

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

NOTULEN van de **algemene vergadering**
van de **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS DENALI**
met ondernemingsnummer: **0884.230.719**
gehouden op: **08/06/2023** om **17:00** uur
op locatie: **Kantoor Sissau - Oostende Leopold II Laan 3**

01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering
Géén beslissing, enkel vaststelling.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	Aantal eigenaars	Aantal quotiteiten
<i>Aanwezig</i>	3 (op 6)	574 (op 1000)
<i>Geldig vertegenwoordigd</i>	1 (op 6)	142 (op 1000)
AANWEZIGHEIDSSQUORUM	4 (op 6)	716 (op 1000)
<i>Afwezig/Niet vertegenwoordigd</i>	2 (op 6)	284 (op 1000)

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (meer dan de helft der Mede-eigenaars + helft der quotiteiten) is bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.

Volgende volmachten werden ontvangen : zie aanwezigheidslijst hierachter.

De beschikbare volmachten worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

02 | Benoeming van de Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom
Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

- Voorzitter van de Algemene Vergadering: Dhr. Busschaert
- Commissaris van de Rekeningen: Mevr. Lorez
- Secretaris van de Algemene Vergadering: Benoit

De Algemene Vergadering is akkoord dat de taak van de Commissaris van de Rekeningen als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering.

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden unaniem bekrachtigd door de Algemene Vergadering. Dit zowel door het feit dat de Raad van Mede-eigendom oprecht is alsook de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Dit zijn de Voorzitter en de Rekening Commissaris ttz Dhr. Busschaert en Mevr. Lorez.

03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.01.2022-31.12.2022, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten

Beslissing: de helft plus één.

De afrekening en de balans werden nagezien en goedgekeurd door de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen alvorens deze documenten werden opgestuurd naar de Mede-eigenaars.

De kostenafrekening en de balans wordt door de syndicus op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de Mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden door de syndicus beantwoord.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening en de balans over de **periode 01.01.2022-31.12.2022** op haar beurt **WEL** goed.

Op het einde van het boekjaar beschikt het gebouw over een werkkapitaal van €1280,00.

Het gebouw werkt ook met maandelijks voorschotten, onderstaand bevindt zich een overzicht van hoeveel er gestort wordt /maand/eigenaar.

00.01 ADNRIES	€200,00 + €20,00
01.01 DUBRON Nele	€125,00 + €20,00
02.01 LOREZ Fabienne	€125,00 + €20,00
03.01 BOGAERT Dorine	€125,00 + €20,00
04.01 CAPIAU - VANHERREWEGHEN	€125,00 + €20,00
05.01 BUSSCHAERT - DE VIJLDER	€200,00 + €20,00

Bij een wanbetaling zal een rappelkost aangerekend worden van €12,50.

De syndicus krijg de toestemming van de algemene vergadering om bijzondere voorschotten op te vragen indien nodig.

Het reservefonds bedraagt einde boekjaar €4274,00 in analogie met de balans gevoegd bij de afrekening. De Raad van Mede-Eigendom krijgt de volmacht om toestemming te geven aan de syndicus om eventuele grote werken te financieren met het reservefonds.

De Algemene Vergadering is akkoord om minstens de wettelijke 5% op de jaarkosten op te vragen op te vragen voor het reservefonds. De syndicus zal dit in de loop van augustus opvragen aan de Mede-eigenaars.

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd. De Algemene Vergadering beslist om momenteel verder géén wijzigingen aan te brengen aan de bestaande leveringscontracten.

04 | Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en syndicus, verlenging mandaat syndicus

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, de leden van de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de rekeningen over het afgelopen werkjaar.

Het mandaat van de syndicus, Agence Sissau NV, wordt door de Algemene Vergadering unaniem verlengd. Dit voor een termijn van **één** jaar, terug aan gelijke voorwaarden maar aangepast aan de index.

De Algemene Vergadering vraagt de Voorzitter om het contract tussen de VME en de syndicus te tekenen namens de VME.

05 | Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing

Beslissing: de helft plus één.

