

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 141 - Gemzenstraat 43-45

Gemzenstraat 43-45, 2610 Wilrijk (Antwerpen)

0866.049.751

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 23 SEPTEMBER 2019 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in Fidimco kantoor, 1e verdieping, Meir 24 te 2000 Antwerpen.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
43-GLV, 43-1STE V, 43-2DE V	DESAVER	1.000
45-B0	VAN HORENBEECK	288
45-B1	CLYMANS BART	356
Totaal aanwezig		1644

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	1644
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BVBA, handelend onder de naam van haar zaakvoerder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering.

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar. Om het bureau te vervullen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: Dhr Clymans

Secretaris: Fidimco Beheer

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande samenstelling van het bureau

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, Mr. Van Genechten of het college van commissarissen van de rekeningen, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4 Kwijting van de rekeningcommissaris

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen werd op onthouding geplaatst daar hij/zij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn/haar eigen kwijting. (Art 577-6 §9)

Art 577-6-§9 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.

Voor stem: U gaat akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de kwijting aan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar cfr. Art. 577-8/2

Art. 577 8/2. De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de VME controleren, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Zoals hierboven in de wet vermeldt is het jaarlijks aanduiden van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen een verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

Dhr. Van Genechten

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde (Art. 577-8/2)

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

De commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen zal/zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

De Vergadering gaat ermee akkoord dat eventuele mandateringen/delegaties aan de rekeningcommissaris zullen gedurende de Vergadering kunnen worden toegevoegd.

Bij een herbenoeming van de rekeningcommissaris zal de stem van de rekeningcommissaris of college van commissarissen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 577-6-§9)

Art 577-6-§9 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.

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

6 Goedkeuring afrekening en balans per 30/04/2019

De individuele afrekening d.d. 30/04/2019 werd verstuurd.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d 30/04/2019 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/05/2018 tot 30/04/2019 bedragen 12 160,57 euro.

De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Gemzenstraat 43-45 zijnde: BE47 9792 2463 0480

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De syndicus overloopt de kosten en licht de afrekening toe.

Omtrent de afrekening 30/04/2019 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

- Eigenaren melden dat de afrekening van ISTA niet volledig klopt. Fidimco geeft dit door aan ISTA en houdt de eigenaren op de hoogte.

Indien ISTA een herberekening maakt zal dit verrekend worden op de volgende afrekening.

De eigenaren hebben verder geen opmerkingen over de afrekening.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Voor-stem : U gaat akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met de afrekening en de verdeelsleutels

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

7 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde beheer.

Voor-stem : U gaat akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus

Tegen-stem : U gaat niet akkoord met het verlenen van de kwijting aan de syndicus

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

8 Beslissing vernieuwen mandaat van de syndicus en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst cfr. Art 577-8 §1.

Art. 577-8. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan 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.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

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.

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Voor stem : U gaat akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de vernieuwing van het mandaat van de syndicus en de ondertekening door de voorzitter van de schriftelijke overeenkomst

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

9 Goedkeuring begrotingsraming en het daaruit resulterende werkkapitaal (en provisies voor de volgende periode).

Cfr Art. 577-8 § 4-18° dient de syndicus een begrotingsraming voor te leggen 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. Deze begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering beslist de huidige provisies te behouden.

Clymans: 154€

Desaver: 525€

Van Genechten: 215€

Van Horenbeeck: 151€

Voor stem: U gaat akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het budget (begrotingsraming) en werkingskapitaal (provisies) alsook het omschreven mandaat aan de syndicus

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 1.288 / 1.288 stemmen.

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DEV - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,)

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing unaniem afgekeurd (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

10 Goedkeuring aanleg / eventuele verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal

De mede-eigendom kent **twee soorten kapitaal**:

1. Werkingskapitaal:
2. Reservekapitaal

De wetgever heeft een strikt onderscheid gemaakt in beide kapitalen en als volgt omschreven in de Wet:

*Art. 577-5 §3 § 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat **minstens** uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.*

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

Het éénmalige werkkapitaal bedraagt momenteel 2460€. Dit is voldoende en kan behouden blijven.

