

SYNDICUSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

A. De Vereniging van Mede-eigenaars

Met ondernemingsnummer gelegen te, dit in navolging van de beslissing van de Algemene Vergadering / /, en hierna genoemd "de Vereniging van Mede-eigenaars", afgekort de VME of de opdrachtgever(s),

en

B. Luc Op de Beeck, Houtemsesteenweg 195, 1800 Vilvoorde, lucodb@hotmail.com, 0484/249.005 erkende vastgoedmakelaar bij het BIV met nummer 509.160, lid van de Unie Vlaamse Syndici, hierna genoemd "de syndicus",

Wordt overeengekomen:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst – aanstelling

De Vereniging van Mede-eigenaars sluit bij onderhavige overeenkomst, in uitvoering van de beslissing der mede-eigenaars op de algemene vergadering van ... / /, een syndicusovereenkomst af van bepaalde duur.

Artikel 2. Beschrijving van de appartementseigendom

De door de syndicus te beheren mede-eigendom bestaat uit:

... appartementen

... staanplaatsen / garages

Artikel 3. Aanvang en duur

De opdracht van de syndicus vangt aan op ... / / en eindigt op de datum van de statutaire vergadering van het laatste beheersjaar.

Verlengingen van het mandaat zullen altijd mogelijk zijn, met dien verstaande dat de algemene vergadering, conform BW. Artikel 577-8, § 6, de syndicus steeds kan ontslaan.

Dergelijk ontslag moet minimum zes (6) maanden voor de voorziene einddatum van de overeenkomst betekend worden bij middel van een aangetekende vooropzeg, verstuurd door de persoon die door de Algemene Vergadering zal gemandateerd zijn om de syndicusovereenkomst in naam van de VME te ondertekenen. Bij ontstentenis van dergelijk ontslag kan de verlenging van het mandaat van de syndicus met eenzelfde periode alleen gebeuren bij akkoord van de Algemene Vergadering.

Mochten de opdrachtgevers de overeenkomst voortijdig wensen te verbreken, en dit omwille van grove nalatigheid vanwege de syndicus in de uitoefening van zijn beheerstaken, bedrog of aan bedrog grenzende fout(en), dan zal dit slechts mogelijk zijn nadat de bevoegde rechter eveneens aldus oordeelt. Is dit evenwel niet het geval, dan zal voor contractbreuk een schadevergoeding aan de syndicus verschuldigd zijn gelijk aan drie vierden van de overblijvende remuneratie.

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan de overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden voor de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering en bij ontstentenis hiervan aan de secretaris.



Artikel 4. Prestaties

De syndicus oefent alle opdrachten uit die hem zijn opgedragen bij wet (artikel 577-2 t.e.m. -14 B.W.), door de statuten, door het reglement van orde en door besluiten van de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Artikel 5. Ereloon

Het ereloon van de syndicus wordt op twee niveau's verrekend. Enerzijds is er het ereloon voor de **gewone prestaties**, anderzijds is er het bijzondere ereloon voor **bijzondere prestaties**.

5.1. gewone prestaties

De vergoeding van de syndicus voor de gewone prestaties bedraagt **euro per maand** (geen BTW van toepassing), en dit **op basis van de huidige configuratie der kavels**.

Het ereloon wordt per maand verrekend. Elke begonnen maand wordt als volledige maand beschouwd.

Onder "gewone prestaties" dienen volgende prestaties o.a. vermeld te worden (niet-limitatieve lijst) :

- De algemene vergadering bijeenroepen zoals vastgelegd door de basisakte of telkens wanneer het belang van het gebouw dit vereist.
- De beslissingen van de algemene vergadering notuleren en notuleren in het register.
- De beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren en/of laten uitvoeren.
- Toestemming vragen aan de algemene vergadering voor alle overeenkomsten waarbij de syndicus, zijn aangestelden, naaste familie of bloedverwanten of aanverwanten tot de derde graad betrokken zijn. Idem voor overeenkomsten met ondernemingen waarin één van voormelden (mede-)eigenaar is of een functie bekleedt.
- Alle nodige bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer treffen.
- Het financieel beheer van de gelden van de Vereniging van Mede-eigenaars, het voeren van de boekhouding volgens een minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
- Jaarlijkse begrotingsraming opstellen – financieel verslag opstellen – evaluatierapport m.b.t. leveringsovereenkomsten van de VME.
- De Vereniging van Mede-eigenaars zal voor zijn werkkapitaal beschikken over een aparte bankrekening waarover alleen de syndicus handtekeningsbevoegdheid heeft.
- De syndicus zal slechts betalingen verrichten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars mits voorlegging van bewijskrachtige stukken.
- De syndicus zal 1 maal per jaar een afrekening maken van de gemaakte kosten.
- De syndicus zal alle wettelijke documenten opstellen conform het taalstatuut van de gemeente waar de mede-eigendom is gelegen.
- Het beheer van het reservefonds op een aparte rekening.
- De vertegenwoordiging in rechte van de Vereniging van Mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- 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 vragen te stellen of opmerking te formuleren met betrekking tot de gemene delen.
- Het bijwerken van het reglement van orde telkens de algemene vergadering hiertoe besluit.
- Het bijwerken van de persoonsgegevens van alle personen die gerechtigd zijn om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.
- Kennisgeving aan alle eigenaars van alle rechtsovereenkomsten door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars.
- Het verrichten van kennisgevingen bepaald in art. 577-10 § 1° en 2° BW (wordt privaat aangerekend)
- Inzage voorzien voor alle mede-eigenaars van alle documenten m.b.t. het gebouw en hun privaatieve kavel via internet (De kosten van het beheer zijn inbegrepen in het ereloon, de kosten van de hosting worden rechtstreeks door de provider aangerekend aan de VME)
- Het post-interventiedossier bewaren voor zover de basisakte hierin voorziet.
- Op het einde van het mandaat, binnen de 30 dagen, alle documenten aangaande het gebouw, inclusief de boekhouding, overdragen aan de opvolger.



