

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
Vereniging van mede-eigenaars
Residentie ALBERT II
Hospitaalstraat 1-3 / Reinpadstraat 46
3600 Genk
KBO 0837.312.611

Goedgekeurd op de Algemene vergadering van 16/04/2019.

AFDELING 1

ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 – Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het reglement van mede-eigendom werd onderhavig "REGLEMENT VAN ORDE" opgemaakt om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet¹ van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Artikel 2 – Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaars/bewoners, én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welke titel².

Ter informatie wordt hiermee meegedeeld dat, in geval van tegenspraak tussen de verschillende basisdocumenten, de basisakte steeds primeert op het reglement van mede-eigendom en reglement van orde, en dat het reglement van mede-eigendom primeert ten overstaan van het reglement van orde.

Artikel 3 – Doel van dit reglement van orde

Voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap zijn duidelijke afspraken en regels noodzakelijk, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- & investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4 – Inlichtingen

Daarnaast bevat onderhavig reglement 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 5 - Aanvullingen / wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van orde dienen opgenomen te worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden³.

Artikel 6 – Gecoördineerde tekst

De Syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben⁴ op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7 – Huurders

De huurders en andere rechtverkrijgers, worden geacht kennis te hebben van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom). Van onderhavig reglement van orde ontvangen zij een exemplaar bij aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs van hun eigenaar.

De mede-eigenaars/verhuurders 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 kennisgeving⁵.

¹ Zie artikel 577-10 2 B.W.

² Zie eveneens artikel 577-10 4 B.W.

³ Zie artikel 577.10 3 B.W.

⁴ Zie artikel 577-10 2, 2° & 3° B.W.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

De mede-eigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden zullen altijd het gebouw als burgerwoning deftig moeten betrekken en als goede huisvader ervan genieten; zij zullen ervoor zorgen dat de zedelijkheid en de rust van het gebouw niet verstoord wordt, noch door de schuld, noch door personen van hun familie, noch door mensen in hun dienst, noch in voorkomend geval door hun huurders of bezoekers.

De huurcontracten die door de eigenaars zullen toegestaan worden zullen de verklaringen van de huurders moeten inhouden dat zij al de voorwaarden van zedelijkheid, en andere die vereist zijn, verenigen en dat zij zich onderwerpen aan de verplichting het gebouw als burgerwoning en welvoeglijk te betrekken overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom ; zij erkennen kennis te hebben genomen van deze bepalingen en zijn gehouden deze na te leven op straf van ontbinding van het huurcontract, na regelmatige vaststelling van de feiten die hen worden verweten.

AFDELING 2

INLICHTINGEN EN AANBEVELINGEN

Artikel 8 – Algemene Vergadering

De jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars gaat jaarlijks door. Ingeval deze dag samenvalt met een wettelijke feestdag zal een andere nabijgelegen datum tijdig worden meegedeeld.

Bijzondere algemene vergaderingen kunnen steeds gehouden worden als daar aanleiding toe mocht bestaan, of op verzoek van de Raad van Mede-eigendom.

Elke mede-eigenaar kan zich in voorkomend geval tot de Raad van Mede-eigendom wenden.

Artikel 9 – Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan :

Syndicus : Max Beheer
Adres : Demerlaan 21/1
 3740 Bilzen
Tel.: 089/500 699
E-Mail: syndic@maxbeheer.be

Overeenkomstig de wet⁶, werd door de Algemene vergadering besloten de zetel van de vereniging van mede-eigenaars te vestigen te 3740 Bilzen, Demerlaan 21/1.

Klachten, opmerkingen, reparatieverzoeken etc. dienen schriftelijk ingediend te worden bij de syndicus. Het kantoor is geopend iedere werkdag van 9 tot 12 & van 14 tot 17u30u. Het kantoor in de Kapelstraat in Genk is vrij toegankelijk op maandag, dinsdag en donderdag en dit van 9u00 tot 12u00 & van 14 tot 17u30u. Andere dagen op afspraak.

Artikel 10 – Raad van Mede-eigendom

Door de algemene vergadering werd eveneens een Raad van Mede-eigendom aangesteld, die toezicht houdt op de beheersvoering.