Voor stem: U gaat akkoord met de aanleg / verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal zoals hierboven uitgebreid toegelicht.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de aanleg / verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal zoals hierboven uitgebreid toegelicht.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 1.288 / 1.288 stemmen.

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STEV - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DEV - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,)

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing unaniem afgekeurd (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

11 Toelichting reservekapitaal cfr. Art. 577-5: § 3

Art. 577-5 §3: Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

12 Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Art. 577-5 §3: De vereniging van mede eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Zoals besproken in een voorgaand punt is het aanleggen van een reservekapitaal niet meer facultatief sedert 1/1/2019 maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

Let op: de regel is ook van toepassing op de bestaande gebouwen!

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een **voor** stem voor dit punt is **niet sparen!**)

Voor stem: U gaat akkoord om GEEN reservekapitaal aan te leggen en of verder uit te bouwen tot de volgende vergadering er mogelijks anders over beslist.

Tegen stem: U wenst WEL een reservekapitaal aan te leggen waarvan het bedrag in een volgend punt zal worden vastgelegd

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 1.288 / 1.288 stemmen.

CLYMANS BART (45-B1 - quot . 356,), DESAVER (43-1STE V - quot . 356, 43-GLV - quot . 288, 43-2DE V - quot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - quot . 288,)

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

13 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie en de verdeelsleutel vastgelegd worden.

Op dit moment bedraagt het reservekapitaal op datum van 30/04/2019 : 2122,22 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten (*) van het afgelopen jaar.

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 616,03 euro, zijnde 5% van 12.320,58 euro (begroting). .

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om te blijven sparen zoals er nu reeds gespaard word. Zij sparen 15€ per maand/per appartement. Dit is 1080€ per jaar en dus voldoende om te voldoen aan het wettelijke minimum.

Voor stem: U gaat akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het bovenstaand geformuleerd voorstel m.b.t. de aanleg van het reservekapitaal

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

14 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 10 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervallperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 200 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:

Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

15 Kennisgeving Reglement Interne Orde volgens de opgelegde inhoudelijke vereisten cfr. de gewijzigde wet van 18/06/2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO) dat aan een aantal inhoudelijke vereisten dient te voldoen en zal voorgelegd worden op de Algemene Vergadering.

Situering t.o.v. een eventueel reeds bestaand RIO

Dit 'nieuwe' RIO in haar bij wet opgelegde format is een aanvulling (addendum) bij een eventueel reeds bestaande RIO (huishoudelijk reglement) en beide documenten dienen als samengevoegd geïnterpreteerd en gelezen te worden met dien verstande dat in het geval het reeds bestaande RIO zaken/bepalingen bevat dewelke indruisen tegen de nieuwe wettelijke bepalingen zoals beschreven in het 'nieuwe' RIO, deze als ongeschreven dienen te worden beschouwd in het bestaande RIO. (m.a.w. in dit geval krijgt de inhoud van het 'nieuwe' RIO voorrang op die van het reeds bestaande)

2) Situering t.o.v. de statuten van de VME

Het RIO mag onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor). De inhoud ervan blijft hierdoor ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom hebben, louter een aanvullend karakter.

3) Wettelijk verplichte vormvereisten

Inhoudelijk moet het reglement van interne orde minstens navolgende zaken bevatten:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de Algemene Vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de Algemene Vergadering bepaalde bedrag;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
- de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris.

4) Concrete uitwerking van dit 'nieuwe' RIO voor de VME

De gewijzigde wet van 18 juni 2018 bepaalt dat haar wijzigingen in voege treden op 01/01/2019. Concreet betekent dit dat elke VME haar 'nieuwe' RIO op deze datum beschikbaar dient te hebben bij de syndicus. De gewijzigde wet stipuleert eveneens het volgende 'De syndicus behoeft geen voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering indien de aanpassing van het RIO vereist is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels, maar zal er wel kennisgeving

van doen tijdens de eerstvolgende Algemene Vergadering."

Op basis van deze bepaling werd het RIO voor de VME door de syndicus reeds opgesteld en is aldus tijdig beschikbaar. Op die manier is de VME in orde met de opgelegde wettelijke verplichting en deadline. Op deze AV geeft de syndicus kennis van de opstelling van dit RIO.