De toestand van onderhoud van het gebouw en de gemene delen wordt besproken. Met betrekking tot de toestand van de gemene delen worden door de Algemene Vergadering de volgende beslissingen genomen :

05.1 | Asbestinventaris algemene delen: bespreking en beslissing

Nihil

5.2. | Lift noodtelefoon – risico analyse

De syndicus deelt mee dat de risico analyse uitgevoerd is op 07/06/2023.

Vanaf het verslag beschikbaar is zal de syndicus de nodige offertes hiervoor opvragen.

Aangezien dit vermoedelijk een grotere factuur is zal de syndicus dit financieren via het reservefonds.

5.3. | CV ketel onderhoud voorzien november/ december 2023

Het onderhoud zal plaatsvinden in november/december door de gebruikelijke firma.

5.4. | Schoonmaak – kelder

De algemene vergadering beslist dat er een beurtrol opgemaakt wordt. Eigenaren dienen dit verplicht op te leggen aan hun huurder.

1 jul 2023: gelijkvloers (dhr. Andries)

1 jan 2024: 1ste verdiep (mevr. Dubron)

1 jul 2024: 2e verdiep (mevr. Lorez)

1 jan 2025: 3e verdiep (mevr. Bogaert)

1 jul 2025: 4e verdiep (Capiou -Vanherreweghe)

1 jan 2026: 5e verdiep (Busschaert - De Vijlder)

5.5. | Waterverzachter – zout

Begin 2024 besteld de syndicus nieuw zout, de man van mevr. Lorez is degene die het zout bijvult.

06 | Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen

De syndicus deelt mede geen vragen of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

/

07 | Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 14 dagen). De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de eerste helft van de maand juni
De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op donderdag
6 juni 2023.

08 | Varia/Rondvraag

Respect gemene delen

De Syndicus wijst er op dat er geen persoonlijke zaken mogen gestockeerd/tijdelijk geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt gevraagd om voorzichtig te zijn met fietsen en boodschap karren bij de voordeur, momenteel zitten er al krassen/schreven in de deur.

09 | Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze notulen ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering alsmede door de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen.

De Algemene Vergadering werd gesloten omstreeks 17:45.

Onderhavige notulen zijn een afschrift van de originele ondertekende notulen dewelke bewaard worden op het kantoor van de syndicus.

Tot uw dienst
N.V. Agence Sissau – syndicus
I.o. Karel Sissau

DENALI
Stockholmstraat 37
8400 OOSTENDE
VME 0884.230.719



SYNDICUSOVEREENKOMST

Tussen

AGENCE SISSAU NV, met zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 127-128, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0459.089.914, vertegenwoordigd door de heer Karel SISSAU, erkend vastgoedmakelaar B.I.V. onder het nummer 201.752, en/of zijn lasthebber; Hierna: “**de syndicus**”

En

De **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS** van de residentie **DENALI**, gelegen te Stockholmstraat 37 8400 OOSTENDE, ingeschreven bij de KBO onder het nummer **0884.230.719**, hier vertegenwoordigd door de Voorzitter van de algemene vergadering, rekencommissaris (of college van), raad mede-eigendom, mede-eigenaars;

handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering d.d. **08/06/2023**

Hierna: “**de VME**” Is overeengekomen:

Artikel 1. Aanstelling

Door de VME wordt aan de syndicus, die aanvaardt, het administratief, boekhoudkundig en technisch beheer van de residentie **DENALI** zoals beschreven in de basisakte, toevertrouwd, overeenkomstig de wet, de statuten, het Reglement van Mede-eigendom en het Reglement van Interne Orde.

Artikel 2. Duur

De opdracht wordt ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering (hierna: AV) d.d. **08/06/2023** afgesloten voor een duur van **1 JAAR** met start op **24/05/2023** om van rechtswege te eindigen op **23/05/2023** of indien de AV over het afgesloten boekjaar nog niet heeft plaatsgevonden tegen deze datum, geldt de overeenkomst tot aan de datum van die Algemene Vergadering. Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, dan moet deze beslissing per aangetekend schrijven aan de syndicus worden meegedeeld.