Artikel 11 – Betalingen

11.1 – V.M.E.-rekeningen (Werkkapitaal)

Alle betalingen ten laste van de vereniging worden door de Syndicus verricht via de VME-rekening,

BE64 6528 4242 2652 toebehorende en op naam van de vereniging.

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

⁵ Zie artikel 577-1 4, ten 1° B.W.

⁶ Zie artikel 577-5 1 , ten 2°, laatste alinea B.W.

11.2 – Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de V.M.E.-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de V.M.E.-rekening steeds de hen toegekende **referentiecode (klantnummer)** te vermelden.

11.3 – Kosten Gemeenschap

Deze vervallen op de eerste dag van iedere maand en dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan. Wij adviseren een automatische betalingsopdracht bij de bank neer te leggen en dit onder vermelding van uw naam.

De huurders storten de algemene kosten op de rekening van de verhuurder en niet rechtstreeks via de VME-rekening.

Ieder jaar ontvangen de mede-eigenaars een afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

Kosten gedragen door de gemeenschap, veroorzaakt door een private kavel, moeten door de betreffende kavel gedragen worden.

Artikel 12 – Het geven van opdrachten

12.1 – 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 kan of mag in naam van de vereniging opdrachten geven.**

12.2 – Bij persoonlijke ingreep, slechts ingeval van hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

12.3 – 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.

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

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

Artikel 13 - Onderhoud liften

Een onderhoudsfirma staat in voor het periodiek nazicht en onderhoud van deze installaties. Zij zal ook instaan voor alle dringende herstellingen waarvoor zij enkel door de syndicus of de leden van de beheerraad mag gecontacteerd worden.

De Onderhoudsfirma is SAVENAY LIFTEN, Vossestraat 4, 3770 Riemst, tel. 012/45 32 36.

Artikel 14 – Toeleveringsbedrijven

14.1 – Elektriciteit

Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting wordt door de vereniging van mede-eigenaars betaald.

Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

Artikel 15 – Defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan via geregistreerde onderaannemers die aan een voorkeurregime geniet.

Artikel 16 – Schoonmaak

Bij aanstelling van een poetsfirma dienen alle opmerkingen over het geleverde werk door en het gedrag van het onderhoudspersoneel uitsluitend te worden overgemaakt aan de syndicus.

Het onderhoudspersoneel heeft de formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers en enkel in te gaan op opdrachten gegeven door de syndicus.

Artikel 17 - Verzekeringen

17.1 – De blokpolis van de gemeenschap wordt door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polis.

Makelaar: Agentschap Vangronsveld
Demerlaan 21 bus 1
3740 Bilzen
Tel.: 089/50 06 99
E-mail: syndic@maxbeheer.be

17.2 – Er wordt opgemerkt dat deze polis uitsluitend de aansprakelijkheid van de gemeenschap dekt.

17.3 – Aan alle huurders wordt opgelegd een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

AFDELING 3 REGLEMENTEN

Artikel 18 – Ramen – Terrassen - Balkons

18.1 – Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de balkons of aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst, alsook geen toestellen voor airconditioning, ventilatie, afvoer dampkap, Ook is het niet toegelaten aan de ramen, op de terrassen en/of balkons uithangborden, reclameplaten, eetkastjes e.d. te plaatsen.

18.2 – Berichten ter aankondiging van verhuring en verkoop mogen slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een éénvormig model, dat desgevallend door de syndicus wordt bepaald.

18.3 – Op de terrassen worden enkel voorwerpen geplaatst die er voor een normaal gebruik thuishoren : tuinmeubilair, potplanten, verplaatsbare parasol, ...

De terrassen en gekoppelde afvoerpijpen zijn bedoeld voor opvang en afvoer van uitsluitend regenwater en derhalve niet voorzien voor het uitgieten van bijv. poets- of reinigingsvloeistoffen.

Bloembakken zijn enkel toegelaten aan de binnenzijde van het balkon of terras.

18.4 – Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. De overgordijnen dienen voorzien te zijn van een witte voering aan de straatzijde. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen, indien deze technisch uitvoerbaar zijn. Vliegenramen, rolluiken, zonneblinden en/of zonneschermen dienen geplaatst te worden in de door de syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor de hele residentie.

