



OVEREENKOMST
SYNDICUS VAN DE MEDE-EIGENDOM

Tussen ondergetekende partijen :

A.1. De vereniging van mede-eigenaars van de residentie **VME RESIDENTIE ALBRECHT EN ISABELLA** ingeschreven in de **KBO onder het nr. 0825.607.877** en waarvan de zetel gelegen is Naamsestraat 102 te 3000 Leuven

Hier vertegenwoordigd door

De leden van **de raad van mede-eigendom VME RESIDENTIE ALBRECHT EN ISABELLA** handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de algemene vergadering d.d. 25/06/2014

hierna genoemd : **“de vereniging van mede-eigenaars”**

en

A.2 NV IMMOTRAP

waarvan de maatschappelijke zetel zich bevindt

3001 Heverlee, Tervuursevest 23/0001,
ingeschreven in de KBO onder het nr **470704673**

hier vertegenwoordigd door A.Vander Elst ,afgevaardigd bestuurder

erkend vastgoedmakelaar B.I.V. ingeschreven op het tableau onder nummer **503866**
hieronder **“de syndicus”** genoemd

is overeengekomen wat volgt:

1. Opdracht

Door de vereniging van mede-eigenaars van de **VME RESIDENTIE ALBRECHT EN ISABELLA** (hierna : VME) ingeschreven in de **KBO onder het nr 0825607877** en waarvan de zetel gelegen is Naamsestraat 100 te 3000 Leuven en omvattend de gebouwen zoals beschreven volgens bijlage 1 van de basisakte wordt aan de syndicus, die aanvaardt, het administratief, boekhoudkundig en technisch beheer van de vereniging van mede-eigenaars, toevertrouwd, alsook eventueel het beheer van het personeel in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig de wet en de statuten.

2. Duur en verlenging en opzegtermijn

De opdracht gaat in op 1/10/2014 ingevolge de beslissing van de algemene vergadering d.d. 25/06/2014 voor een duur van één jaar.

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

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

Er is aan de syndicus geen vergoeding verschuldigd, wanneer de vereniging van mede-eigenaars vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

Dit is ook van toepassing als de syndicus zijn opzeg geeft aan de VME, is er geen vergoeding verschuldigd aan de VME, mits het respecteren van een opzegtermijn van drie maanden.

De opzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief gericht aan de voorzitter van de VME en bij ontstentenis van deze aan alle leden van de raad van mede-eigendom van de VME.

3. Wettelijke taken of conventionele taken

De syndicus oefent alle opdrachten uit die hem zijn opgedragen bij wet, door de basisakte, de statuten, door het reglement van orde en door besluiten van de algemene vergaderingen van de VME voor zover de besluiten van de algemene vergaderingen van de VME niet strijdig zijn met de wet.

Deze taken behoren tot twee categorieën, met name:

3.1 gewone taken

De gewone taken zijn de te voorziene taken waarop de vereniging van mede-eigenaars in het kader van de onderhavige overeenkomst recht heeft als tegenprestaties voor de hieronder bepaalde erelonen en administratieve kosten.

De gewone taken zijn:

1. De statutaire algemene vergadering bijeenroepen.
2. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren in het daartoe bestemd register.
3. De beslissingen van de algemene vergadering laten uitvoeren
(behoudens uitzonderingen vermeld in de buitengewone taken)
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen.

 2  

5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren. Dit vermogen wordt in zijn geheel geplaatst op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Daartoe zal de syndicus één maal per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat gebruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel
 - ii. een tabel voor de verdeling van de kosten onder de mede-eigenaars en een individuele afrekening van de te verdelen kosten
 - iii. een vermogensstaat van de VME
 - iiii. enkel verrichtingen via overschrijvingen van en naar of domiciliëringen op de bankrekeningen zijn toegelaten.
6. De VME vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
7. Aan elke persoon, die het gebouw krachtens een persoonlijk of zakelijk statuut bewoont, doch in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum meedelen van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te laten geworden.
8. Het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van de overeenkomst.
9. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt en daarvan een bewijs leveren.
10. Het bieden van de mogelijkheid aan de mede-eigenaars om inzage te kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom.
11. Het bewaren van het post-interventiedossier.
12. Het voorleggen aan de gewone algemene vergadering van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen.
13. Toestemming vragen aan de algemene vergadering om een overeenkomst te sluiten met partijen zoals vermeld in artikel 577-8 §4 15° BW.
14. Het bijhouden van de persoonsgegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de algemene vergadering en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaar of notaris zoals bepaald in art. 577 – 8 § 4, 16° BW.
15. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningstelsel en dit vanaf de datum waarop dit rekeningstelsel verplicht in de betreffende mede-eigendom moet worden toegepast.