Uw RIO voldoet aan bovenstaande vormvereisten. **Weet dat de wetgever hier zaken uit 2010 'terugdraait' met dien verstande dat zij een soort van deformalisering toepast. Daar waar ze in 2010 iedere VME verplicht heeft om haar statuten aan te passen voor wat betreft de 15-daagse periode, het bedrag van mededinging, het woordje raad van mede-eigendom, ... verschuift ze deze zaken nu naar het reglement van interne orde. Lees: makkelijker aan te passen door de Vergadering zonder iedere keer de statuten aan te passen.**

Tot slot en onderstaande is misschien wel het allerbelangrijkste om bij stil te staan. In de nieuwe wet staat in artikel 577-4 §1, 2° dat bedingen en sancties m.b.t. niet-betaling van de lasten in de mede-eigendom in het reglement van mede-eigendom moeten staan.

Bij de overgangsbepalingen van de nieuwe wet staat het volgende:

"Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, §1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek behoudende bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, §4, 2de lid."

Probleem inzake is dat die sancties meestal gewoon in Algemene Vergaderingen beslist zijn en zelden effectief verwerkt werden in het reglement van interne orde. Persoonlijk vinden wij dat één en ander wel in tegenspraak is met artikel 577-10 §4 dat bepaalt dat iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de Algemene Vergadering rechtstreeks wordt tegengesteld aan diegene waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Dit laatste impliceert dat de beslissingen van een Algemene Vergadering toch tegenstelbaar zijn aan de mede-eigenaars ongeacht of deze nu in het reglement van mede-eigendom worden geschreven dan wel in een reglement van interne orde. Feit is dat wij vrezen dat de Vrederechters de nieuwe wet wel zeer stipt gaan toepassen en dat voor zoveel en in de mate de sancties niet in een reglement van mede-eigendom staan zij deze niet gaan toekennen tenzij de sancties vermeld staan in een reglement van interne orde vóór de inwerkingtreding van de wet op 01/01/2019. In concreto wilt dat zeggen dat de VME dan haar recht verliest om ALLE kosten van een achterstallendossier ten laste kan leggen van de achterstallige eigenaar. Uiteraard is het de Vergadering die beslist en uiteraard kan de Vergadering een bijkomend mandaat aan de raad van mede-eigendom geven om een aantal bepalingen te "fine-tunen" maar dat neemt niet weg dat jullie VME wettelijk een RIO moest hebben op 1/1/2019. Wij gaan als syndicus hierin geen wettelijke verplichtingen langs ons neer leggen, om dan nog maar te zwijgen van de mogelijke juridische nadelige gevolgen zoals hierboven geschreven.

16 Toelichting G.D.P.R. wetgeving en de door de overheid opgelegde verplichtingen voor de VME

De wetgeving omtrent de GDPR is een van overheidswege opgelegde verplichting waar wij als syndicus geen enkele inspraak in hadden. Daar waar normale handelsondernemingen zorgen dat ze in orde zijn met hun eigen klanten en leveranciers overstijgt dat in onze branche iedere proportie. Wij hebben vanuit FIDIMCO Beheer een contractuele band met onze klanten en met de leveranciers van FIDIMCO Beheer. Vanuit FIDIMCO Beheer regelen wij "onze eigen" GDPR verplichting net zoals alle andere bedrijven dat moeten doen.

Als rechtsvertegenwoordiger van iedere VME afzonderlijk is dat echter een heel paar andere mouwen. Iedere VME is eigenlijk als het ware een eigen entiteit met een eigen ondernemingsnummer, "aandeelhouders"-klanten en leveranciers. Binnen die entiteit bestaan er nog wettelijke organen gaande van Algemene Vergadering - raad van mede-eigendom - rekeningcommissaris - voorzitter - syndicus ieders met zijn eigen vastgelegde wettelijke verplichtingen en rechten. Anders dan bij de standaard handelsondernemingen gelden hier specifieke regels.

Iedere VME valt van rechtswege onder de GDPR wetgeving aangezien zij persoonsgegevens verwerkt van EU burgers (naam, adres, tel. Nr van eigenaars, huurders enz....)

Omtrent het hoe en het waarom van deze wetgeving en op welke manier zij haar uitwerking kent op de VME zijn er al talloze zaken al verschenen in de pers.

