

REGLEMENT INTERNE ORDE

**RESIDENTIE
ALBRECHT & ISABELLA
Naamsestraat 102
3000 Leuven
KBO 0825.607.877**

DEEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 ALGEMEEN ARTIKEL 3.85 §3 B.W

Gebruik makend van de mogelijkheid bepaald in het reglement van mede-eigendom, werd onderhavig **“reglement van interne orde”** (afgekort RIO) bij onderhandse akte opgesteld om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet artikel 3.85 §3 B.W. op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Verwijzend naar het reglement van mede-eigendom werd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel gevestigd is in het gebouw

**RESIDENTIE ALBRECHT & ISABELLA
NAAMSESTRAAT 102
3000 LEUVEN**

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de VME.

ARTIKEL 2 TEGENSTELBAARHEID ARTIKEL 3.85 §5 BW

Alle bepalingen van dit RIO zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaars/bewoners, volgens het reglement van mede-eigendom, en aan alle huurders of andere rechtverkrijgers ten gelijk welke titel, volgens hetzelfde reglement.

Het RIO is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of op enig deel ervan recht van welke aard ook bezit.

Het RIO is niet beperkend noch uitsluitend en kan steeds veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van 4/5^e van de stemmen.

Bij niet correcte toepassing van het RIO houden de syndicus en de raad van mede-eigendom zich het recht voor om de eigenaar in te lichten.

Voor elke overtreding op het RIO, welke wordt vastgesteld door de syndicus of door een deurwaarder, zal de overtreder een schadevergoeding betalen welke bepaald wordt door de algemene vergadering. De schadevergoeding en de daarbij horende kosten worden via de eigenaar aangerekend.

ARTIKEL 3 DOEL VAN DIT REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen naar enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, die afbreuk zouden doen aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

Daarnaast bevat het RIO ook nuttige inlichtingen over het gebouw en de werking van het beheer ervan.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een bron van informatie zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te herinneren.

ARTIKEL 4 INLICHTINGEN EIGENAARS

Artikel 3.93 §2 BW: Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Zie inlichtingfiche (via <https://immotrap.isyndix.com/>)

ARTIKEL 5 AANVULLINGEN/WIJZIGINGEN ARTIKEL 3.93 §3 BW

Het RIO wordt binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de VME neergelegd op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt onmiddellijk het RIO bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging beslist. De syndicus heeft ook de verplichting om het RIO aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij/zij daarvoor een voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In dat geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

DEEL 2 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

2.1 VEILIG EN COMFORTABEL SAMENLEVEN IN ONZE WOONGEMEENSCHAP

ARTIKEL 6 BESTEMMING VAN DE KAVELS

De appartementen worden uitsluitend gebruikt als woning. De benedenverdieping uitgevend op de Naamsestraat en de kavel van Isabellaplein 2 mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep, kantoor of voor een winkel met uitstalramen, voor zover deze verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De uitbating van een nachtwinkel, café, restaurant, bar en begrafenisonderneming is niet toegelaten. De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep.

ARTIKEL 7 RUSTIG WONEN EN LAWAAIHINDER

De bewoners vermijden steeds elke handeling die de andere bewoners van het gebouw hinderen of storen. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen en al wie op hun uitnodiging in het gebouw vertoeft.

Indien een commerciële activiteit in de privatieve kavel wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen. De betrokken eigenaars dienen erover te waken dat de activiteiten uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw. De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen in verband met het onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van de lift en andere gemeenschappelijke delen.

Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedereen moet ervoor zorgen de rust van de medebewoners te eerbiedigen. Vermijd het luid spreken of roepen in de gang en traphal. De bewoners vermijden also teveel geluid te maken bij het binnen-buitengaan van de residentie voornamelijk in traphallen, inkomhallen, en alle gemeenschappelijke delen. Neem bijvoorbeeld afscheid van uw bezoekers binnen in uw appartement en niet op de gang.

De eigenaars en/of bewoners van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- en trillgeluiden te veroorzaken en de volgende dagen en uren in acht te nemen om handelingen uit te voeren die gepaard gaat met geluidshinder (bvb boor- of slijpwerken): werkdagen van 7u tot 22u en zaterdag van 8u tot 21u. Voer deze handelingen NOOIT uit op zondag- en feestdagen.