3

16. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.
Het opmaken van een balans (activa/passiva) van de VME en de deelverenigingen met lijst van openstaande/te ontvangen facturen, te ontvangen tegoeden (mede-eigenaars, creditnota's, schadedossiers, edm.)
Het opmaken van een onderhoudsplan en financiële planning over minstens vijf boekjaren, met de te voorziene werken en onkosten.
Lijst van de schadegevallen en de al dan niet te verwachten vereffeningen.
Het opmaken van een exploitatierekening per einde boekjaar (=budget/werkelijke onkosten en opbrengsten).

3.2 taken volgens offerte (in bijlage)

Technische opvolging

24u/24u permanentie op noodnummer
tweemaandelijks controle in het gebouw – datum wordt op voorhand verwittigd.
opvolging van de goedgekeurde werken op AV en/of RVM
contracten met leveranciers worden overgenomen waar u tevreden bent, doch met optimalisatie.

administratieve opvolging

eenmaal het huishoudelijk reglement opstellen dat wordt overgemaakt jaar van start.
verzending van opvragingen
verzending van opvragingen van reserve of investeringen
afrekening per kavel per jaar
opvolging van het rappel-systeem (privatieve kosten) : na eerste maand herinnering dan aangetekende zending en dan wordt dossier aan advocaat overgemaakt.

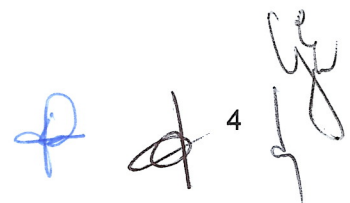
Website inlog-code voor iedere eigenaar

basisdocumenten beheren: basisakte - huishoudelijk reglement - verzekering – contracten
- attesten.
werken : offertes - aankondigingen enz.

op termijn (normaal tegen eerste afrekening 2014 - overzichten van stand van zaken per eigenaar (voorschotten en betalingen).

Vergaderingen :
algemene vergadering
raad van mede-eigendom drie per jaar
rekencommissaris twee per jaar

4



4. Niet-gebruikelijke taken

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

5. Vergoedingen

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone taken worden vergoed door betaling van

-een forfaitaire vergoeding van 912 Euro per maand (incl. eventuele BTW);
-250 Euro (incl. eventuele BTW) per jaar voor Q-park (tweede en derde verdieping);
-250 Euro (incl. eventuele BTW) per jaar voor parking RZ Heilig Hart (vierde verdieping).

De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks aan de VME.

Deze vergoeding is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

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

Indexatie

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

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen (basis 2004) van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand september die de maand oktober waarin de indexering wordt doorgevoerd, voorafgaat.

6. Specifieke bepalingen voor de mede-eigendom

Zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden zoals bepaald in de onderdelen 1 tot 5, nemen de partijen kennis van het volgende¹:

¹ Deze specifieke bepalingen gelden zolang daarvan niet wordt afgeweken bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

- Gewone algemene vergadering: de gewone algemene vergadering die door het reglement van mede-eigendom wordt bepaald, vindt plaats op de 3^{de} maandag van de maand november.
- Raad van de mede-eigendom: de onderhavige overeenkomst voorziet in drie vergaderingen
- Bankrekeningen: de syndicus heeft als enige het recht om de rekening(en) die op naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt/worden geopend, te ondertekenen, overeenkomstig artikel 577 – 8, § 4, 5° BW.
- De jaarlijkse afsluiting van het boekjaar zal plaatsvinden op 30 september.
- De syndicus verklaart overeenkomstig artikel 577 – 8, § 4, 10° BW dat hij verzekerd is.

7. Kwijting

Na het einde van de overeenkomst zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende algemene vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand na de betreffende algemene vergadering worden meegedeeld aan de uittreedende syndicus. De ontslagnemende syndicus verbindt zich ertoe een bijzondere algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

Aldus opgemaakt te *Leuven*

op *17.11.2014*

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

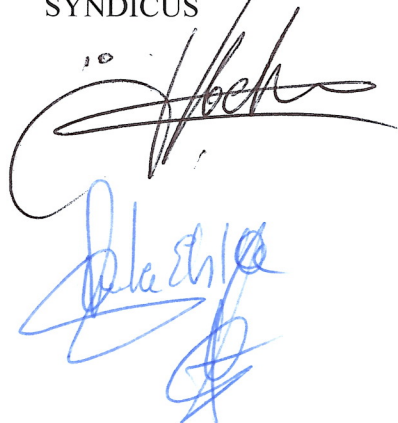
Afgevaardigde(n) VME

VME Residentie Albrecht en Isabella

Leden van de Raad van Mede-eigendom




NV IMMOTRAP
SYNDICUS



6 *[Handwritten signature]*