18.5 – Het is verboden gevels, beton of balustrades te schilderen, tenzij ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering waarbij de modaliteiten worden vastgelegd: kleur, uitvoeringstermijn etc.

18.6 – Voor het onderhoud van de onderkant van de terrassen wordt in voorkomend geval een beslissing genomen door de Algemene Vergadering voor wat betreft de praktische details, de uitvoering en de kosten.

Artikel 19 – Stookverplichting

De eigenaars/huurders zijn gehouden de kavel steeds op normale wijze te verwarmen, ongeacht of de kavel al dan niet bewoond is.

Ingeval deze verplichting niet wordt nagevolgd kan de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, in afwijking van het reglement van mede-eigendom, aan de in gebreke gestelde betrokkenen een forfaitaire schadeloosstelling opleggen op grond en volgens de modaliteiten bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 20 – Lawaaihinder

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt, door hen, de leden van hun gezin of hun bezoekers.

Het gebruik van muziekinstrumenten en radio- en TV-toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik ervan de andere bewoners van het gebouw niet stoort op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van ontstoorders.

20.1 – Deuren

Het sluiten van deuren kan bijzonder veel lawaai met zich brengen, in het bijzonder de ingang deur van het liftsas naar het appartement ; dit ingevolge de weergalm in de ruimte van de trappenhuizen. Het dichtklappen van deuren wordt ten alle tijde vermeden.

Het lawaai van toeslaande binnendeuren dient tevens vermeden te worden. Bewoners kunnen bijvoorbeeld een geluiddempende strip voorzien om lawaaihinder te voorkomen.

Er wordt op toegezien dat na gebruik de voordeur en de deur van de parkeergarage naar de liftsas op niv. -1 in het slot vastklikken (niet met de sleutel afsluiten).

20.2 – Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op hout- en tegelvloeren of van spelende kinderen kan hinderlijk zijn voor de onderbewoners. Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.) ; pantoffels i.p.v. (hakken)schoenen kan zeker een oplossing zijn.

Nota : in vele gevallen van lawaaihinder is de veroorzaker zich niet bewust van de hinder voor de andere bewoners.. Een beleefde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergenis weg te nemen.

Bepaalde toleranties dienen uiteraard in acht genomen ; zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden of uit te sluiten.

20.3 – Radio – TV – Klankinstallaties - Machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, TV en andere geluidsbronnen in de avonden gedempt dient te worden.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (van 20.00 uur tot 07.00 uur.)
Werking van wasmachines en droogkasten is niet toegelaten tussen 24.00 uur en 07.00 uur.

Artikel 21 - Overlast

21.1 – Gezien de bestemming van de kavels uitsluitend “ private bewoning” is kan overlast ingevolge andere dan normale woonactiviteiten in een pand niet van toepassing zijn.

21.2 – Voor de naleving van de bestemmingsbepaling zijn de eigenaars van de privatieve kavels verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars

Artikel 22 – Lichtreclame en publiciteit

Uithangborden, licht- of andere reclamepanelen, publiciteit of andere voorwerpen van commerciële aard zijn niet toegelaten, uitgezonderd voor gelijkvloers. Vorm en afmetingen dienen goedgekeurd door de algemene vergadering.

Artikel 23 – Toegang tot de privatieve kavels

23.1 – Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet de mede-eigenaar of gebruiker - zonder vergoeding - toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke belangen of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

23.2 – Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

23.3 – Ingeval dergelijke schikkingen niet werden overeengekomen, én in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of gebruiker de syndicus het recht de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In voorkomend geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Artikel 24 – Dak

Het dak is zonder meer verboden terrein. Enkel voor noodzakelijke vaststellingen, controle of herstellingwerken door een erkende en door de syndicus aangestelde professionele uitvoerder wordt hierop uitzondering gemaakt.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, en G.S.M. masten, worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 25 – Esthetisch uitzicht

25.1 – Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen door ingrepen van de individuele bewoners geschaad of gewijzigd wordt.