Tevens wordt gevraagd de medebewoners vooraf op de hoogte te stellen van de lawaaihinder bij werken. Ook indien er een feestje gepland wordt, wordt gevraagd de burens daarvan op de hoogte te brengen. Het politiereglement¹ is van toepassing. Indien u nog lawaaihinder hebt na 22u, spreek vriendelijk uw buur aan. Desnoods kan u de politie te contacteren.

Deuren

Sluiten van deuren (traphal, appartementsdeur) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen. Daarom is het aangewezen om tijdens de nachturen de deur van het appartement niet dicht te "trekken"; doe ze zachtjes dicht, idealiter met gebruik van de sleutel.

Nota: De ingang- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig u er (uit veiligheidsoverwegingen) niettemin van dat deze deuren wel degelijk gesloten zijn.

Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden, inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor hen die eronder wonen.

Een vloerkleed of het dragen van pantoffels in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

¹ Artikel 249-250 van het gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven

Radio, TV, Klankinstallaties

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is uiteraard toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van deze instrumenten of apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of nacht. Het geluid van radio, tv en andere klankinstallaties moet gedempt worden door het volume niet te hoog te zetten en de luidsprekers op voldoende afstand van de vloer, plafond en muren te plaatsen.

Noteer dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een vriendelijk geformuleerde vraag tot meer rust van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

ARTIKEL 8 HUISDIEREN

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten, vogels en kleine kooidieren houden voor zover deze de andere bewoners niet storen.

Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen of door de raad van mede-eigendom bijgestaan door de syndicus.

De houders van honden zorgen ervoor dat deze regelmatig uitgelaten worden en dat zij geen kans krijgen om beplantingen om te graven of de ingangsdeuren, inkomhal, liften, traphallen, terrassen... te gebruiken als eerste en laatste redmiddel. Hondenpoep wordt onmiddellijk verwijderd door de eigenaar van de hond zowel op de pleinen als in de gemeenschappelijke ruimten.

Huisdieren mogen niet alleen gelaten worden in de gemeenschappelijke ruimtes of op de privatieve terrassen. Honden moeten steeds aan de leiband vanaf ze de private kavel verlaten.

ARTIKEL 9 BRANDVEILIGHEID

De elektriciteit- en zekeringskast in uw woning dient gekeurd te zijn na elke wijziging voor de brandveiligheid van elke bewoner en om in geval van schade de tussenkomst van de verzekering te behouden.

Er mag naast de bestaande aardgasleiding geen butaan, propaan of ander gas gebruikt worden in de appartementen en terrassen.

Het is niet toegelaten te barbecueën op de terrassen en in de tuinen omwille van het verhoogde brandrisico en de eventuele rook en geurhinder voor de naaste burens.

Het is niet toegelaten de terrassen te gebruiken als opslagplaats voor allerlei afval, overbodig geworden huisraad, poetsmateriaal enz.... Dit is niet alleen hinderlijk voor de esthetiek (zie artikel 11) maar kan ook de brandweer hinderen.

De trapzaal dient volledig vrij te blijven, dit in het belang van alle bewoners met het oog op een goede evacuatie bij brand.

Deurmatten zijn niet toegelaten in de gemeenschappelijke gangen in het kader van de brandveiligheid en veiligheid van de bewoners die kunnen struikelen over uw deurmat, waarbij u dan aansprakelijk bent.

Wasmachines, vaatwasmachines, droogkasten en andere elektrische apparaten die veel warmte veroorzaken, mogen niet zonder aanwezigheid van de bewoner in werking zijn.

Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding van de leidingen.

Tijdens uw afwezigheid, ook van korte duur, kan er altijd kortsluiting of een begin van brand ontstaan in uw private kavel. Er kan een buis van de waterleiding of de centrale verwarming barsten. Een snel optreden in een lege private kavel kan grote schade voor eigenaar en aanliggende medebewoners beperken.

Bij lange periode afwezigheid leg dan een sleutel bij een familielid of betrouwbare bekende (of buur). Deze persoon kan best ook de brievenbus ledigen. Deel de syndicus of raad van mede-eigendom het adres en telefoonnummer(s) van deze persoon mee, zodat deze in geval van nood kan opgeroepen worden. Schakel eventueel uw autobeveiliging uit om in geval van brand uw wagen in veiligheid te kunnen brengen.

Mogen we er ook nog op wijzen dat de brandalarminstallatie manueel bediend moet worden. Wie brand opmerkt en de gemeenschap wil verwittigen, moet het glas van de kleine rode kastjes die op elke overloop staan, indrukken.