5.2. buitengewone prestaties

Voor volgende **buitengewone prestaties** die niet in de gewone opdracht zijn inbegrepen geven aanleiding tot vacatiegelden of bijzondere erelonen. Het betreft verrichtingen die op de syndicus rusten en voor dewelke zijn aansprakelijkheid aanspreken. Dergelijk buitengewoon ereloon is enkel en alleen van toepassing wanneer dergelijke prestatie zich voordoet:

• Bijzondere algemene vergadering	200,00 €
• 2 ^{de} algemene vergadering	250,00 €
• Verkoopdossier (ten laste van de verkopende mede-eigenaar)	200,00 €
• Rappelkost brief of mail*	20,00 €
• Rappelkost aangetekend*	50,00 €
• Verzending van aangetekende brieven	20,00 €
• Opmaak dossier voor advocaat*	100,00 €
• Opmaak dossier voor de rechtbank*	200,00 €
• Vergadering R.v.M.E.	100,00 €

Voor bijkomende opdrachten kan, mits goedkeuring door de algemene vergadering, een vergoeding van 50,00 € per uur aangerekend worden.

De lopende zaken worden overgenomen zonder extra vergoeding met dien verstaande dat voor het financieel beheer vanaf het 5^{de} uur de vergoeding voor bijkomende opdrachten wordt aangerekend. Dit geldt eveneens voor het technisch en administratief beheer.

* Kosten gemaakt i.v.b. met achterstallige betalingen worden aangerekend aan de geadresseerde mede-eigenaar.

Artikel 6. Betaling van de erelonen

De syndicus wordt gemachtigd om de maandelijkse remuneratie, andere vergoedingen, bijzondere erelonen en uitgaven, bij voorrang af te nemen van het door de mede-eigenaars betaalde werkkapitaal (zichtrekening van de Vereniging van Mede-eigenaars), weliswaar altijd mits aflevering van een betaalstaat of factuur.

Deze betaalstaat wordt als bewijskrachtig stuk opgenomen in het 'inkomend factuurboek' van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7. Indexatie der erelonen

Alle bovenvermelde erelonen, zowel de gewone als de bijzondere, zijn niet onderhevig aan een jaarlijkse indexatie aangezien de duurtijd van de overeenkomst beperkt is tot één jaar.



Artikel 8. Administratiekosten

De syndicus ontvangt geen compensatie voor alle administratieve kosten die nodig zijn om het goede beheer van de VME te kunnen verzekeren. Zij maken deel uit van het ereloon. Dit met uitzondering van de in de bijzondere prestaties vernoemde kosten.

Portkosten worden niet aangerekend.

De **intranettoegang** wordt aangeboden aan kostprijs (+/- 160 €).

Artikel 9. Beheer vermogen van de vereniging

Iedere verhandeling van gelden ten gunste van de vereniging van mede-eigenaars dient uitsluitend te geschieden via een speciaal daartoe geopende rekening die op naam staat van de vereniging van mede-eigenaars.

Op deze rekening heeft de syndicus de exclusieve handtekeningbevoegdheid.

Deze rekening wordt geopend bij Argenta

Artikel 10. Décharge of kwijting

Aan de syndicus wordt geacht stilzwijgend décharge te zijn verleend bij het einde van zijn opdracht, behoudens aangetekend tegenbericht binnen de maand na het verstrijken van de overeenkomst vanwege de in functie zijnde Raad van Mede-eigendom.

Dit bericht moet met redenen omkleed zijn en alle elementen bevatten die de syndicus moeten toelaten eventueel gemaakte fouten te verbeteren of vergissingen recht te zetten. Eenmaal deze maand is verstreken kunnen geen verdere aanspraken geformuleerd worden, behoudens bedrog en aan bedrog grenzende fouten en nadat de uitvoerende kamers van het BIV alzo hebben geoordeeld.

Artikel 11. Taalstatuut

De algemene vergadering prefereert de opstelling van de syndicale bescheiden in de Nederlandse taal. Van de originele bescheiden wordt een vertaling afgeleverd door de syndicus aan de mede-eigenaars die erom vragen. De kosten van de vertaling worden apart gehonoreerd.

Artikel 12. Belangenvermenging

De syndicus onthoudt zich van elke vorm van belangenvermenging tussen hemzelf en door de vereniging van mede-eigenaars aangestelde derde.

Occulte commissies mogen door syndicus niet worden aanvaard; leveranciersrestorno's komen steeds aan de vereniging ten goede.

Artikel 13. Permanentie

De syndicus heeft geen kantoorpermanentie, maar garandeert wel een bereikbaarheid gedurende alle werkdagen en zaterdag van 8u tot 20u.

De syndicus is bereikbaar op het nummer 0484/249.005 of per mail lucodb@hotmail.com

Aldus opgesteld in 1 exemplaar en ondertekend te Vilvoorde op .../.../.....

De syndicus

voor de Vereniging van Mede-eigenaars