25.2 – Op van buitenaf zichtbare delen aan de straatkant mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

25.3 – De schilderwerken van/in de inkomhallen, de trappenhuizen, liftsassen en andere gemene delen worden uitgevoerd volgens de beslissing van de Algemene Vergadering én onder toezicht van de syndicus. Voorschrift voor het schilderen van de toegangsdeuren tot de kavels : eenkleurig en neutraal, in harmonie met de muren van het liftsas en/of de liftbehuizing.

25.4 – Werken met betrekking tot de privatieve kavels en waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt zullen ten gepaste tijde worden uitgevoerd door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw een verzorgde en goed onderhouden uitzicht bewaart.

25.5 – Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) op de privatieve deuren, brievenbussen, bellenbord, lift of op de kelderdeuren en autostandplaatsen.

Artikel 26 – Netheid

26.1 – Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de terrassen/balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken, sigaretten(assen) enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderbewoners hiervan hinder ondervinden en tevens gezien de gevaren voor de voorbijgangers op straat.

26.2 – Het is verboden huishoudelijk werk uit te voeren of laten uitvoeren in de gemeenschappelijke delen; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen enz.

26.3 – De gemeenschappelijke delen dienen zoveel mogelijk schoon gehouden te worden en mogen niet gebruikt worden voor de opslag of het achterlaten van ongewenst drukwerk, verpakkingsmaterialen, oud papier, vuilnisbakken of elk ander afval of voorwerp. Dit onder ander ter voorkoming van brandstichting en overlast. Voor afvoer dient men zelf zorg te dragen. Het aanbrengen van een klever geeft desgevallend aan dat publiciteitsbladen niet gewenst zijn.

26.4 – De gebruikers zijn gehouden de privé-berging in de garageverdieping te onderhouden om geur- of andere hinder aan de gemeenschappelijke delen te voorkomen.

26.5 – Poetsen : De inkomhallen, de trappen, trappenhuizen, liften en liftsassen worden onderhouden. De frequentie wordt per blok in overleg door de aanliggende eigenaars bepaald.

26.6 – Kleine huisdieren zoals alleen honden, katten en vissen worden gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder/overlast wordt veroorzaakt. Het houden van exotische en/of beschermde diersoorten is uitdrukkelijk verboden. Zijn ook verboden, kleine dieren die een bepaalde vergunning vereisen. Ingeval van herhaalde overlast/burenhinder kan, na eerst door de syndicus in gebreke te zijn gesteld, de algemene vergadering beslissen om via gerechtelijke weg over te doen gaan tot de verwijdering van het dier/de dieren die voor overlast/burenhinder zorgt/zorgen en dit ongeacht het individuele recht van elke eigenaar en bewoner om dit op eigen initiatief te vorderen. Alle schade veroorzaakt door deze huisdieren zullen ten laste vallen van de eigenaar van het dier.

Huisdieren mogen tevens niet los lopen in de gemeenschappelijke delen. Het is ten strengste verboden om de huisdieren hun behoeften te laten doen in de gemeenschappelijke delen en/of aangebrachte beplantingen/tuin.

26.7 – De gemene delen, inkomhal en trappen moeten steeds vrij blijven. Het is aldus niet toegelaten in de hall, gangen, inrit of doorrij fietsen, kinderwagens, surfplanken of wat dan ook te plaatsen of te hangen, of auto's te parkeren, weze het voor korte tijd, in de inrit of op de doorrij, zelfs voor de eigen parking. Het is niet toegelaten er wagens te wassen.

26.8 – Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen.

26.9 – Een ieder die de gemeenschappelijke delen, door welke oorzaak dan ook verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken dan wel te herstellen.

26.10 – Het voederen van dieren, zoals duiven, vanaf en op het balkons, (dak)tuin en (dak)terras is niet toegestaan. Dit om overlast en vervuiling te voorkomen.

Artikel 27 – Sanitaire leidingen

27.1 – Afvoerleidingen

De sanitaire afvoerleidingen van WC's, gootstenen, baden en wastafels zijn voorzien om enkel fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier, ander dan toiletpapier
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- uitgieten van kleverige en/of verharde producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.
- uitgieten van bijtende producten
- meespoelen van bijv. plastic ontgeurders

Het buiten gebruik raken van de gemeenschappelijke leidingen ingevolge verkeerd gebruik heeft zware gevolgen voor alle betrokken bewoners.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn waardoor uzelf en de medebewoners van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik kunnen maken. Bovendien zijn dergelijke herstellingswerken meestal erg duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN !

27.2 – Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van zijn (afsluit-)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 28 – Veiligheid

28.1 – Er mogen in de appartementen, de ondergrondse parkeergarage of bergingen geen gevaarlijke, brandbare, ontvlambare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgeslagen.

28.2 – De bewoners dragen er zorg voor dat na gebruik de voordeur en de deur van de parkeergarage naar de liftsassen op niv. –1 steeds in het slot vastklikken.

28.3 – Open enkel de deur met de parlofoon nadat u er zeker van bent dat u de persoon die aanbelt kent. Doe dus nooit zomaar open, dit om eventuele diefstal of ongewenst bezoek te voorkomen. Laat ook geen vreemden binnen op het ogenblik dat u zelf het gebouw binnengaat of verlaat. Bezoekers melden zich aan bij het appartement dat zij wensen te bezoeken.

Het onderhoud van de parlofoon in het appartement is voor rekening van de bewoners ; het onderhoud van de parlofoon aan de deurbel is voor rekening van de gemeenschap.

28.4 – Eigenaars en bewoners dienen hun bezoekers er tevens op te wijzen dat bij het betreden of verlaten van het gebouw de toegangsdeur(en) achter hen gesloten dienen te worden. Dit zowel voor de hoofdingang als voor alle deuren die toegang geven tot de privatieve gedeelten.

28.5 – De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

28.6 – In de inkomhallen mogen geen brommers, fietsen, kinderwagens e.d. worden achtergelaten. In verband met de brandveiligheid wordt de toegang tot de voordeuren, de inkomhallen, de trappen en liftsassen steeds vrijgehouden.

28.7 – Verhuis : Het inbrengen van meubels of de verhuizing ervan zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw door middel van een speciaal hijstoestel en wordt door een professionele firma uitgevoerd. behoudens uitzonderlijke voorafgaande en schriftelijke toelating van de syndicus en vergoeding van elke eventuele schade.

28.8 – Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt (o.a. brandhaspels, tellers, enz.) persoonlijke voorwerpen te plaatsen.

28.9 – Het is verboden de brandslangen te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor deze bestemd zijn.

28.10 – De “STOP” en “ALARM”toetsen in de liften mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

28.11 – Het is ten strengste verboden om kinderen jonger dan 12 jaar alleen de lift te laten gebruiken. Deze dienen bijgestaan te worden door een volwassene.

28.12 – In principe is het gebruik van gas voor kookforuizen, geisers en voor verwarming verboden. Dit geldt zowel voor stads- of aardgas, voor butaan- of propaangas. De toestellen voor oliestook binnen de private kavels zijn verboden. Er wordt aan de mede-eigenaars gevraagd geen andere verwarmingsbron te gebruiken voor de normale verwarming van hun eigendom dan die voorzien in het complex. Ten uitzonderlijke titel zal de eerste eigenaar van de kavels S/3, S/4 en S/5 aardgas of stadsgas als centrale verwarmingsbron mogen gebruiken.

Artikel 29 – Autostaanplaatsen en garageboxen

29.1 – Deze dienen enkel gebruikt te worden voor het stallen van een voertuig en motorfiets.

29.2 – Het verkeer op de in- en uitrit en op de rij- en keerstroken mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het is ondermeer niet toegelaten een voertuig op genoemde gemeenschappelijke delen te stationeren.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om een in overtreding gesteld voertuig te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus. Dezelfde bepaling zal van toepassing zijn wanneer een voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar of gebruiker die om de toepassing van de beschikking verzoekt.

29.3 – Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in de parkeergarage met ontstoken kruislichten te rijden alsook met een stapvoetse snelheid.

29.4 – Het is uitdrukkelijke verboden in de parkeerplaatsen dieren onder te brengen, bederfbare of geuren verspreidende waren, brandstoffen of ontvlambare producten te plaatsen of giftige stoffen te bewaren behoudens de voorraad brandstof in de tank van het voertuig zelf.

29.5 – Er dient vermeden te worden de motor luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook of gassen te laten ontsnappen.