Artikel 3. Formaliteiten bij de aanvang van het mandaat

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichting om het volledige dossier van beheer van het gebouw binnen een termijn van 30 dagen over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, dan zal de nieuwe syndicus toch het beheer waarnemen. Hij wordt evenwel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen e.d. begaan ten gevolge van het niet tijdig ontvangen van het dossier van beheer.

Artikel 4. Hernieuwing

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering die het einde van de overeenkomst voorafgaat.

Bij verlenging / vernieuwing blijft huidige overeenkomst bestaan, tenzij er voorwaarden gewijzigd zijn.

Bij het einde van de overeenkomst zal de syndicus het nodige doen om, desgevallend, de overdracht van het dossier krachtens de modaliteiten van artikel 3.89, 7° BW op een vlotte manier te laten verlopen.

Artikel 5. Voortijdige opzegging en plaatsvervanging

5.1. Op initiatief van de VME

De VME kan de overeenkomst voortijdig stopzetten indien de AV na stemming van oordeel is dat de syndicus zijn taak niet naar behoren uitvoert wegens het plegen van bedrog of na het begaan van een grove beroepsfout. Ingeval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan een forfaitaire vergoeding voor een termijn van drie maanden.

5.2. Op initiatief van de syndicus

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

De syndicus brengt de Raad van Mede-eigendom – en zo die niet zou bestaan de Voorzitter van de laatste AV samen met de Commissaris(sen) der Rekeningen – via een aangetekend schrijven op de hoogte van diens intenties. De opzegperiode start de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegbrief werd verstuurd. De ontslagnemende syndicus engageert zich om de AV bijeen te roepen en het nodige te

doen opdat de overdracht van het dossier krachtens de modaliteiten van artikel 3.89, 7° BW op een vlotte manier verloopt.

5.3. Plaatsvervangning

In geval van verhindering of tekortkoming van de syndicus in de uitoefening van zijn opdracht wijst de AV een vervanger aan. De aldus vervangen syndicus dient de gehele administratie van de VME ter beschikking te stellen van de plaatsvervanger. Dit geldt ook wanneer een voorlopig bewindvoerder aangesteld wordt krachtens artikel 3.92, §1 BW

Artikel 6. Bevoegdheden

De syndicus heeft als taak zorg te dragen voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van hoger beschreven gebouw. Voor de uitoefening van dit beheer zal de syndicus zich schikken naar de bepalingen in deze overeenkomst samen met de wettelijke bepalingen op de appartementseigendom, zoals voorzien in de artikel 3.68 en artikel 3.69 tot 3.100 Burgerlijk Wetboek (hierna BW genoemd), de basisakte, het Reglement van Mede-eigendom, het Reglement van Interne Orde en de beslissingen van de AV.

Artikel 7. Opdrachten

De opdrachten van de syndicus bestaan uit gewone en/of buitengewone opdrachten.

7.1. Gewone opdrachten

Deze omvatten enerzijds de door de wet opgelegde en anderzijds de statutaire of in het Reglement van Interne Orde vastgelegde opdrachten.