2.2 NETHEID EN ESTHETIEK VAN HET GEBOUW EN DE PLEINEN

ARTIKEL 10 NETHEID VAN HET GEBOUW

Elke bewoner wordt verzocht om te letten op de netheid van het gebouw en de omgeving.
Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen en terrassen regelmatig gereinigd worden.
Gegarsten ruiten moeten onmiddellijk vervangen worden.
Afval en afvalzakken worden niet op het plein achtergelaten.
Wie de gemeenschappelijke delen inclusief de liften bevuilt, wordt verzocht om de betrokken delen zelf te reinigen

Er wordt bij alle bewoners aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhal achter te laten. Tevens wordt aangedrongen geen voorwerpen achter te laten in inkomhal, traphal, gangen en gemeenschappelijke delen in het algemeen.

Werp geen voorwerpen door de ramen of van de balkons. Vermijd om tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden vanuit vensters of balkons. Elke schade door neervallende voorwerpen vanuit de kavels dient door de veroorzaker vergoed worden.

Gelieve ervoor te zorgen dat er geen water valt op lagergelegen verdiepingen, voetpaden of pleinen. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderburen daarvan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers. Deze regel geldt eveneens voor de gemeenschappelijke delen in het gebouw.

Het is niet toegelaten afvalwater door de afvoer van de balkons te gieten. De afvoerputjes van de terrassen moeten door de bewoners regelmatig worden vrijgemaakt en gereinigd.

Het is niet toegelaten om zwerfende dieren te voederen en dit noch op het terras als op de pleinen. Het politiereglement van de stad vermeldt: " Uitgezonderd de door de burgemeester afgeleverde toelatingen is het verboden op het openbaar domein eender welke materie voor de voeding van zwerfende dieren (bijv. katten, duiven) achter te laten, te deponeren of te werpen, met uitzondering van voedsel voor vogels bij vriesweer." Voederen van zwerfende vogels geeft enorm veel overlast (vogelpoep) mee op de terrassen en pleinen.

De bewoners worden verzocht om de privatieve bergingen te onderhouden en de gangen van de bergingen vrij te houden.

ARTIKEL 11 ESTHETIEK VAN HET GEBOUW

Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Op de gevels/terrassen mogen noch koepels, noch tentjes, parasols, noch om het even welk ander voorwerp vastgehecht aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de raad van mede-eigendom.

Op de terrassen mogen enkel zit en/of tuinmeubelen geplaatst worden.

Het is verboden vuilnis of vuilniszakken van welke aard ook op de terrassen te plaatsen en te deponeren op plaatsen waar de geur en het zicht hinderlijk zou kunnen zijn voor de andere bewoners (gang, traphal, kelder, garage...). Vuilniszakken mogen enkel in een esthetische bak op de terrassen gezet worden.

Het is niet toegelaten aan de raamkozijnen of terrassen / balkons wasgoed kledingstukken, dekens, tapijten enz.... te hangen. Op de vensterbanken geen voorwerpen stapelen met een storend uitzicht.

Antennes, ontvangers en paraboolantennes voor ontvangen van televisieprogramma's of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie mogen niet op de gevels, op het dak, op de terrassen en in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden.

Bloemen en planten mogen zich enkel aan de binnenzijde van de terras bevinden.

Voorzie in gordijnen of gelijkwaardig aan de ramen. Deze zijn van een neutrale lichte kleur (wit, gebroken wit, lichtgrijs) en bedekken de volledige hoogte en breedte van het raam. Er mogen geen lakens, doeken e.d. voor of achter het raam worden gehangen.

Het is niet toegelaten om aan de gevels of op het dak airconditioning te installeren.

Plaatsen van een airconditioning op de privatieve terrassen is mogelijk mits een toelating van de raad van mede-eigendom. Het toestel moet in een daartoe aangepaste esthetische omkasting afgeschermd worden van het zicht en mag geen lawaaihinder veroorzaken. Het toestel mag niet aan de gevel verankerd zijn. De gootjes langs de gevels moeten de grijze RAL-kleur van de ramen benaderen.

Aanbrengen van rolkuiken en zonnewering is toegelaten mits de voorschriften van uniformiteit gevolgd worden.