GDPR wetgeving regelt de verwerking van persoonsgegevens van EU burgers.

Persoonsgegevens = alle gegevens die kunnen leiden tot de identificatie van een persoon (naam, adres, tel, foto, bankrekeningnr....)

Verwerking = heel ruim opgevat : verzamelen, ordenen, bijwerken, opvragen, raadplegen, verspreiden,....

GDPR wetgeving is van toepassing op de VME en de syndicus moet zorgen voor de praktische uitwerking in opdracht van de VME.

Wie doet wat:

Verwerkingsverantwoordelijke = De VME en moet op elk moment kunnen aantonen dat deze conform de regels van de GDPR handelt.

De Verwerker = De syndicus, de verwerker dewelke gegevens verwerkt in opdracht van de verwerkingsverantwoordelijke (VME).

De verwerkingsovereenkomst: wettelijk verplichte overeenkomst dewelke beschrijft op welke manier de syndicus de persoonsgegevens van de VME verwerkt conform de GDPR richtlijnen.

Tussen de verwerkingsverantwoordelijke (VME) en de verwerker (syndicus) is er een schriftelijke verwerkingsovereenkomst verplicht waarvan de duurtijd samenvalt met die van de opdrachtsovereenkomst (= syndicusovereenkomst). Deze

verwerkingsovereenkomst bevat afspraken rond de aard, het doel en de duur van de verwerking van persoonsgegevens van de VME. Documenten die de VME in orde moest brengen uiterlijk op 24/05/2018

Aanleggen van een 'GDPR Compliance Dossier' dat volgende documenten bevat :

- Het verwerkingsregister van de VME
- De Privacy Policy
- Een datalek procedure
- Een register van inbreuken
- Een register van audits en inspecties

Het afsluiten van een verwerkingsovereenkomst tussen de VME en de syndicus. Al deze documenten zijn tijdig in orde gemaakt en zijn beschikbaar voor consultatie bij de syndicus.

Kosten die hiermee gepaard gaan, alsook de kosten voor de nodige wettelijke bijwerkingen zullen door Fidimco Beheer in regie gebeuren.

U begrijpt dat deze extra prestaties die wij in naam en voor rekening van de VME dienen te verrichten en dewelke wettelijk verplicht zijn, nooit kunnen opgenomen zijn in de standaard beheersvergoeding. Meer nog, op het moment dat de syndicusovereenkomst wordt afgesloten met de mede-eigenaars zijn deze bijkomende verplichtingen niet gekend en kunnen ze dus per definitie ook niet in de overeenkomst zijn opgenomen.

17 Toelichting en evaluatie van de overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen afgesproken heeft Cfr. Art. 577-8.14°

Art. 577-8. 14° aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Verzekeringsmakelaar: Kegels & Van Antwerpen

Verzekeringsmaatschappij: Vivium

Levering mazout: Kemaco

Onderhoud ketel: Abati

Opname meterstanden: Ista

Keuring tank: 5 jaarlijks: All Tank Service

Water: Water-Link

Elektriciteit: Engie Electrabel

De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus om gedurende het jaar eventuele contracten te herzien mochten er zich opportuniteiten voordoen.

18 Toelichting A.R.E.I. (Algemeen Reglement op Elektrische Installaties) Bespreking keuring elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen – optionele audit en verplichte attesten – toelichting keuringsattest

De gemeenschappelijke elektrische installaties moeten een geldig keuringsattest te hebben. Het bekomen van zo'n attest is de verantwoordelijkheid van de syndicus maar het is de VME die aansprakelijk is. Hiervoor verwijst de wetgever naar HET GEBRUIK van de installaties.

Wie is gehouden aan de keuring?

1. Installatie van voor of na 1981 ?

De installatie is van VOOR 1981: geen verplichting tot periodieke controle. Als u de installatie verzwaard of mogelijks uitbreidt: verplichte keuring!

De installatie is van NA 1981: per definitie: algemene delen zijn huishoudelijk dus art. 271 AREI is van toepassing en dus dient er **iedere 25 jaar een keuring te gebeuren!** Het is aan de VME om aan te tonen dat ze een geldig keuringsattest heeft.

