

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

De hiernavolgende clausules zijn opgemaakt op basis van een analyse van een aantal bestaande reglementen van interne orde. Daarbij werd gezocht naar formuleringen die het gebruik toelaten in zoveel mogelijk gebouwen. De clausules zijn dus – noodzakelijkerwijs – niet op maat van één specifiek gebouw. De hiernavolgende clausules m.b.t. de leefbaarheid van het gebouw kunnen een handige leidraad vormen voor de syndicus. Het is raadzaam om bij de opmaak van het reglement van interne orde bepaalde zaken te moduleren op basis van de karakteristieken en specificiteit van het gebouw. Belangrijk om te signaleren is verder dat de onderstaande clausules niet exhaustief zijn. Doel was om alvast een aanzet te formuleren voor enkele bepalingen die best niet ontbreken in een reglement van interne orde. Daarnaast kan datzelfde reglement nog diverse andere bepalingen bevatten, die tot doel hebben om de leefbaarheid binnen een gebouw te regelen en zodoende te bevorderen.

ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

De identiteit van bekenden, die beweren technische controles en/of werkzaamheden te komen uitvoeren, te checken. Bij twijfel kan u de syndicus contacteren en/of de persoon niet binnenlaten.

ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodknop en blijf min 20 sec drukken!. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016/29.01.99 of buiten de kantooruren op noodnummer 0473/86.48.38).

Gebruik van de garage

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Fietsen mogen niet op de oprit gestald worden.

Het is ten strengste verboden in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke oprit en doorgang):

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enz. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren;
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevuilen met vuilnis van welke aard ook.
- **Gebruik van parkings die toebehoren aan andere mede-eigenaars is ten strengste verboden.**

Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietsbakken of toilet. Alle kosten voor ontstoppingen, inclusief schoonmaak en eventuele herstellingen, worden aan de bewoners die hiervoor aansprakelijk gesteld kunnen worden, aangerekend.

ARTIKEL 3. HUISVUIL

De huisvuilbak, gft bak, gele papierbak en pmd zak mogen geplaatst worden op de eigen parkeerplaats mits deze bakken afgesloten worden (deksel dicht) en de pmd zakken voorzichtig gevuld worden om scheuren en lekkages te voorkomen. Bij lekkage dient de veroorzaker dit uiteraard onmiddellijk te reinigen of u nu eigenaar of huurder bent.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

Het huisvuil dient gesorteerd te worden in de juiste bakken en voor pmd zakken en geplaatst op de stoep aan de straat op de dagen volgens de ophaalkalender van de intercommunale.

ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de buren niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

Alle bewoners zijn medeverantwoordelijk voor het goed samenleven in het gebouw, met respect voor ieders privéleven en rust.

Daartoe dienen de bewoners:

- er zorg voor te dragen geen hinderlijke **contact- of trillingsgeluiden** te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement te respecteren.
- hinderlijke geluiden, zowel overdag als 's nachts, te vermijden.
- ervoor zorgen **de rust van de medebewoners** te eerbiedigen.
- volgende leefregels zijn in het bijzonder van kracht in een appartementsgebouw:
 - Vermijd het **dichtslaan van deuren**.
 - Vermijd **te luid praten en roepen**.
 - Het **geluid van radio, TV** en andere klankinstallaties dient gedempt te worden. **Klankkasten** moeten op minimum 10 cm van de scheidingsmuur, de vloer of het plafond geplaatst worden. Ook bij het bespelen van **muziekinstrumenten** dient het geluid gedempt te worden, en rekening gehouden te worden met de mogelijke hinder voor medebewoners.
 - Tussen boven elkaar gelegen appartementen kan het **lawaai van schoenhakken of van ravottende kinderen** vrij hinderlijk zijn voor de buren. Hou hiermee rekening. Bewoners worden in dit verband opgeroepen binnenshuis steeds schoeisel met zachte zolen te dragen. Indien er toch hinder zou zijn, kan een beleefd geformuleerde opmerking in veel gevallen de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.
 - Vermijd het luid spreken of roepen in de **trapzaal** en de gemeenschappelijke hallen.