7.1.1. Wettelijke opdrachten

1. De AV bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
2. De beslissingen van de AV notuleren in het daartoe bestemd register.
3. De beslissingen van de AV uitvoeren en/of laten uitvoeren.
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen.
Indien de syndicus de uitvoering van onvoorziene maar noodzakelijke onderhoud- of investeringswerken nodig acht vraagt hij als mogelijk het advies van de Raad van Mede-eigendom.
5. Het vermogen van de VME beheren.
Daartoe zal de syndicus éénmaal per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat verbruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel;
 - een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten;
 - een vermogensstaat van de VME;Dit vermogen zal in zijn geheel geplaatst worden op diverse rekeningen op naam van de VME. Het werkkapitaal en het reservekapitaal staan op afzonderlijke rekeningen.
Op deze rekeningen heeft de syndicus exclusieve handtekeningbevoegdheid.
6. De VME vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten
7. In geval van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel, de inlichtingen zoals bepaald in artikel 3.94, §1 en §2 BW verstrekken aan de notaris, éénieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of aan de uittreedende mede-eigenaar.
8. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de AV geen stemrecht heeft, de datum meedelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
9. Het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste AV, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van het mandaat.
10. Een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten ter dekking van de uitoefening van zijn taak als syndicus.
11. Ervoor zorgen dat de Mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de Mede-eigendom.
12. Bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is.
13. Voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor wat betreft de opdrachten/contracten waarbij mededinging verplicht is.
14. Voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone AV.
15. Voorleggen aan de AV van mogelijke belangenvermenging tussen de VME en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
16. Bijhouden van de persoonsgegevens (naam, adres, de aandelen en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de AV en het overmaken van deze informatie aan de Mede-eigenaar of notaris zoals bepaald in artikel 3.94, §3 BW.
17. Voeren van de boekhouding van de VME op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgestelde minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
18. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de AV.
19. Het bijwerken van het Reglement van Interne Orde telkens de AV hiertoe besluit of bij wetswijzigingen.
20. Het verrichten van de kennisgevingen bepaald in artikel 3.93, §5, 1° en 2° BW.

7.1.2. Statutaire of in het Reglement van Interne Orde vastgelegde opdrachten

De syndicus is tevens belast met de opdrachten zoals bepaald in de basisakte en/of het Reglement van Mede-eigendom.

7.2. Buitengewone opdrachten

De syndicus kan na afspraak worden belast met buitengewone opdrachten waarvoor de tarieven onder artikel 7 worden opgesomd.

De buitengewone opdrachten omvatten deze die:

- zich slechts occasioneel voordoen (geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de Mede-eigenaars voordoen (verkopen of overdracht kavel, inningen, geschillen, enz.);

- niet te voorzien zijn.
- Het betreft met name, zonder dat deze lijst beperkend is:
 - het organiseren van een buitengewone AV of een tweede zitting van de AV;
 - het organiseren van een AV van een gedeelte van de Mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft;
 - het organiseren van vergaderingen van de RvMe buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet;
 - de voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd;
 - de vertegenwoordiging van de Mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden;
 - de werkzaamheden voortvloeiend uit de verplichting van Artikel 3.94, §1 en §2 BW;
 - het verwerken van de mutatie van een kavel;
 - na grote werkzaamheden de tussenkomsten, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering;
 - diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving;
 - Het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is;
 - Het beheer van grote schadegevallen voor verzekeringsschadegevallen. Indien er extra activiteiten dient te gebeuren door de syndicus in dat kader, zal er extra worden aangerekend ten laste van de VME;
 - Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 3.89 §5 7° van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
 - Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, ...
 - Het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is;
- Andere buitengewone prestaties:
 - * Tussenkomst/aanwezigheid expertises;
 - * Tussenkomst/aanwezigheid opleveringen werken;
 - * Opvolgen gerechtelijke dossiers;
 - * Opvolgen grote renovatiewerken;
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO

Artikel 8. Vergoedingen

8.1. Forfaitaire vergoedingen

Voor de gewone en statutaire prestaties zoals weergegeven onder 7.1.1. en 7.1.2. bedraagt de vergoeding van de syndicus:

- per appartement per maand: **361,41 euro**

Het ereloon wordt jaarlijks opgemaakt en jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer de VME een contract aangaat van 3 jaar wordt er geen verhoging toegepast gedurende 3 jaar (buiten de jaarlijkse indexatie aan de consumptieindex) toegepast gedurende . Een verhoging bij het aangaan van een nieuwe verlenging dient altijd goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

Er wordt geen Btw op het ereloon gerekend zolang de overheid de 0% regel handhaaft. In geval dat de overheid beslist dat er tijdens de contractperiode Btw aangerekend dient te worden zal de Btw regel integraal doorgevoerd worden op de vergoeding.

