

ONDERHANDS REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
ADDENDUM AAN DE STATUTEN VAN HET GEBOUW VAN :
De vereniging van mede-eigenaars Residentie Antoninus, Gallo Romeinenlaan 1-5
te 2550 Kontich (KBO: 0831.368.291)

I/ VOORAFGAANDE – VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

II/ ALGEMEENHEDEN – ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM – VERVANGING BEPALINGEN OPGENOMEN BINNEN HET HUIDIGE REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Algemeenheden:

De oorspronkelijke statuutakte werd op datum van **29 januari 1969** opgemaakt door *Meester Richard CELIS*, geassocieerd notaris met standplaats te Antwerpen met tussenkomst van *Meester Mauritius NAETS*, notaris met standplaats te Boechout.

Voormelde akte werd - in toepassing van de wet van 2 juni 2010 – gecoördineerd.

Er wordt geen wijzigende/aanvullende/verbeterende akte voorgebracht.

Ondergeschikt karakter van het reglement van interne orde tov. het reglement van mede-eigendom.

Het reglement van interne orde mag onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor¹) doch inhoudelijk blijft deze ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze die verplicht hun plaats hebben in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken enkel een aanvullend karakter.

Vervanging bepalingen opgenomen binnen het reglement van mede-eigendom.

Conform de gewijzigde wet dienen binnen onderstaande reglement bepalingen te worden opgenomen die thans hun plaats in de statuten, meer bepaald binnen het reglement van mede-eigendom, hebben.

Deze bepalingen worden geacht van rechtswege te worden vervangen door deze hierna opgenomen. M.a.w. de bepalingen die zich na opmaak van onderhavig reglement van interne orde nog in het (gecoördineerde) reglement van mede-eigendom bevinden en die in strijd zouden zijn met en/of zouden indruisen tegen de vigerende wet, worden door opname hierna vervangen. Zij dienen aldus als onbestaande te worden beschouwd.

III/ INHOUDELIJK (overzicht):

Inhoudelijk moet het reglement van interne orde minstens navolgende zaken bevatten:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

¹ Vanaf 2018 zijn de hypotheekkantoren vervangen door de kantoren rechtszekerheid.

3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);
5. wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom;
6. andere.

IV/ VASTELLING/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Gelet op voorgaande, wordt hierna voor de **vereniging van mede-eigenaars Residentie Antoninus, Gallo Romeinenlaan 1-5 te 2550 Kontich**, overgegaan tot de vaststelling/opmaak van het betreffende reglement.

1. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 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, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, 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 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.

Werkwijze van de algemene vergadering

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede eigenaars. Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door de statuten bepaald.

Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor 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.

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.

Quorum.

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 tevens 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.

Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris, dewelke van rechtswege de syndicus dient te zijn (artikel 577-6§10 B.W) en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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 grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Hetzelfde geldt voor wat de stemopnemer betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht – wijze van uitoefening van het stemrecht:

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

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.

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 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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.

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 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) [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 van het Burgerlijk Wetboek;

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 de wet.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de 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.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen.

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

De syndicus stelt hiervan notulen op.

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.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, wordt vastgelegd op **15.000€ excl. BTW**. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de geldende index.

Niettegenstaande voormelde heeft de algemene vergadering in het kader van aanbestedingen steeds het recht om te beslissen tot het laten opmaken en voorleggen van een bestek/lastenboek door de syndicus[*], op basis waarvan dan meerdere offertes worden opgevraagd, zelfs als het beoogde project de 15.000€ niet benadert of niet overschrijdt.

[]Inzake het laten opmaken van een bestek/van een lastenboek door de syndicus, wordt verwezen naar de bepalingen opgenomen binnen de beheersovereenkomst of een aan deze overeenkomst gevoegd addendum.*

2. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende:

Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de VME enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming en duurtijd van de overeenkomst.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, of is een beroepssyndicus.

Binnen huidige vereniging van mede-eigenaars werd, middels beslissing daartoe, genomen door de algemene vergadering van **24 mei 2017** als beroepssyndicus aangeduid: **BVBA Marien van de Wauwer, vertegenwoordigd door de heer Patrick Van de Wauwer (BIV 501492), met maatschappelijke zetel te Kiliaanstraat 90, 2570 Duffel.**

Publicatie aanstelling.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en 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 orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens 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.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus voormeld, bedraagt: 3 jaar, te rekenen vanaf 24 mei 2017, zoals beslist tijdens voormeld aangehaalde vergadering en zoals opgenomen in de tijdens dezelfde vergadering goedgekeurde beheersovereenkomst of addendum.

Taken en opdrachten van de syndicus.

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

- a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 577-2 t.e.m. 577-14 BW).
- b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
- c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De syndicus is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De syndicus waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De syndicus onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en/of aan de algemene vergadering, dewelke zal/zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid – delegatie

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.

Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en wordt opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Verlenging mandaat - einde mandaat

1. Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

Dienaangaande zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) het punt “*wettelijke 3-jaarlijkse verlenging mandaat syndicus*” op de agenda van de vergadering plaatsen.

2. De Algemene Vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

3. Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen.

- De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars:

- De Algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.
- Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
- Over het ontslag wordt met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid beslist.
- Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van de eerste overeenkomst niets bepaalt, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan drie (3) maanden beheersvergoeding wanneer de vereniging van mede-eigenaars vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

Opzegging door de syndicus:

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, zal de syndicus een vergoeding verschuldigd zijn van drie (3) maanden wanneer hij vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

1. Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de VME geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

2. 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.

3. Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus dient tevens de door deze beroepsorganisatie opgelegde deontologische verplichtingen na te leven.

3. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. ***Dit tussen de 1^{ste} en de 15^{de} van de maand mei.***

4. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen):

De algemene vergadering wijst jaarlijks één of meerdere commissaris(sen) van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn of externe deskundige(n), wiens verplichtingen en bevoegdheden hierna worden bepaald.

Bij voorkeur maakt/maken de commissaris(sen) geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Wanneer de algemene vergadering ervoor opteert om een of meerdere mede-eigenaars als rekeningcommissaris(sen) aan te stellen, dan verkrijgt, bij gebreke aan een vrijwilliger/bij gebreke aan vrijwilligers, de voorzitter van de desbetreffende vergadering, een mandaat om ofwel één commissaris ofwel een college van rekeningcommissaris(sen) van de rekeningen aan te duiden.

Het mandaat van de commissaris(sen) loopt tot aan de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering, waar opnieuw een of meerdere commissaris(sen) aangeduid wordt/worden.

De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

Wanneer er een college van rekeningcommissarissen wordt geïnstalleerd, dan zullen de verkozen leden van dit college onder elkaar één voorzitter aanduiden.

Alleen deze laatste fungeert als contactpersoon tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en alleen deze voorzitter is gerechtigd om bij de syndicus informatie/stukken op te vragen of in het kantoor van de syndicus – na voorafgaandelijke afspraak – de betreffende stukken in te kijken.

Ook vragen, opmerkingen,... van het college die betrekking hebben op de controle van de rekeningen, gebeuren via de voorzitter aan de syndicus.

De taak van de commissaris(sen) bestaat erin om de afrekening(en) op basis van de inkomende en uitgaande facturen, rekeningen, bankrekeninguittreksels (tevens nazicht of de gelden op afzonderlijke rekeningen op naam van de vereniging werden geplaatst), verzekeringsdossiers, balans, onkostenverdeling(en) en alle andere bescheiden die betrekking hebben op de rekening van het refertejaar, op hun waarachtigheid en gegrondheid te controleren alsook na te kijken of de afrekening volgens de regels der kunst en/of op basis van de in het Koninklijk Besluit opgenomen bepalingen werd opgemaakt/opgesteld.

Zo dient/dienen de commissaris(sen) onder andere na te gaan of de juiste verdeelsleutels werden gehanteerd.

De controle mag bij wijze van steekproef gebeuren.

Indien de commissaris(sen) dit nodig acht(en), zal de syndicus op zijn/hun verzoek, antwoorden op alle nuttige en dienstige vragen.

Wanneer de commissaris(sen) van de rekeningen ernstige tekortkomingen en/of onregelmatigheden vaststelt/vaststellen, dan zal/zullen hij/zij hiervan verslag doen bij de leden van de raad van mede-eigendom en bij gebreke aan het bestaan ervan, aan de mede-eigenaar die tijdens de recentst gehouden algemene vergadering als voorzitter optrad.

Het is dan aan deze voorzitter of aan de raadsleden om de conclusies te trekken die hij/zij nodig acht(en) en desgevallend de nodige initiatieven te nemen.

De commissaris(sen) maakt/maken tijdens de jaarlijkse algemene vergadering de inhoud van zijn/hun rapport van bevindingen bekend aan de mede-eigenaars. Dit kan mondeling en/of schriftelijk gebeuren.

Is de commissaris/zijn de commissarissen geen mede-eigenaar, dan zal de vergadering hem/hen evenwel de toegang tot de vergadering niet kunnen ontfemen.

Alsdan wordt de aanwezigheid van de commissaris(sen) in tijd beperkt tot wanneer hij/zij zijn/hun verslaggeving heeft/hebben gedaan en op eventuele vragen van mede-eigenaars heeft/hebben geantwoord.

Voormelde geldt uiteraard niet wanneer de commissaris(sen) tevens als lasthebber voor een mede-eigenaar optreedt/optreden.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

5. Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom.

Alle mede-eigenaars hebben de mogelijkheid om kennis te nemen van de inhoud van alle niet-privatieve documenten en/of gegevens betreffende deze mede-eigendom, **na voorafgaandelijke afspraak, in de kantoren van de syndicus of via het online portaal.**

Alle documenten/alle info die betrekking hebben/die betrekking heeft op een (bijzondere) algemene vergadering, kunnen/kan, worden ingekeken, op de wijze zoals vermeld op de oproepingen/op de dagorde opgemaakt en verstuurd naar aanleiding van een aankomende (bijzondere) algemene vergadering.