2. VME = werkgever in het gebouw

D.w.z. dat de werknemers de gemeenschappelijke delen van het gebouw gebruiken. Werknemers vallen in België onder de CODEX Welzijn op het werk. Van toepassing hier is dan het K.B. 4/12/2012.

De **VME is werkgever** en dan is de regel dat ze om de 5 jaar een keuring dient te laten uitvoeren.

Let op: vaak is de **VME opdrachtgever**. Ze stelt een klusbedrijf aan, een elektricien, een loodgieter maar ook een poetsbedrijf. Dan geldt er geen verzwarende keuringsplicht en is **de 25 jaar regel van toepassing**. De VME stelt een syndicus aan maar een professionele syndicus kan niet als "personeel" beschouwd worden en valt niet onder een werknemer. (een prof. syndicus is per definitie cfr. het BIV een zelfstandige en kan dus derhalve ook niet als werknemer worden

beschouwd - zie deontologie CIB/BIV)

Belangrijk is hier een onderscheid te maken of het gebouw in hoofdzaak dienst doet als woongelegenheden of als handelspand.

Tot slot: brandweereisen gaan steeds boven al het bovenstaande. Deze en eventuele andere voorschriften van bouwkundige aard zijn primordiaal.

19 Beslissing omtrent het aanduiden / toewijzen van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren. (optioneel) Toekennen mandaat

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

AVE Elektro. Deze offerte werd reeds ter schriftelijke stemming voorgelegd. Echter kwam hier geen unaniem antwoord op.

Deze offerte is opgesplitst in 3 delen:

- Keuringklaar maken + keuring: 746€ excl BTW
- Aanpassen noodverlichting: 1297€ excl BTW
- Plaatsing rookmelders: 247€ excl BTW

Na beraadslaging houdt de Vergadering een stemming over de offerte van AVE Elektro.

Er wordt beslist om volgende werken te laten uitvoeren:

De eigenaren gaan akkoord met het deel van het keuringklaar maken. Zij zullen rookmelders plaatsen in eigen beheer. Indien de installatie zou afgekeurd worden door het ontbreken van de noodverlichting zal er terug een schriftelijke stemming gehouden worden voor dit deel van de offerte. Fidimco wijst erop dat een schriftelijke stemming steeds unaniem moet zijn.

Voor stem : U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

20 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

via het werkkapitaal

éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.

opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)4.

financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.

Een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: Reservekapitaal

De verdeelsleutel voor de financiering is: Gelijke delen

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

21 Beslissing over het verlenen van toestemming aan de syndicus en / of haar aangestelden om alle maatregelen te nemen i.v.m. de begeleiding van de besliste werken, procedures, uitvoering van beslissingen en andere.

Dit mandaat omvat alle handelingen in de meest uitgebreide zin van het woord, ook de van overheidswege opgelegde verplichtingen, eventueel juridische bijstand, alsook het aanstellen en beoordelen van externe bedrijven ter ondersteuning van de syndicus meer specifiek het eventueel aanstellen van een derde voor de oplevering van de werken. De bijhorende kosten zitten niet mee inbegrepen in de standaard beheersvergoeding - zie overeenkomst

Het percentage voor goedkeuring mandaat werd verlaagd van 66% naar 50%+1 cfr Art. 577 7 § 1 1°

Een eerdere beslissing van de algemene vergadering impliceert mogelijks handelingen van de syndicus die buiten de normale beheersopdracht vallen. Dit kan gaan van eenvoudige handelingen zoals het aanvragen van verbodsborden voor te parkeren, plaatsbeschrijvingen, maar ook het in opdracht van en voor rekening van de VME aanvragen van een bouwvergunning, het aanvragen van bijstand door een deskundige bij opleveringen, advies van advocaat, enz. Los van het feit dat deze taken niet tot het normale beheer behoren zoals beschreven in de beheersovereenkomst (en bijgevolg mogelijks in regie worden aangerekend) vraagt de syndicus een mandaat om, in de meest uitgebreide zin van het woord, handelingen te stellen i.v.m. de genomen beslissing(en) in een eerder dagordepunt.

De mogelijke oplevering van de werken zal verzorgd worden door leverancier: Dhr Clymans en de firma AVE na keuring van de installatie.