In deze forfaitaire vergoeding zijn alle lonen en kosten inbegrepen met uitzondering van:

- De levering van de wettelijk verplichte informatie-bundels in het vooruitzicht van en/of bij eigendomsoverdracht. Zij worden aan de uittrekkende eigenaar gefactureerd aan **250,00 euro** per opgevraagde bundel.
- De kosten voor schoonmaak-, onderhouds- en klusdiensten zullen volgens de respectievelijke factuur voor de betrokken dienst worden aangerekend.
- Wanneer de jaarlijkse Algemene Vergadering, evenals bijzondere en hernieuwde Algemene Vergaderingen, doorgaan in één van de kantoren van Agence Sissau, wordt dit gefactureerd door Agence Sissau NV aan **30,50 euro**.
- De kosten voor de coördinatie van de statuten en/of het opmaken en actualiseren van een Reglement van Interne Orde en/of EPC AD zullen volgens de respectievelijke factuur voor de betrokken dienst worden aangerekend.
- Prijsverhogingen van de softwareleverancier van de syndicus die betrekking hebben op het beheer van het gebouw gebruikte softwareprogramma en die hoger zijn dan de index kunnen door de syndicus op de VME doorgerekend worden.

8.2. Aanvullende vergoedingen

Voor volgende buitengewone opdrachten wordt een aanvullende vergoeding aangerekend:

- Buitengewone Algemene vergadering
 - Tijdens de kantooruren (9u – 17u30) 300,00 euro + 21% btw
 - Buiten de kantooruren 500,00 euro + 21% btw
- Hernieuwde Algemene Vergadering
 - Tijdens de kantooruren (9u – 17u30) 300,00 euro + 21% btw
 - Buiten de kantooruren 500,00 euro + 21% btw
- Juridische procedures
 - Opstart dossier 50,00 euro + 21% btw
 - Opvolging dossiers 66,00 euro + 21% btw **per uur**
- Verzekeringsdossiers
 - Opstart dossier 50,00 euro + 21% btw
 - Opvolging dossiers 66,00 euro + 21% btw **per uur**
 - Bijwonen van expertise 66,00 euro + 21% btw **per uur**
- Coördinatie van grote renovatiewerken
 - Opstart dossier 50,00 euro + 21% btw
 - Opvolging dossiers 66,00 euro + 21% btw **per uur**

tenzij anders afgesproken op de AV/HAV/BAV dewelke volgens het wettelijk vereiste aantal de werken goedkeurde en syndicus de volmacht geeft ter opvolging van de werken.

- Opname tellers
 - Algemene tellers water-gas-elektriciteit 14,00 euro + 21% btw per teller
- Vertalingen
 - *Uitvoering en integrale aanrekening door externe firma, rechtstreekse facturatie aan de VME.*
- Aanleveren van kopijen van documenten 0,08 per bladzijde + 21% btw
- Tussenkost techniek Sissau
 - **Tijdens de kantooruren voor de gemene delen**
 - Eerste uur 50,00 euro + btw
 - Vanaf tweede uur 38,00 euro + btw
 - **Tijdens de kantooruren voor een privaatief**
 - Eerste uur 65,00 euro + btw
 - Vanaf tweede uur 46,00 euro + btw
 - **Buiten de kantooruren voor de gemene delen + privaatief**
 - Eerste uur 75,00 euro + btw
 - Vanaf tweede uur 64,00 euro + btw

8.3. Administratiekosten

De administratieve kosten voor residentie **DENALI** worden jaarlijks aangerekend voor het gehele gebouw aan een forfaitair bedrag van **225,89 euro**.

8.4. Portkosten

De portkosten bedragen 30,75 euro per jaar per privaatief en worden aangerekend aan de eigenaars die kiezen om de briefwisseling per post te ontvangen. **Briefwisseling per mail is gratis.**

8.5. Aangetekende zendingen

De kosten verbonden aan het versturen van aangetekende zendingen bedragen 20,00 euro per aangetekende zending.

Indien er aangetekende zendingen, gericht aan de VME, dienen in ontvangst genomen te worden, dan heeft de VME uitdrukkelijk toestemming aan Agence Sissau NV om deze aangetekende zendingen in ontvangst te nemen.