In het gebouw mogen geen andere dan normale **woonactiviteiten**

ARTIKEL 5. HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW

Het is verboden in de gemene delen van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien, auto's of andere rijwielen te wassen in de garageruimte en in/op andere gemene delen.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Alle bewoners zijn medeverantwoordelijk voor de reinheid in het gebouw.

Daartoe dienen de bewoners:

- de netheid van zowel vloeren, muren, deuren als ramen in de gemeenschappelijke delen, alsook de netheid van de privatieve gedeelten te eerbiedigen, en de orde in het gebouw te handhaven.
- bij transport van goederen van welke aard dan ook, de nodige omzichtigheid in acht te nemen om beschadiging van zowel vloeren, muren, deuren als ramen van de gemeenschappelijke delen te voorkomen. Beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen die moedwillig of door onzorgvuldigheid worden veroorzaakt zullen verrekend worden aan diegenen die hiervoor aansprakelijk gesteld kunnen worden.
- bij transport van goederen van welke aard dan ook, alle nodige voorzorgen te nemen om de stoep, de inkomhal, de traphal en de gangen net en rein te houden. Wie daarbij aan de gemeenschappelijke delen schade berokkent, zal de kosten voor de herstelling dragen.
- bij het buitenzetten van de vuilniszakken, bij verhuizingen en bij slecht weer de nodige omzichtigheid in acht te nemen en de reinheid van de gemeenschappelijke delen te eerbiedigen. Wie bij deze activiteiten de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt verzocht om de betrokken delen zelf te reinigen.

Om de reinheid van het gebouw te handhaven is het verboden om:

- In de gemeenschappelijke delen karweien van gelijk welke aard uit te voeren.
- In de gemeenschappelijke delen materialen en/of afval achter te laten of te deponeren.
- De traphal te gebruiken als afzuigstelsel voor hinderlijke kookgeuren.
- Door de ramen of op de balkons tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of om het even wat naar beneden te gooien.
- Aan de ramen of balkons voorwerpen of versiering aan te brengen die andere bewoners hinder of schade kunnen berokkenen.
- Publiciteitsbladen of andere post in de inkomhal achter te laten.

ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

- Wie **bij verhuizing schade berokkent** aan de gemeenschappelijke delen, zal **de kosten voor de herstelling dragen** en deze **uiterlijk binnen de 2 maand volgend op het schadegeval** herstellen **zoniet zullen juridische stappen** ondernomen worden.
- Bij verhuizing dienen de verhuizers alle nodige voorzorgen te nemen om de stoep, de inkomhal, de traphal en de gangen net en rein te houden. Deze dienen nadien gereinigd te worden.

- **De syndicus dient van een verhuis (zowel intrede als uittrede) minstens 10 dagen op voorhand verwittigd te worden.**
- **Het is verboden de lift te gebruiken bij verhuis**

ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Alle bewoners zijn mede verantwoordelijk voor het uitzicht van het gebouw. Het uitzicht bepaalt immers mede de veiligheid en de waarde.

Daarom is het verboden om :

- kledingstukken, was, dekens, tapijten, enz. **door de ramen of over de balkons** te hangen.
- **op de vensterbanken** voorwerpen met een storend uitzicht te stapelen
op de balkons of terrassen rommel of afval te stapelen.
- voorwerpen achter te laten **in de gemeenschappelijke delen**. Dit geldt eveneens voor het achterlaten van bijvoorbeeld reclamefolders aan de brievenbussen.
- Materialen, fietsen e.d. en/of afval in de trapzaal te deponeren. De **trapzaal** dient steeds volledig vrij te zijn. Dit is in het belang van alle bewoners met het oog op brandveiligheid en op een goede evacuatiemogelijkheid.
- op de gevels koepels, tentjes, reclame, afzuiginstallaties of enig ander voorwerp ook aan te brengen, die het **uitzicht of de esthetiek** van het gebouw kunnen schaden, behoudens afwijking die toegestaan wordt door de Algemene Vergadering.
- **affiches** aan te brengen, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuur of verkoop van de betrokken kavel beogen met een maximum formaat van 50 x 75 cm. **Verkiezingsaffiches of drukwerk van enigerlei afkomst** zijn verboden aan de ramen.

