



Dirk Lambrecht

Uw vastgoed Mijn begeleiding

OVEREENKOMST SYNDICUS van de MEDE-EIGENDOM

Tussen ondergetekende partijen :

A.1. De vereniging van mede-eigenaars van de residentie Azalea
ingeschreven in de KBO onder het nr. en waarvan de zetel
gelegen is te

Hier vertegenwoordigd door
handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering
d.d., of handelend ingevolge
aanstelling in het reglement van mede-eigendom.

hierna genoemd : “de vereniging van mede-eigenaars”

en

A.2. de heer Dirk Lambrecht
erkend vastgoedmakelaar B.I.V., ingeschreven op het tableau onder nummer
507415, waarvan het kantoor gevestigd is te 9100 Sint Niklaas, Bredadreef 7 en
ingeschreven in de KBO onder het nr. 0808 994 153
hieronder “de syndicus” genoemd

is overeengekomen wat volgt:

1. Opdracht

Door de vereniging van mede-eigenaars wordt aan de syndicus, die aanvaardt, het
administratief, boekhoudkundig en technisch beheer van de vereniging van mede-
eigenaars
zoals beschreven in de basisakte, toevertrouwd, alsook eventueel het beheer van het
personeel in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig de wet
en de statuten.

2. Duur en verlenging

De opdracht gaat in op ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering d.d. voor een duur vanjaar.¹

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Bij het einde van de overeenkomst zal de syndicus het nodige doen om, desgevallend, de overdracht van het dossier krachtens de modaliteiten van artikel 577-8, § 4, 9° B.W. op een vlotte manier te laten verlopen.

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd die overeenkomt met 75% van de normale tarieven per kwartaal, en dat voor de resterende duur van het contract, wanneer de vereniging van mede-eigenaars vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

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

3. Wettelijke taken of conventionele taken

Deze taken behoren tot 2 categorieën, met name:

A) Gewone taken

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.

De gewone taken zijn:

1. De statutaire Algemene Vergadering bijeenroepen.
2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register.
3. De beslissingen van de Algemene Vergadering laten uitvoeren.
(Behoudens uitzonderingen voorzien in de buitengewone 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 1x per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat gebruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - ii. een tabel voor de verdeling van de kosten onder de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten
 - iii. een vermogensstaat van de Vereniging van Mede-eigenaarsDit 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.

¹ Deze termijn mag niet langer dan **3 jaar** zijn

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 de overeenkomst.
9. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt.
10. Het bieden van de mogelijkheid aan de mede-eigenaars om inzage te 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 aan de gewone Algemene Vergadering van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen.
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° B.W.
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 taken

Deze taken omvatten werkzaamheden die krachtens de wet en de statuten tot het domein van de syndicus behoren, maar 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, zonder dat deze lijst beperkend is:

- 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° B.W.;
- 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;
- diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving;
-

4. Niet-gebruikelijke taken

De niet-gebruikelijke taken zijn taken die buiten de eigenlijke onderhavige overeenkomst worden uitgevoerd (makelaarschap, beheer van privédelen, expertises, enz.). Ze behoren niet tot de taken die door de wet of de statuten aan de syndicus zijn toebedeeld. Ze maken het voorwerp uit van een aparte overeenkomst en ze worden apart gefactureerd.

5. Vergoedingen

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone taken worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding vaneuro/ maand, inclusief btw.

De syndicus rekent zijn vergoeding driemaandelijks aan. Deze vergoeding is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn aanvullende taken worden gefactureerd krachtens het tarief dat voorkomt in de bijlage van onderhavige overeenkomst.

Alle administratiekosten (bijv. briefwisseling, telefoon, fax, portkosten, etc.) worden door de syndicus aan de VME gefactureerd op voorwaarde dat hij deze kosten kan aantonen.

Indexatie

Tenzij de wet anders zou bepalen, worden deze vergoedingen jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen (basis 2004) van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt. Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand december die de januari-maand, in dewelke de indexering wordt doorgevoerd, voorafgaat.

6. Specifieke bepalingen voor de mede-eigendom

Zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden zoals bepaald in de onderdelen 1 tot 5, nemen de partijen kennis van het volgende²:

- Gewone algemene vergadering: de gewone algemene vergadering die door het reglement van mede-eigendom wordt bepaald, vindt plaats in de periode van twee weken tussen 1 maart en 15 maart
- Raad van de mede-eigendom: de onderhavige overeenkomst voorziet in 1 vergadering.
- Bankrekeningen: de syndicus heeft als enige het recht om de rekening(en) die op naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt/worden geopend, te ondertekenen, overeenkomstig artikel 577 – 8, § 4, 5° B.W.
- **De jaarlijkse afsluiting van het boekjaar zal plaatsvinden op.....**
- **Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 6 maart 2014 dienen verscheidene leveranciers met elkaar in concurrentie te worden geplaatst bij transacties en overeenkomsten vanaf €.....**
- Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering vanaanvaardt de syndicus indien nodig een beroep te doen op de technische of juridische adviseurs die erkend zijn door de vereniging van mede-eigenaars, met name:
 - Advocaat:
.....
 - Architect:
.....
 - Technische experts:
.....
- De syndicus verklaart overeenkomstig artikel 577 – 8, § 4, 10° B.W. dat hij verzekerd is bij de maatschappij Concordia onder het polisnummer 289914241354

² Deze specifieke bepalingen gelden zolang hiervan niet wordt afgeweken bij beslissing van de Algemene Vergadering.

7. Kwijting

Na het einde van de overeenkomst zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende Algemene Vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand na de betreffende Algemene Vergadering worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

Aldus opgemaakt te
op 2014

in twee originelen. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars A.1

partij A.2

TARIEVEN SYNDICUS 2010/2011³

(Bijlage aan overeenkomst syndicus/Vereniging van Mede-eigenaars)

TARIEVEN AANVULLENDE TAKEN (BTW inclusief)

1. het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 125 euro
2. het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft 125 euro;
3. het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet 125 euro;
4. de voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd: 85 euro/uur;
5. Bijkomende prestaties:

- aanwezigheid expertises, opleveringen:	euro per uur
- opvolgen gerechtelijke dossiers:	euro per uur
- opvolgen grote renovatiewerken:	euro per uur
- ...	
6. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 B.W.: euro per uur.
Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
7. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 85 euro/uur.
Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.
8. Het beheer van schadegevallen voor de verzekering: euro per uur.
9. 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°B.W.
: euro per uur
10. bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, etc.: doorrekenen kosten;
11. het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is : euro per uur;
12. diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.))die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving: 85 euro per uur ;
13. Rappellkosten: 1° : doorrekenen kosten, 2° (aangetekend): doorrekenen kosten

Deze bedragen zijn inclusief BTW voor zover er BTW wordt aangerekend

Aldus opgemaakt te

op

in twee originelen. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars A.1

partij A.2

³ Indien van toepassing