Voor stem: U gaat akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

22 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen cfr. Art 577 7 § 1 1°: Vochtbestrijding Kelder

Art. 577-7. § 1. De Algemene Vergadering beslist: 1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen; 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°;

Aard van de werken: Vocht bestrijding kelder

De syndicus wijst op onderstaande bepaling uit de wet op de mede-eigendom:

De Wet op de mede eigendom bepaalt dat iedere mede eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen zoals besproken op deze algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

De Algemene Vergadering geeft uitdrukkelijk de toestemming om de beslissing van de VME om de besproken werken uit te voeren voor zover voldaan kan worden aan de financiële verplichtingen.

De syndicus verwijst bijkomend naar de strikte regels omtrent de financiering van deze op een (B)AV genomen beslissing!

Voor stem: U gaat akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met de uitvoering van de werken zoals hierboven beschreven en toegelicht alsook het eventuele mandaat aan de syndicus om de bestelling te plaatsen zoals hierboven besproken.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

23 Beslissing omtrent het aanduiden / toewijzen van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren. (optioneel) Toekennen mandaat

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:

Dryplan: Injecteren en plaatsen zoutwerende folie: 1178,50€ excl BTW

Aldiva: Injecteren en plaatsen zoutwerende folie: 1872€ excl BTW

Na beraadslaging beslist de vergadering als volgt:

Momenteel is er geen opstijgend vocht meer waargenomen. Indien er toch terug vocht wordt waargenomen zal de offerte van DRYPLAN geactualiseerd worden en eventueel indien nodig terug ter plaatse komen. Ook zal er nagekeken worden van waar dit vocht exact zou komen. Er werd eerst vermoed dat dit uit de gewone kelder kwam. Echter is de slaapkamer waar het opstijgend vocht zich bevindt gelegen boven een kruipkelder. Er moet dus eerst nagegaan worden of het vocht hiervan komt en welke actie kan genomen worden om dit in de toekomst te voorkomen.

Voor stem : U gaat akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten.

Tegen stem : U gaat niet akkoord met de keuze van bovenstaande leverancier of met de hierboven vastgelegde modaliteiten

Onthouding : Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

24 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:

via het werkkapitaal

éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.

opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)4.

financiering aangegaan door de VME bij een kredietverstrekker/financiële instelling ondersteund door een af te sluiten kredietverzekering.

Een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: Reservekapitaal

De verdeelsleutel voor de financiering is: Gelijke delen

Voor stem: U gaat akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Tegen stem: U gaat niet akkoord met bovenstaande beslissing omtrent de financiering

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

25 Beslissing over het verlenen van toestemming aan de syndicus en / of haar aangestelden om alle maatregelen te nemen i.v.m. de begeleiding van de besliste werken, procedures, uitvoering van beslissingen en andere.

Dit mandaat omvat alle handelingen in de meest uitgebreide zin van het woord, ook de van overheidswege opgelegde verplichtingen, eventueel juridische bijstand, alsook het aanstellen en beoordelen van externe bedrijven ter ondersteuning van de syndicus meer specifiek het eventueel aanstellen van een derde voor de oplevering van de werken. De bijhorende kosten zitten niet mee inbegrepen in de standaard beheersvergoeding - zie overeenkomst

Het percentage voor goedkeuring mandaat werd verlaagd van 66% naar 50%+1 cfr Art. 577 7 § 1 1°

Een eerdere beslissing van de algemene vergadering impliceert mogelijks handelingen van de syndicus die buiten de normale beheersopdracht vallen. Dit kan gaan van eenvoudige handelingen zoals het aanvragen van verbodsborden voor te parkeren, plaatsbeschrijvingen, maar ook het in opdracht van en voor rekening van de VME aanvragen van een bouwvergunning, het aanvragen van bijstand door een deskundige bij opleveringen, advies van advocaat, enz. Los van het feit dat deze taken niet tot het normale beheer behoren zoals beschreven in de beheersovereenkomst (en bijgevolg mogelijks in regie worden aangerekend) vraagt de syndicus een mandaat om, in de meest uitgebreide zin van het woord, handelingen te stellen i.v.m. de genomen beslissing(en) in een eerder dagordepunt.

