

OVEREENKOMST SYNDICUS VAN MEDE-EIGENDOM

Tussen ondergetekende partijen:

A.1. De Raad van Mede-eigendom van de residentie

Samengesteld uit:

Handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de algemene vergadering dd.
namens de vereniging van mede-eigenaars met als ondernemingsnummer **0**.....hierna
genoemd: "De vereniging" en verder ook afgekort als "VME"

En

A.2. Syndimmo CVBA met zetel te 2300 Turnhout, Warandestraat 62 bus 1, hierna genoemd : "de
syndicus", erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer 207.470
(Pedro Verhaert) – 507.807 (Olivier Potters) ,met als ondernemingsnummer 0552.844.768

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden 2899142440664

Is overeengekomen wat volgt:

1. AANSTELLING

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus het beheer waar te nemen van de
vereniging van mede-eigenaars van de residentie:

..... Gelegen te

- En omvattend:
- .. Handelspanden
 - .. Appartementen of studio's
 - .. Garages en/of Staanplaatsen

2. DUUR

De opdracht gaat in op ingevolge de beslissing van de algemene vergadering dd.
..... voor een duur van **1 jaar of tot de volgende statutaire algemene vergadering.**

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze
overeenkomst niets bepaalt, kan de syndicus op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht,
mits het respecteren van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een algemene vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

3. INHOUD VAN DE OPDRACHT

De opdracht van de syndicus bestaat uit:

A. Forfaitaire prestaties – ereloon (Dit zal per kwartaal worden aangerekend bij het begin van ieder kwartaal)

Tot de forfaitaire prestaties waarop de vereniging van mede-eigenaars in het kader van de onderhavige overeenkomst recht heeft, behoren :

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;
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 / jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaatief verbruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - ii. een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten
 - iii. 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 beheer 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 post-interventiedossier indien dit aanwezig is;
12. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering;
13. Het voorleggen aan de Algemene Vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van Mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen;
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 op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel;
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 prestaties

De aanvullende prestaties omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om 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 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;
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Het verwerken van de gegevens voor een bijgewerkte versie van de informatie overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek die moet worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Het beheer van schadegevallen voor de verzekering;
- Tussenkomen, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw);
- 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° van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering;
- Diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving;
- Andere buitengewone prestaties
 - Tussenkomen/aanwezigheid expertises;
 - Tussenkomen/aanwezigheid opleveringen werken;

- Opvolgen gerechtelijke dossiers;
- Opvolgen grote renovatiewerken;
-
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO
-

4. TARIFERING

- A. De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone opdracht (wettelijke en statutaire) worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding van Euro per maand (excl. BTW voor zover er BTW wordt aangerekend). Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

In dit ereloon is begrepen:

- Het bijeenroepen van de statutaire algemene vergadering
 - Het bijwonen van ten hoogste 2 samenkomsten van de raad van mede-eigendom (tijdens kantooruren)
- B. De buitengewone opdrachten geven aanleiding tot bijkomende vergoedingen overeenkomstig bijgevoegde tarieflijst.
- C. Alle administratiekosten (bijv. Briefwisseling, telefoon, fax, portkosten, rappelkosten) worden afzonderlijk in rekening gebracht en worden vergoed overeenkomstig bijgevoegde tarieflijst.
- D. Rekening houdend met het BTW-statuuut van de syndicus zal er op de vergoedingen geen BTW worden aangerekend.

5. FORMALITEITEN BIJ DE AANVANG VAN HET MANDAAT

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichtingen om het volledige dossier van beheer van het gebouw binnen een termijn van dertig dagen over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, dan zal de nieuwe syndicus toch het beheer waarnemen. Hij wordt evenwel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen ed. Begaan ten gevolge van het niet tijdig ontvangen van het dossier van beheer.

6. KWIJTING

Jaarlijks wordt de kwijting aan de syndicus als agendapunt geplaatst op de agenda van de Algemene Vergadering. Na het einde van zijn mandaat zal het resultaat hiervan binnen een termijn van één maand worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

7. WOONSTKEUZE

De Vereniging van Mede-eigenaars kiest woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst. De syndicus kiest woonst in zijn maatschappelijke zetel of adres zoals in de aanhef van deze overeenkomst aangeduid.

Aldus opgemaakt te op

In twee originelen, iedere partij verklaart een origineel ontvangen te hebben.

De Vereniging van mede-eigenaars

Syndicus

TARIEVEN SYNDICUS

(Bijlage aan overeenkomst syndicus / vereniging van mede-eigenaars)

TARIEVEN WETTELIJKE EN STATUTAIRE SYNDICUSOPDRACHT

..... Euro per maand excl. BTW

De syndicus rekent zijn vergoeding driemaandelijks aan.

OVERIGE TARIEVEN

- **200 Euro** voor het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon / makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577 – 11 & 1 & 2 BW. Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
- **250 Euro** voor het houden van een bijzondere of hernieuwde algemene vergadering.
- **250 Euro** voor de opmaak van het reglement van interne orde.
- Toegang tot een digitaal platform voor alle mede-eigenaars voor het raadplegen van gemeenschappelijke documenten en persoonlijke briefwisseling op basis van een persoonlijke login en wachtwoord: **14 Euro (excl. BTW)** per maand.
- Kopies: **0,15 Euro** per blad
- Portkosten: Tarrificatie BPost.
- Rappelkosten: cfr. bepalingen statuten met **minimum van 10 Euro**.
- Doorgeven incassodossier aan advocaat & opvolgen verzekeringsdossiers: **100 Euro**.
- Bijkomende prestaties:
 - o aanwezigheid expertises, opleveringen: **75 Euro per uur**. (excl. BTW)
 - o opvolgen gerechtelijke dossiers: **75 Euro per uur**. (excl. BTW)
 - o opvolgen grote renovatiewerken: **75 Euro per uur**. (excl. BTW)
 - o andere bijkomende prestaties: **75 Euro per uur**. (excl. BTW)

Jaarlijks in januari wordt het ereloon aangepast volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}} = \text{nieuwe vergoeding}$$

Het nieuwe indexcijfer is de index van de consumptieprijzen voorafgaand aan de maand van de verjaring van de onderhavige overeenkomst. De basisindex is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, zijnde punten.

Opgemaakt te op In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede haar bijlagen te hebben ontvangen.

De Vereniging van Mede-eigenaars

De syndicus