8.6. Publicaties KBO

Kosten voor publicaties in de KBO worden gefactureerd aan 138,41 euro + 21% btw per publicatie.

8.7. Aanvraag ondernemingsnummer

Kosten voor aanvraag van een ondernemingsnummer voor de vereniging van mede-eigenaars worden gefactureerd aan 150,00 euro + 21% btw per ondernemingsnummer.

8.8. Bekendmaking syndicus

Kosten voor het aanhangen van het wettelijk verplichte syndicusbord worden aangerekend door de aangeduide firma en rechtstreeks gefactureerd aan de VME.

De aankoop van de bordjes kost 50,00 euro + 21% btw voor de bordjes aan de gevel van het gebouw ; de bordjes voor in de lift e.d. worden aan 25,00 euro + 21% btw aangerekend.

8.9. Aanvraag attesten n.a.v. relevante wetswijzigingen

Indien er aanvullende attesten zoals EPC AD, Asbestattest AD, ... dienen aangevraagd te worden conform een wetswijziging en/of nieuwe wet zal er een bedrag van 100,00 euro + 21% btw worden aangerekend voor de aanvraag en verwerking van het specifieke attest.

8.10. Internetportaal

De kosten verbonden aan het gebruik van het internetportaal bedragen 1,10 euro + 21% btw per maand, per appartement. Deze kosten worden aangerekend volgens het aantal appartementen, ongeacht het aantal geactiveerde gebruikers. Deze kost wordt aangerekend per jaar. Deze kost zal enkel worden aangerekend wanneer het portaal actief is voor alle mede-eigenaars.

Alle kosten onder 8.1., 8.2., 8.3., 8.4., 8.5., 8.6., 8.7., 8.8., 8.9. en 8.10. worden jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijs. Alle facturen opgesteld ten gunste van Agence Sissau NV zijn betaalbaar binnen de 31 dagen na factuurdatum.

Artikel 9. Belangenvermenging

De syndicus verbindt er zich toe in het kader van zijn opdracht geen enkele andere geldsom of voordeel in welke vorm ook te ontvangen of te aanvaarden naast de contractuele vergoeding. Het ontvangen van een extra vergoeding, maakt een zware fout uit vanwege de syndicus die de onmiddellijke verbreking van het contract verantwoordt. De VME behoudt zich het recht voor van de syndicus een vergoeding te vorderen voor eventuele schade.

Artikel 10. Financieel beheer

De financiële middelen van de VME worden geput uit de bijdragen die de mede-eigenaars periodiek storten in verhouding met hun aandeel in de totale kosten. Deze bijdragen worden gestort op de financiële rekening van de VME. Voor zover de syndicus cheques of contante betaling van de mede-eigenaars zou ontvangen dienen deze bedragen binnen de veertien kalenderdagen op de residentierekening geplaatst te worden. Met deze rekening worden de uitgaven van de vereniging voldaan. De betalingsorders worden daartoe uitgeschreven door de syndicus. Voor bestellingen boven de **1.000,00 euro is de mededinging verplicht**, tenzij zij betrekking heeft op bewarende maatregelen en/of daden van voorlopig beheer.

Artikel 11. Administratie

De syndicus houdt de dossiers en de archieven van de VME bij. Hij draagt zorg voor een inzage- en kopijrecht van deze documenten door Mede-eigenaars of derden. De syndicus houdt het register en het Reglement van Interne Orde bij. Bij het einde van zijn mandaat zal hij alle voornoemde documenten en andere informatie en goederen die hem zijn toevertrouwd uit hoofde van zijn functie, samen met de boekhoudkundige bescheiden dadelijk overmaken aan zijn opvolger, of wanneer die niet is aangeduid aan de Voorzitter van de laatste AV van de VME.

Artikel 12. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige verantwoordelijk voor zijn bestuur. De syndicus verklaart overeenkomstig artikel 3.89, §5, 8° BW dat hij verzekerd is via de collectieve polis van het BIV. Hij kan zijn bevoegdheid en verantwoordelijkheid niet overdragen dan met toestemming van de AV van Mede-eigenaars en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doelstellingen.

