

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Onderhavig onderhands reglement van interne orde is bestemd voor VME Lombok, Warandestraat 64 – 66 te 1770 Liedekerke, KBO-nummer 0.823.178.622

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

AFDELING 1 : ALGEMENE UITEENZETTING

Het reglement van interne orde kan ter plaatse op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

ARTIKEL 1 - DOEL :

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat er enerzijds op die wijze respect kan worden betoond voor eenieders wooncomfort en anderzijds het esthetische geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor er afbreuk zou worden gedaan aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw. Daarnaast bevat dit reglement ook nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn, voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

ARTIKEL 2 - TEGENSTELBAARHEID

Iedere bepaling van het reglement van interne orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Het is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

ARTIKEL 3 - AANVULLINGEN EN/OF AANWIJZINGEN

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering. Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede- eigenaars. Dergelijke wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

ARTIKEL 4 - HUURDERS

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders, hun telefoonnummer en e-mailadres alsook de datum van verhuring moeten aan de syndicus worden medegedeeld.

De eigenaars zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

ARTIKEL 5 - ALGEMENE INLICHTINGEN

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik van "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

AFDELING 2 - INLICHTINGEN EN AANBEVELINGEN - REGLEMENTEN

ARTIKEL 6 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

6.1 - Jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Er werd door de Algemene Vergadering besloten dat de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars in principe elk jaar doorgaat in de 3^{de} of 4^{de} week van november.

Mocht deze dag samenvallen met een wettelijke feestdag, of zich situeren tijdens het paas(-school) verlof, dan zal een andere nabij gelegen datum tijdig worden meegedeeld.

6.2 - Zetel van de vereniging

Er werd door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel zal gevestigd zijn bij de syndicus.

ARTIKEL 7 - BETALINGEN

7.1 - VME-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VM-rekening, toebehorende en op naam van de vereniging.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al Uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van afrekeningen e.d., steeds op die VM-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

Uw VM-zichtrekening is : **BE04 7370 3738 2631 - BIC Code KREDBEBB**

Uw VM-spaarrekening is : **BE91 7470 3757 3076 - BIC Code KREDBEBB**

7.2 - Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de VME-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

ARTIKEL 8 - HET GEVEN VAN OPDRACHTEN

8.1 Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de **SYNDICUS** op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

8.2 Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

8.3 Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

8.4 De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

8.5 De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

ARTIKEL 9 - TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via de videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

ARTIKEL 10 - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

10.1 - Algemeen :

In de inkom, de trapzaal en op de overlopen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welk ander voorwerp geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het verboden om te roken.

10.2 - Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op het nummer 053/666.990.

10.3 - Gebruik van de garage

Het is enkel toegestaan om voertuigen te parkeren in de daarvoor voorziene garages. Enkel bewoners die een garage hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren in de daarvoor voorzien garage.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen) :

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken;
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevullen met vuilnis van welke aard ook

10.4 - Gebruik van afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

10.5 - Gebruik van de gemene fietsenberging

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal

10.6 - Gebruik van toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

ARTIKEL 11 - HUISVUIL

Het huishoudelijk afval moet in de correcte bakken, zakken gesorteerd worden. Er mag geen huisvuil in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

ARTIKEL 12 - LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorgdragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken. Doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Nota : De ingang deuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig U er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

ARTIKEL 13 - HUISDIEREN

De mede-eigenaars, alsook hun huurders of bewoners, zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels andere kleine huisdieren mogen houden.

ARTIKEL 14 - NETHEID VAN HET GEBOUW - SCHOONMAAK

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien.

Ook dient al het nodige gedaan te worden om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

ARTIKEL 15 - ORDE IN DE INKOMHAL / TRAPPENHAL - BRIEVENBUSSEN

Iedereen moet het nodige doen om de inkom- en trappenhallen proper en ordelijk te houden.

De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus.

Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom, trappenhall en gang naar kelder geplaatst worden.

ARTIKEL 16 - VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder.

Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

ARTIKEL 17 - UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemene uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

ARTIKEL 18 - VEILIGHEID - DIEFSTAL

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeuren steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan de hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.). Bij een eventuele brand moet de vluchtweg steeds vrij zijn wat niet het geval is indien de deur slotvast is.

Iedere bewoner zal er op toezien de deur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL 19 - LICHTRECLAME, PUBLICITEIT

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de platforms en terrassen geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

ARTIKEL 20 - DIVERSE BESLISSINGEN GENOMEN OP ALGEMENE VERGADERINGEN

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 29/11/2013

Er wordt door de huurder van het handelspand gevraagd om een reclamedoek te plaatsen op de voorgevel. Er wordt unaniem beslist om dit niet toe te staan.