Verder dienen:

- De bewoners ervoor te zorgen dat de **ramen en gordijnen** regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten **ruit** onmiddellijk vervangen worden.
- Bij vervanging van ramen of deuren aan de voorgevel dient men rekening te houden met de **ral kleur 8019 waarbij profielen in moderne look met mat oppervlak dienen gebruikt te worden**.
- **Bij plaatsen van rolluiken** dient men dezelfde ral kleur te gebruiken als de ramen en deuren en identiek de plaatsing te voorzien zoals de bestaande actueel.
- **Plaatsen van screens is toegestaan in dezelfde ral kleur** als de ramen en deuren. De uniforme kleur van de screens zelf is antraciet.

ARTIKEL 10. VEILIGHEID – DIEFSTAL

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL 11. ALGEMENE INLICHTINGEN

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde. De appartementen mogen niet onder het stelsel van airbnb of ander stelsel verhuurd worden (voor dit laatste punt dient u de basisakte te respecteren zoals destijds opgesteld. Enkel huurders met een domicilie kunnen in aanmerking genomen worden).

- De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een “goede huisvader” , alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.
- De appartementen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.
- Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar/verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem vragen er een einde aan te stellen. Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar/verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met meerderheid van stemmen, de vernietiging van het contract en uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK (per gewone brief of per e-mail)** te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

ARTIKEL 12. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM¹

¹Ingeval de eigenaars of bewoners deze leefregels niet respecteren, kan de syndicus hen aanspreken. Hij doet dit het best mondeling omdat in veel gevallen de betrokkene zich hiervan niet bewust is of de leefregels niet kent.

Als dit gesprek of telefoontje geen resultaat oplevert dan kan de syndicus de betrokken persoon aanschrijven, in eerste instantie met **een** gewone brief en wanneer de eerste waarschuwing niet werkt met een aangetekende ingebrekestelling. Dit betekent niet dat de vereniging van mede-eigenaars over de volledige vrijheid beschikt om een dergelijk systeem in te vullen naar eigen goedvinden. Bij het invoeren van een dergelijk systeem moet met verschillende zaken rekening worden gehouden

- Het systeem moet **formeel vastgelegd zijn** in het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde of een beslissing van de algemene vergadering.
- Het systeem moet **proportioneel zijn**, dit wil zeggen dat het in verhouding dient te staan met de aard van de schending en de schade die deze schending veroorzaakt.
- Het **bedrag moet nauwkeurig en forfaitair bepaald zijn**. Een bedrag, dat naderhand nog door de Vereniging van Mede-eigenaars moet worden vastgelegd kan niet.
- De **toepassingsvoorwaarden en de procedure moet nauwkeurig zijn omschreven**.
- *“De syndicus dient in het kader van een verhuizing vooraf ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden. De verhuis mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal noch via de lift van het gebouw, verhuisd mag worden. Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er 500€ worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade.”*

DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

ARTIKEL 13. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 15 en 31 maart of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Bij corona kunnen deze data afwijken.

Tevens 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 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.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

DIVERSE:

- De bewoners dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, de politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.
- Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het huishoudelijk reglement overhandigen aan de huurder. Hij zal daarbij laten tekenen voor ontvangst en voor akkoord, zodat hij steeds kan aantonen dat zijn huurders het reglement ontvangen hebben.
- Het huishoudelijk reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of op enig deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
- Het huishoudelijk reglement is niet limitatief noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden door de beslissing van de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 14. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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 of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 15. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een 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.

- Verkiezingsmodaliteiten voorzitter:
 - ✓ *Voorwaarden kandidaatstelling: steeds via kandidaatstelling en schriftelijke stemming*
 - ✓ *Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter kan overgaan, wordt 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.*
- Bevoegdheden: voorstellen doen in functie van het belang van de gemeenschap en deze voorleggen aan de syndicus als agendapunt. Samen met de leden van de RvME signaleren van problemen en zoeken naar oplossingen, samen met de syndicus voorstellen bespreken. De voorzitter heeft zelf geen beslissingsrecht ivm voorstellen en reilen en zeilen binnen de VME. Zijn voorstellen dienen als agendapunt geagendeerd te worden en de mede-eigenaars beslissen door middel van stemming. Hij doet zijn taak volledig gratis.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