Agence Sissau NV kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor financiële gebreken in de balans teweeggebracht door eerder aangestelde syndici. De VME verklaart zich dan ook uitdrukkelijk akkoord dat Agence Sissau de eindbalans (op voorwaarde dat deze een getrouwe weergave van de werkelijkheid weergeeft) van de vorige syndicus overneemt als openingsbalans van het nieuwe boekjaar.

Artikel 13. Permanentie

De syndicus garandeert een kantoorpermanentie.

Openingsuren kantoor Oostende

- Maandag tot vrijdag 9u00 – 12u30 14u00 – 17u30
- Gesloten op zat-, zon- en feestdagen

Openingsuren kantoor Middelkerke

- Maandag tot zaterdag 9u00 – 12u30 13u15 – 17u30
- Gesloten op zon- en feestdagen

Telefoon: (Middelkerke) 059/30.19.91 - (Oostende) 059/50.00.50

Dringende gevallen: info@sissau.be

Artikel 14. Publicatie aanstelling

De syndicus staat in voor de publicatie van zijn aanstelling op de plaats waar het gebouw gelegen is.

Artikel 15. Einde van de opdracht

Zodra een einde komt aan het mandaat van de syndicus, om welke reden ook, maakt de syndicus, uiterlijk binnen 30 dagen, alle documenten van het appartementsbeheer (inclusief de boekhouding) en een gedetailleerde en volledige afrekening over aan zijn opvolger of bij gebreke daaraan aan de Voorzitter van de laatste AV van de VME.

De syndicus mag voor de overdracht van deze documenten geen kosten aanrekenen.

Na het einde van het mandaat zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende AV. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand per aangetekend schrijven worden meegedeeld aan de uittreedende syndicus.

Indien niet aan alle bovenvermelde voorwaarden voldaan werd, wordt geacht stilzwijgende kwijting te zijn verleend bij het beëindigen van het mandaat. Dit bericht moet met redenen omkleed zijn, en alle elementen bevatten die de syndicus moeten toelaten eventueel gemaakte fouten te verbeteren of begane vergissingen recht te zetten. Eenmaal deze maand verstreken, kunnen geen verdere aanspraken geformuleerd worden, behoudens bedrog.

Artikel 16. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van wat de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde voorschrijven, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

- Aparte residentierekeningen te openen voor zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal, op naam van de VME, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de Vereniging zullen geschieden;
- De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom en/of reglement van interne orde bepaalde, en/of door de Algemene Vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen) via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:

*Globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...

*Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw

*Burgerlijke aansprakelijkheid organen van mede-eigenaars

*Personeel

-Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars, na goedkeuring van de A.V.

-De mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen

Artikel 17. Privacyverklaring

Tussen de VME (als 'verwerkingsverantwoordelijke' van persoonsgegevens van Mede-eigenaars en houders van een zakelijke of persoonlijke rechten in de VME) en de syndicus ('verwerker' van gegevens) wordt in het kader van de privacyregelgeving overeengekomen dat de VME het opvolgen, beheren, verwerken en beveiligen van de persoonsgegevens van haar leden en houders van zakelijke of persoonlijke rechten toevertrouwt aan de syndicus. De syndicus verwerkt deze gegevens conform het doel van de VME en conform de toepasselijke wetgeving. De wetgeving inzake Mede-eigendom verplicht Mede-eigenaars en houders van zakelijke of persoonlijke rechten om persoonsgegevens

(identiteit, hoedanigheid, contactgegevens, ...) mee te delen aan de syndicus die ze op zijn beurt zal verwerken om een juridisch correct en efficiënt beheer van de Mede-eigendom mogelijk te maken. De verwerker zal actief deze persoonsgegevens beheren vanaf zijn aanstelling tot aan zijn ontslag. Bij het einde van zijn mandaat zal hij deze persoonsgegevens digitaal beschikbaar stellen voor de verwerkingsverantwoordelijke.

