrijdige belangen

1.7.06 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

D. Stemkrachtbeperking

1.7.07 Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

1.8. Bijstand

1.8.00 Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

1.9. Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstrekte meerderheid

1.9.00 De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

B. Twee/derde meerderheid

1.9.01 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 BW;
2. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, §4/4 BW;
3. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
4. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

C. Vier/vijfde meerderheid

1.9.02 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
6. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
7. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
8. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen van paragraaf 3;

D. Eenparigheid

1.9.03 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, §1, tweede lid.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.9.04 Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

1.9.05 Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

1.9.06 Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

E. Berekening

1.9.07 Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

1.9.08 Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

1.10. Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

1.10.01 De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

1.10.02 Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

B. Kennisgeving

1.10.03 De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in art. 577-10, § 3 en bezorgt die binnen dezelfde termijn aan een titularis van een zakelijke recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens art. 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.10.04 Indien één van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS

2.1 Benoeming

2.1.00 De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

2.1.01 De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

2.1.03 Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

2.1.04 Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

2.1.05 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

2.1.06 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

2.1.07 Conform art. 577- 8, 6 §2/1 B.W. moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen worden bekendgemaakt.

2.1.08 De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen de acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag of inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

2.1.09 Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2. Ontslag – schorsing

2.2.00 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.2.01 Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

2.3. Opdrachten van de syndicus

2.3.00 De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

straffe van nietigheid, geadresseerd aan de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

6° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11,§2 over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

7° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

8° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarom de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

9° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

10° het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

11°desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

12° ten behoeve van de in artikel 577-7,§1,1°,d) bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 100000 EUR;

13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede- eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering,

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

geen overeenkomst voor rekening van de verenging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

2.3.01 De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

3.1 Algemeen

3.1.00 De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

3.1.01 De algemene vergadering kan één persoon of meerdere personen aanstellen.

3.1.02 Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

3.1.03 De commissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

3.2 Opdrachten van de commissaris.

3.2.01 De commissaris zal jaarlijks op het kantoor van de syndicus, op afspraak, inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.
De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

3.2.02 De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.

3.2.03 De algemene vergadering besluit hem al dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstrekte meerderheid van stemmen.

3.3 Aansprakelijkheid.

3.3.01 De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.
De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

3.3.02 Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

ARTIKEL 4 – INNING BIJDRAGEN IN DE LASTEN

De syndicus past volgende werkwijze toe voor wat betreft de invordering van achterstallige (voorschot)betalingen en/of saldi in goedgekeurde afrekeningen:

De provisies dienen gestort te worden op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars, uiterlijk 15 dagen na verzenddatum van de aanvragen tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 10 Euro en wordt privatief in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privatief in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 200 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

ARTIKEL 5 - INZAGEMOGEKLIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

5.0.00 De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

5.0.01 Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op een eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.fidimco.be

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160