6. Andere.

-Gedwongen inning van gemeenschappelijke kosten – rappelprocedure – (gerechtelijke) invordering – sanctiebeding.

Navolgende clausule vervangt **per 1.1.2019** deze zoals momenteel opgenomen in het reglement van mede-eigendom of zoals beslist tijdens een vorige algemene vergadering.

Bij het niet (tijdig) betalen, binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van een (extra) opvraging, van de periodieke provisie(s), de oproeping tot betaling van het aandeel in het reservekapitaal of van een (tussentijdse) afrekening, wordt door de syndicus per email of gewone post een betalingsherinnering verzonden.

Bij niet betaling binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van de eerste herinnering, wordt een tweede herinnering verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 8,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Bij niet-betaling na deze tweede herinnering binnen de 8 kalenderdagen, wordt per email of gewone post een derde herinneringsbrief verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 15,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Bij gebreke aan vrijwillige betaling binnen de 8 kalenderdagen na het versturen van de derde herinnering, zal een aangetekende aanmaning/ingebrekestelling verzonden worden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 45,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Vanaf het verzenden van de aanmaning/ingebrekestelling lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar(s) verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet.

-Wordt na het verstrijken van een termijn van 8 kalenderdagen na het versturen van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling, nog niet spontaan betaald, dan is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem/hen verschuldigde bedragen, verhoogd met de gerechtelijke interesten, kosten, en met het bedrag van

de schadevergoeding (zie hierna) die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, voor de bevoegde rechtbank te doen dagvaarden.

De syndicus behoeft hiervoor geen voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-Alle kosten, waaronder onder meer, na verrekening van de eventuele toegekende rechtsplegingsvergoeding, advocaatkosten, gedingkosten, kosten syndicus (met een minimum van 150€) alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van 150€, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden in de privaatieve afrekening ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

-Alle kosten (o.m. erelonen, dagvaardingskosten, administratiekosten, opzoekingskosten gerechtsdeurwaarder, enzovoort) dienen te worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars, waarna ze, indien een positieve gerechtelijke uitspraak of een tussen partijen bekomen buitengerechtelijk akkoord voorligt, door de syndicus worden teruggevorderd van de eigenaar(s) die in gebreke is/zijn gebleven.

Bij de terugvordering zal rekening worden gehouden met een eventueel in de gerechtelijke uitspraak aan de VME toegekende rechtsplegingsvergoeding en/of met de toepasselijkheid van de dwingende wet op de gedwongen mede-eigendom.

7. Ontsieringsclausule

Indien een mede-eigenaar of –bewoner een duidelijke overtreding van het reglement van inwendige/interne orde of afspraken m.b.t. de uniformiteit van het gebouw vaststelt, begaan door een andere mede-eigenaar of –bewoner, kan hij de syndicus hierover inlichten.

Deze melding moet gestaafd worden met duidelijke bewijzen, zoals bv. foto's voorzien van datumweergave.

De syndicus zal de betrokken eigenaar hierover schriftelijk (per mail) contacteren met het verzoek binnen de 7 dagen de “ontsiering” te verwijderen/zich in regel te stellen met de geldende regels.

Wanneer binnen de gestelde periode de “ontsiering” niet teniet gedaan is, is de syndicus gerechtigd een “ontsieringskost” aan te rekenen aan de betrokken eigenaar.

Deze kost bedraagt minimaal € 25,- en zal verhoogd worden met administratieve kosten.

De ontsieringskost zal aan de eigenaar van het overtrekkende kavel aangerekend worden en is ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, de administratieve kost is ten voordele van de syndicus.

Bovendien is de syndicus op dat ogenblik gerechtigd de ontsiering te laten verwijderen/de ontsiering in regel te brengen met de geldende regels waarbij de kosten hiervan zullen aangerekend worden aan de betrokken eigenaar.

8. Uitzicht van het gebouw

Verbod op plaatsen van afval op de terrassen, behoudens het plaatsen van de uniforme bak, waarin het afval mag opgeborgen worden.

V/ SLOTBEPALINGEN – KENNISGEVING – WIJZIGINGEN - TEGENSTELBAARHEID

Slotbepalingen – kennisgeving – wijzigingen:

Het ontwerp van voormelde reglement van interne orde werd tijdens de algemene vergadering aan de eigenaars ter kennis gebracht en toegelicht waarna de volledige inhoud ervan door de vergadering werd goedgekeurd.

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels.

Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan – na voorafgaande afspraak met de syndicus – ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Tegenstelbaarheid:

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn 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. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door kennisgeving die hem bij een ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces verbaal, op initiatief van degene die dat proces verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6§12 van het Burgerlijk Wetboek.