Er wordt meegedeeld dat de parking voor het grasperk enkel dient voor het afwassen van de auto's en niet voor het parkeren.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 28/11/2014

Ruimte achteraan bebouw voor doorrit : bespreken gebruik ervan
De ruimte achteraan (groendallen naast garage) : parkeren voor in-of uitladen is toegestaan tot max. 15 min. Deze ruimte mag ook gebruikt worden voor het afwassen van de wagens van de bewoners.

Bespreken onderhoud gemeenschappelijke delen buiten
De aflopen van de daken dienen jaarlijks nagekeken te worden wegens gevaar tot dichtslibben. Dit zal nagekeken worden samen met het jaarlijks onderhoud.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 20/11/2015

Bespreken aanhoudend probleem van langdurig parkeren op de autowasplaats.
Er wordt aan alle bewoners gevraagd om hun bezoek te vragen om zicht daar niet meer te parkeren.
Er zal aan de eigenaar van de woning gevraagd worden om hun bezoek te verwittigen dat zij zich daar niet mogen parkeren.

Honden in de residentie.

Er wordt gevraagd om de honden aan de leiband te houden gezien sommige mensen schrik hebben van honden.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 18/11/2016

Bespreken te kort aan parkingplaats.
Dhr. Bogaert heeft inlichtingen ingewonnen betreffende het maken van parkeerplaatsen in de tuinzone achteraan. De gemeente Liedekerke kan zich vinden in het maken van parkeerplaatsen in de tuinzone.
Dhr. Bogaert geeft hier de uitleg over.
Dit punt wordt niet aanvaard door de mede-eigenaars.

Bespreken rolluiken vooraan en achteraan de residentie.
Er wordt een stemronde gehouden.
Er is geen akkoord voor het plaatsen van rolluiken vooraan en achteraan.

Appartement eigenaar Van Den Brande: bespreken uitbreiden terras met 3 tegels
Er wordt geen akkoord gegeven voor het uitbreiden met 3 tegels.

Plaatsen van vuilniszakken in het elektriciteitslokaal, schoendozen in een gang.
Er wordt aan de eigenaars gevraagd om geen vuilzakken, dozen ed. in de gemeenschappelijke delen te zetten. Daarvoor dienen de garages en kelders.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 01/12/2017

Bespreken al dan niet plaatsen poort aan doorrit.

Mevr. Borloo merkt op dat haar slaapkamer boven de poort is en dat zij hier veel lawaai zal van hebben. Er wordt meegedeeld dat het de bedoeling is dat deze poort overdag zal blijven openstaan en enkel 's nachts dicht zal zijn.

Na stemafroeping wordt er beslist dat er geen poort komt.

Bespreken plaatsen rolluiken achteraan de residentie.

Er wordt unaniem beslist dat er rolluiken achteraan mogen geplaatst worden.

Alle rolluiken moeten van hetzelfde type zijn. De kleur moet de RALkleur zijn van de ramen.

De rolluiken moeten in de dagopening van het raam geplaatst worden. (geen opbouw op muur en geen breekwerken).

De kosten voor het plaatsen van de rolluiken zijn privaatief.

De Ral kleur van de rolluiken bij Mevr. Kinon is 7039.

Bespreken plaatsten zonneluifels achteraan de residentie.

De vraag wordt gesteld of het mogelijk is om een zonneluifel te plaatsen achteraan de residentie.

Er wordt unaniem beslist dat er zonneluifels achteraan mogen geplaatst worden.

Alle zonneluifels moeten van hetzelfde merk en hetzelfde type zijn. De kleur van de bak moet de RAL kleur zijn van de ramen. De kleur van het doek moet neutraal zijn.

Het type, merk van de zonneluifel alsook de Ral kleur wordt overgemaakt aan de syndicus.

De kosten voor het plaatsen van de zonneluifels zijn privaatief.

Bespreken onderhoud gemeenschappelijke delen

Er wordt het volgende unaniem beslist:

Er wordt per verdiep door de betreffende appartementen een wekelijkse beurtrol afgesproken om de hall per verdieping en de trap naar beneden te poetsen. De appartementen op het gelijkvloers in blijk B nemen de trap naar de kelder meer.

Voor de inkomssassen wordt er beslist om deze om de 14 dagen te laten poetsen door de firma Nette Ruiten uit Affligem.

Er wordt beslist dat de ondergrondse garage zal onderhouden worden door de firma Nette Ruiten. Er zal opdracht gegeven worden eind maart en eind september.

Bespreken gebruik gemeenschappelijke delen

Er wordt nogmaals meegedeeld dat er in de gemeenschappelijke delen en circulatieruimtes niets mag gezet of geparkeerd worden.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 07/12/2018

Bespreken plaatsen rolluiken vooraan de residentie

Door de warme zomer wordt de vraag opnieuw gesteld. Mevr. Laeremans heeft foto's mee van een voorbeeld zoals het zou kunnen zijn.