29.6 – Het is ten strengste verboden binnen het gebouw gebruik te maken van geluidmakende verwittigingssystemen of een vrije uitlaatbuis.

29.7 – Alle garagegebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garagepoort er op toe te zien dat de poort zich sluit en individuen met slechte bedoelingen niet de kans hebben binnen te glippen.

29.8 – Alle garagegebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken en parkings door fietsen, bromfietsen, skateboards, spelende kinderen enz...

29.9 – Wassen en boenen van voertuigen is niet toegelaten in de ondergrondse garageverdieping.

29.10 – Van de gebruikers van de autostaanplaatsen wordt verwacht te voorkomen dat de vloer met olie of andere vloeistoffen wordt bevuild, ingevolge van bijv. lekkende motorolie.

29.11 – Elektriciteitsverbruik in de garageboxen dien hier zelf voor in te staan . Indien het stroomverbruik niet kan aangesloten worden op de eigen meter dan dient er een tussenmeter geplaatst te worden waarvan jaarlijks de meterstanden zullen worden opgenomen. Deze opmerking geldt tevens voor kelders en bergingen.

29.12 – De garages mogen niet als beroepsmatige werkplaats gebruikt worden.

29.13 – De autostaanplaatsen mogen nooit uitgebaat worden als een “betaalparking”.

29.14 – De voertuigen dienen zo gestald te worden dat deze zich mooi binnen de door een verflijn afgebakende parkeerruimte bevinden boven de lengtes van de autostaanplaats.

29.15 – Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimte of de in- en uitrit te belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen.

29.16 – Voertuigen op LPG zijn verboden in de garageverdieping.

Artikel 30 – Bestemming van de Kavels

30.1 – De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen met of zonder bureel op gelijkvloers en eerste verdieping in zover dit overeenkomt met de standing van het complex en in zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften. De uitoefening van het beroep mag in geen geval hinderlijk zijn voor de bewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

30.2 – De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Artikel 31 – Lampen

Worden - voor zover binnen redelijk bereik - bij defect vervangen door het verantwoordelijke lid van de Raad van Mede-eigendom

Artikel 32 - Huisvuil

Er mogen geen vuilbakken of -zakken in de gemeenschappelijke delen of op terrassen geplaatst worden. Deze dienen opgeborgen te worden in de privé bergruimte. Om overlast te vermijden 's avonds dient het vuilnis vóór 22.00 uur buiten gezet te worden en de dag van ophaling weer binnen.

Artikel 33 – Verhuizing

Bij verhuizing van een eigenaar of gebruiker zal deze de syndicus hiervan vooraf schriftelijk op de hoogte brengen. Elke schade die aan de privatieve of gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt aangebracht ter gelegenheid van de verhuizing, zal dienen vergoed te worden door de dader aan de betrokken eigenaars.

Bij het inrichten en verhuizen (met een verhuislift, vanaf buitenzijde) moet overlast voor medebewoners tot een minimum worden beperkt. Indien hierbij schade aan de gemeenschappelijke delen waaronder deuren, liften, portalen, trappenhuisen etc. te worden voorkomen.

In het geval dat dit toch mocht plaatsvinden, dient u de syndicus of de Raad van Mede-eigendom hierover te informeren, zodat in nader overleg herstellingen kunnen plaatsvinden.

Indien verhuisd wordt, dient u beschermende maatregelen te nemen ter voorkoming van beschadigingen aan de lift en andere gemeenschappelijke delen. Verhuizen levert al snel een onbedoelde vervuiling op in de gemeenschappelijke delen. Het is dan ook gewenst dat u na afloop van de verhuisactiviteiten schoonmaakt.

U mag deurdrangers van de gemeenschappelijke toegangsdeuren tijdens het verhuizen niet demonteren. Ook dient u erop te letten dat geen onbevoegden onopgemerkt binnenlopen tijdens de verhuisprocedure.

Het is niet toegestaan de lift langdurig te blokkeren. Medebewoners kunnen afhankelijke zijn van de lift en moeten dus binnen een korte tijd over de lift kunnen beschikken.