- Verkiezingsmodaliteiten secretaris:
 - ✓ *Of: De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.*
 - ✓ *Of: Voorwaarden kandidaatstelling: via kandidaatstelling en schriftelijke stemming*
 - ✓ *Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een secretaris kan overgaan, wordt secretaris 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.*
- Bevoegdheden: voorstellen doen in functie van het belang van de gemeenschap en deze voorleggen aan de syndicus als agendapunt. Samen met de andere leden van de RvME signaleren van problemen en zoeken naar oplossingen, samen met de syndicus voorstellen bespreken. De leden van de RvME hebben zelf geen beslissingsrecht ivm voorstellen en reilen en zeilen binnen de VME. Hun voorstellen dienen als agendapunt geagendeerd te worden ede mede-eigenaars beslissen door middel van stemming. Zij doen hun taak volledig gratis.

ARTIKEL 16. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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 ook 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.

ARTIKEL 17. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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 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.

ARTIKEL 18. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

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.

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.

ARTIKEL 19. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

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, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°;

c) [...] is 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;

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 paragraaf 3;

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

ARTIKEL 20. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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 syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen 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.

ARTIKEL 21. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):

EUR 2500- beslissing Bijzondere Algemene Vergadering d.d.29/06/2023

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

ARTIKEL 22. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór 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.

B. <u>Regels m.b.t. de syndicus</u>
--

ARTIKEL 23. DE SYNDICUS

23.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan 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.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede 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 interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

23.2 Takenpakket van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de

gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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;

8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 2501 euro ;

12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten 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 wege 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;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige -en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de

kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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.

23.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

23.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal 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 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.

23.5 Onverenigbaarheden

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

C. <u>Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen</u>

ARTIKEL 24. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- *Of: Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.*
- *Of: Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen.* Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

2/ Het betreft een ☐ bezoldigde / ☒ niet-bezoldigde functie

3/ De commissaris van de rekeningen is een ☐ professioneel / ☒ mede-eigenaar / ☐ college.

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? ja

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren? Na voorafgaandelijke afspraak kan de boekhouding van het voorbije jaar volledig gecontroleerd worden aan de hand van alle benodigde bescheiden.

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen? Mondeling gedurende de eerstvolgende algemene vergadering.

D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 25. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt geen leden gezien de goede verstandhouding van de mede-eigenaars en ze samen overleggen bij problemen of suggesties.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- *Voorwaarden kandidaatstelling: schriftelijke kandidaatstelling – schriftelijke stemming.*
- *De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van*

de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

3/ Het betreft een ☐ bezoldigd / ☒ niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...): de leden dienen jaarlijks opnieuw benoemd te worden. Kandidaatstelling steeds schriftelijk voor de termijn van de eerstvolgende A.V.

5/ Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak. Kopies kunnen bezorgd worden tegen betaling aan contractvoorwaarden met leverancier kopiertoestel en zijn ervan afhankelijk. Momenteel zw/wt = 0,009 euro /blad recto – kleur = 0,09 euro /blad recto – scan 0,0045euro/blad recto. Deze prijzen zijn onderworpen aan verhogingen.

ARTIKEL 26. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www....

DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als

‘GDPR’ of ‘AVG’) (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te voorkomen.

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: info@syndicusbeheer.be Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende,.....

Eigenaar / Huurder van appartement nr.

Gelegen op verdiep in blok van **Residentie Meerdaal**
Naamsesteenweg 52 – 3052 Oud-Heverlee

Verklaart hierbij een exemplaar van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en verbindt zich ertoe het te (laten) eerbiedigen.

Opgesteld in twee exemplaren, één voor de eigenaar en één voor de huurder

Te

Op datum van

De eigenaar/verhuurder

de huurder

ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende,.....

Eigenaar / Huurder van het appartement nr.

Gelegen op verdiep in blok van **Residentie Meerdaal**
Naamsesteenweg 52 – 3052 Oud-Heverlee

Verklaart hierbij een exemplaar van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen en verbindt zich ertoe het te (laten) eerbiedigen.

Opgesteld in twee exemplaren, één voor de eigenaar en één voor de huurder

Te

Op datum van

De eigenaar/verhuurder

de huurder