De mogelijke oplevering van de werken zal verzorgd worden door leverancier: Dryplan en Mevr Van Horenbeeck

Voor stem: U gaat akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met het verlenen van het hierboven omschreven mandaat aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 1.288 / 1.288 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.288 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.288:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

26 Bespreking en beslissing omtrent de aanpassingen aan rookgasafvoeren. (Optioneel) aanstelling leverancier voor het uit te voeren schouwonderzoek n.a.v. de meest recente NBN D normen.

Dit punt werd informatief op de agenda geplaatst.

Dit gebouw heeft 1 central verwarming. Er dienen dus geen aanpassingen uitgevoerd te worden.

Bijgevolg dient er niet gestemd te worden.

Voor stem: U gaat akkoord voor het uitvoeren van een schouwonderzoek zoals hierboven omschreven

Tegen stem: U gaat niet akkoord voor het uitvoeren van een schouwonderzoek zoals hierboven omschreven

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.288 / 1.288:

CLYMANSBART (45-B1 - kwot . 356,), DESAVER (43-1STE V - kwot . 356, 43-GLV - kwot . 288, 43-2DEV - kwot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - kwot . 288,)

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

27 Bespreking en BESLISSING globale aanpak door de VME van de gemeenschappelijk schouwkanalen. Bespreking bepalingen opgenomen in de basisakte m.b.t. de verdeling van de lasten.

stemmingspercentage werd verlaagd naar 50% + 1 n.a.v. art. 577-7 BW in verwijzing naar het percentage opgenomen voor wettelijk opgelegde werken

Dit punt werd besproken maar is niet van toepassing op deze VME.
Bijgevolg dient er niet gestemd te worden.

Voor stem: U gaat akkoord met hetgeen hierboven werd uiteengezet en de te volgen voorgestelde aanpak.

Tegen stem: U gaat niet akkoord met hetgeen hierboven werd uiteengezet en de te volgen voorgestelde aanpak.

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.288 / 1.288:

CLYMANS BART (45-B1 - kwot . 356,), DESAVER (43-1STE V - kwot . 356, 43-GLV - kwot . 288, 43-2DEV - kwot . 356,), VAN HORENBEECK (45-B0 - kwot . 288,)

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

Verdeelsleutel: basisakte

28 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 577-9 § 1: *De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.*

De syndicus licht, indien nodig, de lopende procedures binnen de VME toe.
Er zijn geen dossiers lopende.

29 Bespreking buitengewone te verwachten kosten cfr. Art. 577-8. 18°

Art. 577-8. 18° 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 deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

30 Bespreking mogelijke vragen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht

Enkel eigenaars worden uitgenodigd voor een algemene vergadering. Houders van een persoonlijk of zakelijk recht (bijvb. huurders) mogen zaken mededelen aan de syndicus. Mochten er zulke mededelingen zijn dan zal de syndicus deze hier vermelden.

De syndicus mocht geen mededelingen ontvangen.

31 Varia

Eigenaren melden dat er nog veel spullen staan in de gemeenschappelijke kelder staan. Er zal een apart schrijven verstuurd worden naar alle eigenaren zodat zij dit kunnen doorgeven aan eventuele huurders. Er wordt gevraagd

privatieve spullen te bewaren in de privatieve kavels.

Het warm water van de gemeenschappelijke ketel staat heel hoog. Eigenaren zouden dit graag lager hebben. Zij kijken dit na in eigen beheer.

De voortuin voor nummer 45 wordt niet meer onderhouden. De eigenaren van nummer 45 bespreken dit onderling verder.

Mr. Clymans meldt dat zijn ramen niet meer goed sluiten. Hij vraagt of Belisol kan gecontacteerd worden voor een afspraak. Het vernieuwen van de ramen werd enkele jaren geleden door de syndicus opgevolgd.

De firma dakrubber Schoten zal nog gerappelleerd worden ivm het onderhoud van het dak. Eigenaren vragen een deadline te stellen voor deze firma.

De kroonlijst begint af te brokkelen. Er wordt gevraagd een onderzoek in te plannen naar de oorzaak en offertes op te vragen voor de volgende vergadering.

Agendapunten 2020: Bespreking gevelreiniging en vernieuwen voordeur. Tegen dan worden er enkele offertes opgevraagd.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u30.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer bvba.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Nelleke Verschueren

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