Het is niet toegelaten verhuisafval zoals grote verpakkingen, vloerbedekkingen, meubels of enig bouwafval in de gemeenschappelijke gedeelten te deponeren. Dit afval dient u op eigen initiatief en op verantwoorde wijze af te voeren.

Transport van materialen (meubels e.d.) is ten strengste verboden via de lift en mag enkel gedaan worden langs de buitenzijde aan de hand van een verhuis- of transportlift. Een personenlift is **GEEN** verhuis-/goederenlift.

AFDELING 4
Syndicus

Artikel 34 – Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars op **26/04/2018** voor een periode van 3 jaar toevertrouwd aan :

SYNDICUS: AGENTSCHAP VANGRONSVELD/MAX BEHEER
ADRES: Demerlaan 21/1
3740 Bilzen
TEL: 089/500 699
E-Mail: syndic@maxbeheer.be

Om van een geldig contract te kunnen spreken, mag de duur ervan niet langer zijn dan drie jaar. De algemene vergadering kan echter wel beslissen om het mandaat van de syndicus vervolgens te verlengen. Deze verlenging moet steeds gebeuren via een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het mandaat kan dus niet stilzwijgend verlengd worden. Bovendien moet de beslissing genomen worden vóór het einde van het mandaat.

Artikel 35 – Algemene Vergadering

De jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars gaat elk jaar door:
de laatste 15 dagen van de maand APRIL

Artikel 36 – Bijeenroeping algemene vergadering

De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, op de wijze zoals hierna bepaald. Behalve in spoedeisende gevallen gebeurt de bijeenroeping voor de vergadering.

De bijeenroeping gebeurt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke en schriftelijk hebben ingestemd dat de oproeping via een ander communicatiemiddel gebeurt. De oproeping wordt gestuurd naar het adres dat door de mede-eigenaar aan de syndicus is meegedeeld, en dat op het ogenblik van verzending het laatst gekend was..

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrechte hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

De bijeenroeping vermeldt (naast dag, uur en plaats van de vergadering) de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit en de vermelding van de verslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

De bijeenroeping zal ook steeds de documenten vermelden die over de geagendeerde punten geraadpleegd kunnen worden, alsook waar en volgens welke nadere regels deze documenten geraadpleegd kunnen worden.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar kan zich op de vergadering bij volmacht laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. Deze volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft. Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven. De volmacht mag slechts gelden voor één vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een notariële volmacht. Eén lasthebber kan meerdere mede-eigenaars vertegenwoordigen. Niemand mag evenwel meer dan drie volmachten aanvaarden, tenzij wanneer het totaal van de stemmen van hemzelf en de lastgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen.

Ingeval door openvallen van een erfenis of om welke andere wettelijke reden ook een deel van het gebouw eigendom zou worden van onverdeelde mede-eigenaars (zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar rechte), of van een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijk of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. De belanghebbenden zullen aan de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber meedelen. Uitsluitend de aangewezen lasthebber wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen. De aangewezen lasthebber

zal ook de enige zijn die het recht heeft deel te nemen aan de beraadslaging en die alle documenten zal ontvangen die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 37 – Bijeenroeping buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens 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 bijeeroepen.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen hetzij door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Artikel 38 – Algemene vergadering

De algemene vergadering benoemt met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt een voorzitter, een secretaris

Bij ontstentenis van kandidaten 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.

38.1.1 - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de syndicus.

38.1.2 - De beraadslagingen geschieden met meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid of een algemeenheid van stemmen vereist wordt door onderhavig reglement.

38.1.3 - De mede-eigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als zij duizendsten in de eigendom bezitten. Bij staking van stemmen geeft de stem van de voorzitter de doorslag.

38.1.4 - Opdat de beraadslagingen geldig zouden zijn, moeten op de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig zijn, die samen meer dan de helft der duizendsten van het gebouw vertegenwoordigen.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Wordt geen van deze gehaald, dan wordt een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen om samen te komen na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen, die geldig beraadslaagt, welke ook het getal zij der tegenwoordige mede-eigenaars en der vertegenwoordigde duizendsten.