De syndicus/verwerker voert een passende beveiliging voor gegevensbescherming in op niveau van:

- het digitale vlak (email, toegang tot de website en klantenzone, ...);
- de kantoorethiek (privacy-clausule in arbeidsovereenkomst, discretieplicht, ...);
- en bij het uitwisselen van data met derden (leveranciers, notariaat, ...);

De verwerker kan bij het uitoefenen van zijn wettelijke opdrachten de gegevens overmaken aan derde partijen zoals onder meer:

- Eigenaarsgegevens aan:
 - . Notaris op diens verzoek (bij verkoop, schenking, overlijden, wijzigende akte, enz.);
 - . Raadsleden gelast met de verdediging van de belangen van de VME;
- Contactgegevens van eigenaar(s) of houder(s) van zakelijke of persoonlijke rechten aan:
 - . een leverancier bij een concrete taak door de syndicus opgedragen in het kader van zijn beheersopdracht;
 - . een leverancier in het kader van een groepsaankoop of andere collectieve actie die werd goedgekeurd door de AV;
- Alle persoonsgegevens van alle relaties aan:
 - . hulpdiensten in het kader van een dringende en/of noodzakelijke oproep;
 - . (lokale) overheden bij het uitoefenen van hun taken en voor zover dit door de wetgeving ter zake wordt toegestaan of opgelegd;
 - . derden die bij hoogdringendheid dienen tussen te komen, opgeroepen binnen het mandaat van de syndicus;

De verwerker zal alle gangbare technische middelen (kopie, back-up, ...) kunnen inzetten om de persoonsgegevens te verwerken, te beschermen of terug samen te stellen.

De verwerker kan beroep doen op onderaannemers voor zover de 'onderaannemer' een evenwaardige bescherming ten aanzien van de persoonsgegevens garandeert. De verwerker houdt een actuele lijst bij van de actieve contracten met sub-verwerkers.

De verwerkingsverantwoordelijke en de verwerker treffen voldoende maatregelen voor een adequaat beveiligingsniveau, rekening houdend met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, alsook met de aard, de omvang, de context en de verwerkingsdoeleinden.

De verwerker zal de verstrekker van de persoonsgegevens informeren omtrent beheer, verwerking en aanwending van de persoonsgegevens; alsook het recht op inzage, correctie en eventuele vernietiging ervan.

In het algemeen worden de bewaartermijnen gerespecteerd die door de Wet op de Mede-eigendom worden voorzien.

De overeenkomst identificeert de syndicus tot het einde van zijn mandaat als verwerker.

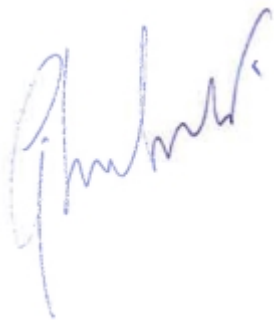
Artikel 18. Specifieke bepalingen

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, nemen de partijen kennis van het volgende:


- De gewone AV die door het reglement van interne orde wordt bepaald, vindt plaats in de eerste twee weken van juni
- De onderhavige overeenkomst voorziet voor de RvMe maximaal 1 vergadering met aanwezigheid van de syndicus of zijn aangestelde vertegenwoordiger
- Bankrekeningen: de syndicus heeft als enige het recht om de rekening(en) die op naam van de VME wordt/worden geopend, te ondertekenen, overeenkomstig Artikel 3.89, §5, 3° BW verwijzend naar het beheer cfr. Artikel 3.86, §3 BW. Indien de rekening bij moment van afsluiten van de syndicus overeenkomst bij een niet-Isabel compatibele bank wordt gehouden, behoudt de syndicus het recht deze rekening af te sluiten en over te zetten naar een Isabel compatibele bank.
- De jaarlijkse afsluiting van het boekjaar zal plaatsvinden op 31/12

Aldus opgesteld in 1 exemplaar te Oostende op 08/06/2023

Voor de VME



Voor de syndicus



Karel SSSAU
gedelegeerd bestuurder
Agence SSSAU nv