Er wordt een stemafroeping gedaan. Er wordt beslist om geen rolluiken vooraan te laten plaatsen.

Bespreken plaatsen scheidingswand op het terras gelijkvloers : Alu profiel, ral kleur cfr. bestaande ramen en melkglas. Breedte 2000 mm x Hoogte 1800mm. Plaatsing op een betonnen voet.

De betonnen voet wordt op het groendak gezet en niet in gezeven.

De afscheidingswand mag geplaatst worden door Mevr. Kinion. Deze wordt geplaatst ter hoogte van de afloop aan de slaapkamer. De afscheidingswand wordt geplaatst op kosten van Mevr. Kinon.

Er wordt stemafroeping gedaan. De afscheidingswand mag geplaatst worden.

Bespreken uitbreiding terras appartement B01.

De vraag wordt gesteld of er een uitbreiding mag komen. Iedereen is akkoord dat de uitbreiding er komt.

Er wordt naamafroeping gedaan. Bij akkoord komen er 2 tegels, bij niet akkoord 1 tegel.

Er wordt beslist dat er 2 tegels mogen komen.

De uitbreiding moet gebeuren met dezelfde tegels dan het terras nu, het moet geplaatst worden op zandzakken zoals het terras nu. De afmeting van de tegels zijn 45 cm. Het deel van het groen dak moet weggenomen worden volgens de regels van de kunst.

De uitbreiding van dit terras is op kosten van Dhr&Mevr Van den Brande.

Beslissing genomen op de algemene vergadering dd. 06/12/2019

Parkeerverbod op waplats.

Er wordt beslist dat bewoners niet NIET langer dan 30 minuten mogen parkeren op deze plaats.

Er wordt eveneens door Dhr. Bogaert Carlo gevraagd om zich niet op zijn privé parking te parkeren.

Er mag niet geparkeerd worden in de cirulaire ruimte van de ondergrondse garage.

DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

AFDELING 1 : REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21 - WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering in de vastgelegde periode zijnde de 3^{de} of 4^{de} week van november of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering 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 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.

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.

ARTIKEL 22 - BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 23 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een 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.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

ARTIKEL 24 - AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen 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 bezitten.

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.

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

ARTIKEL 25 - VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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.

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.

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.

ARTIKEL 26 - STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

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.

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

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

ARTIKEL 27 - BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) 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 ;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, 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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [.] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één 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;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) 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 beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist 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.

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.

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.

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.

ARTIKEL 28 - NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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.

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.

de syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577- 10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, §1 , tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 29 - MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering van 18.05.2011 werd volgend bedrag vastgelegd van de nieuwe opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): **2.500 EUR.**

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

ARTIKEL 30 - BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

AFDELING 2 - REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

ARTIKEL 31 - DE SYNDICUS .

31.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

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. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, 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, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt. 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 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 acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot 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. Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

31.2 Takenpakket van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- 1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3/ 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;

4/ 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 straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ 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;

6/ 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 de 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.

7/ 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 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;

8/ 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;

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

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

11/ 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 2.500 €.

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

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

14/ 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 , eerste lid, van de hypotheekwet van 6 december 85 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;

15/ 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.

16/ 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.

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.

31.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

31.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal 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 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.

31.5 Onverenigbaarheden

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

AFDELING 3 - REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 32 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ... in te kijken.

2/ Het betreft een niet-bezoldigde functie

3/ De commissaris van de rekeningen is een mede-eigenaar.

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? Ja

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren? Na afspraak

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen? Er wordt mondeling verslag uitgebracht op de algemene vergadering.

AFDELING 4 - REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIENDOM

ARTIKEL 33 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/ Er is geen raad van mede-eigendom samengesteld

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

Voorwaarden kandidaatstelling: moet mede-eigenaar zijn

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

3/ Het betreft een niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten :

De raad van mede-eigendom komt jaarlijks samen op het kantoor van de syndicus om het voorbije en komende boekjaar grondig te bespreken. De algemene vergadering wordt hier grondig voorbereid. Bij dringende gevallen kunnen er extra samenkomsten gepland worden.

5/ Taken en verslaggeving: Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

6/ Extra De raad van mede-eigendom vormt het aanspreekpunt tussen eigenaars en syndicus.

ARTIKEL 34 - INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen : Website syndicus : WWW.INCA-BEHEER.BE

DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 20 6/679 van 27 april 20 6 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als GDPR. of AVG.) (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 20 8 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577- 10 §1/1 1§ B.W.). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5. De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom een einde genomen heeft.

6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te voorkomen.

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of opmerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: **info@inca-beheer.be**

Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.