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

38.1.5 –

A. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreckte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B. De algemene vergadering beslist evenwel met een meerderheid van 2/3 meerderheid der stemmen: met betrekking tot de wijziging van de statuten betreffende het gebruik of genot van de gemeenschappelijke delen of werken aan de gemeenschappelijke delen

Hetzelfde geldt voor het bepalen van het bedrag van de contracten waarvoor mededinging verplicht is.

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

over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de afbraak of volledige heropbouw van het onroerend goed; om redenen van hygiëne of veiligheid, wanneer de kostprijs van de aanpassingswerken buitensporig zou zijn.

D. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

Eenparigheid: de eenparigheid van stemmen blijft wel nog vereist voor de wijziging van aandelen in de mede-eigendom Dit tenzij deze wijziging het noodzakelijke gevolg is van werken, verdeling of vereniging van kavels of daden van beschikking: in dat geval is dezelfde gekwalificeerde meerderheid vereist als deze vereist voor het beslissen van de werken enz. De nieuwe wet bepaalt dat wanneer deze eenparigheid niet bereikt wordt op de algemene vergadering door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, er een nieuwe algemeen vergadering zal bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezig

Nieuwe verplichting: elke wijziging moet gebeuren op grond van een verslag

- Opgemaakt door notaris, landmeter-expert, architect of vastgoedmakelaar
- Uitleg over de waarde die de wijziging rechtvaardigt

38.1.6 - De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der gewone algemene vergadering onderworpen. De syndicus moet ze 15 dagen op voorhand mededelen aan de mede-eigenaars. Tijdens het werkingsjaar worden ze bovendien aan de controle onderworpen van de commissaris van de rekeningen.

a) Verplicht reservefonds (artikel 577-5 §3): de wet voorziet in een verplichting om een reservefonds aan te leggen, als volgt: - uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen - jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar - te plaatsen op een afzonderlijke rekening op naam van de VME - de AV kan met een 4/5de meerderheid van stemmen beslissen om dit reservefonds toch niet aan te leggen.

38.1.7 - De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemers; en de aanwezige leden of hun lasthebbers en die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend worden door de voorzitter, de secretaris en de eigenaars die dit vragen.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de 30 dagen na afsluiting van de vergadering.

Elke mede-eigenaar en elke derde aan wie een der mede-eigenaars een eigendoms- of zakelijk recht of enig gedeelte van het goed wenst over te dragen, kan bovendien de registers raadplegen en er afschrift van nemen.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk. De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 39 – Wettelijke en conventionele opdrachten van de syndicus

De opdracht van de syndicus bestaat uit:

A. Gewone opdrachten

De gewone taken zijn de te voorziene taken waarop de vereniging van mede-eigenaars in het kader van de onderhavige overeenkomst recht heeft als tegenprestaties voor de hieronder bepaalde erelonen en administratieve kosten.

1. De Algemene Vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen;
2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register;

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

B. Aanvullende opdrachten

Deze opdrachten omvatten werkzaamheden die krachtens de wet en de statuten tot het domein van de syndicus behoren, maar waarvoor hij gerechtigd is om aan de begunstigde een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

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

Het betreft met name (niet-limitatieve opsomming):

- het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering;
- het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft;
- het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet;
- de voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd;
- de vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden;
- het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is;
- de werkzaamheden voortvloeiend uit de verplichting van artikel 577-11 § 1 B.W.;
- de werkzaamheden voortvloeiend uit de verplichting van artikel 577-11 § 2 B.W.;

- het verwerken van de mutatie van een kavel;
- het beheer van schadegevallen voor de verzekering;
- nieuw gebouw: tussenkomsten, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering;
- alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 577 8, § 4, 9°;
- bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, ...
- het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is;
- het bijwerken van het reglement van orde telkens de Algemene Vergadering hiertoe besluit;
- diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe wetteksten;
- ...

C. Niet-gebruikelijke taken

Naast de wettelijke en conventionele opdrachten van de syndicus bestaan er ook opdrachten die buiten de eigenlijke overeenkomst worden uitgevoerd (o.m. expertises, beheer van privédelen). Deze opdrachten maken het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst en worden afzonderlijk gefactureerd.

De eigenaars die hun pand verhuren, dienen een kopie van dit reglement aangetekend te versturen naar hun huurder, of bij aftekening na ontvangst.