Zonnetenten:
Merk: HAROL
Type kast: LX321 of gelijkaardig, kleur RAL 7038
Type doek: collectie unis, kleur 6088 (50TT grijs)

Zonnewering : (screens)
Merk HAROL
Type kast: SC600 of gelijkaardig, kleur RAL 7038
Type doek: collectie silhouette, kleur 08/08 gris

U bent uiteraard vrij om een leverancier te kiezen

Aanbrengen van affiches, reclame of publiciteit aan de gevels of de ramen, zowel aan de binnen- als buitenzijde, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is niet toegelaten. In geval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, kan de affichering daarvan aangebracht worden aan de ramen van desbetreffende eigendom. Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke affichering aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht de afmetingen te bepalen en de plaats waar ze mogen aangebracht worden.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de nummerplaatjes en vermeldingen van de naam van de bewoners op de brievenbussen en bij de belinstallatie. Er mogen enkel plaatjes aangebracht worden waarvan het model is goedgekeurd. Dergelijke plaatjes worden pas aangemaakt nadat een schriftelijke bestelling daarvan bij de syndicus geplaatst werd aan de hand van het invulformulier. De naam wordt op het plaatje vermeld zoals gespeld op het invulformulier. De kosten worden aan de eigenaar doorgerekend op factuur vanuit de VME.

2.3 BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

ARTIKEL 12 TOEGANG TOT EN AFSLUITING VAN HET GEBOUW

De toegang tot de woningen, appartementen, autostaanplaatsen en bergingen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal alsook de andere gemeenschappelijke deuren in het gebouw vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden. De tweede sasdeur dient steeds gesloten te zijn. Alle eigenaars en gebruikers van een garagebox/autostaanplaats in de ondergrondse garage dienen bij betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

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

De toegangspoort van de garage dient dag en nacht gesloten te zijn om diefstal/inbraken in garages en appartementen te voorkomen. De garages zijn toegankelijk voor garagehouders.

Een sleutel of afstandsbediening dient schriftelijk bij de syndicus aangevraagd te worden. Een huurder dient dit eerst aan te vragen bij de eigenaar, welke deze op zijn beurt schriftelijk dient aan te vragen bij de syndicus. De sleutel/afstandsbediening wordt aangerekend aan de eigenaar. Het gaat daarbij niet over een waarborg maar een aankoop. Wanneer er een schriftelijke toestemming is van de eigenaar, kan de huurder de goederen afhalen op kantoor van de syndicus tijdens de kantooruren.

ARTIKEL 13 GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemeen

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

In de gemeenschappelijke delen, inclusief de liften en de parkeergarages is het verboden om te roken. Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals borstelen van tapijten, beddengoed, kleren, meubelen, poetsen van schoenen, enz...

Gebruik van de lift

De lift dient gebruikt te worden volgens de veiligheidsvoorschriften. Het gebruik is verboden aan kinderen jonger dan 12 jaar die niet vergezeld zijn door volwassenen. Het opgegeven gewicht en/of maximumaantal personen mag niet overschreden worden. Als de personenlift blokkeert, gebruik de alarmknop. Deze alarmknop mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Bij misbruik worden de facturen van de interventies worden doorgerekend aan de overtreders (indien huurders via eigenaar). Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de lift kunnen beschadigen, is verboden. Bij werken, verhuis, leveringen....mag het voorwerp niet groter zijn dan 60 cm breed, 100 cm diep en 160 cm hoog. Grotere voorwerpen dienen verplicht met een buitenlift verhuist te worden! De bewoners/eigenaars dienen hun leveranciers/aannemers... op de reglementering in verband met het gebruik van de lift te wijzen. In geval van nalatigheid is de bewoner/eigenaar als opdrachtgever aansprakelijk tegenover de VME voor de beschadigingen aan de lift door de leveranciers/aannemers.

In geval van brand is het verboden de lift te gebruiken.

Het betreden van de liftkamer en de liftkoker is verboden.

Winkelkarretjes en fietsen zijn verboden in de liften.

Elk defect in de werking moet aan de syndicus gemeld worden. De bewoner mag evenwel in nood zelf contact opnemen met de onderhoudsfirma van de lift (welke vermeld is in de lift). Als de personenlift blokkeert, gebruik de alarmknop die in verbinding staat met de liftmaatschappij.

Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016/270451 of buiten de kantooruren op noodnummer 0900/25035).

Gebruik van de autostaanplaatsen en de garage/kelders

Alle staanplaatsen zijn privé-eigendommen en mogen door derden als dusdanig niet gebruikt worden, behalve met toestemming van de eigenaar.

De staanplaatsen dienen enkel voor het plaatsen van voertuigen (auto's, moto's, (brom)fietsen). Ze mag niet gebruikt worden als berging of stockageplaats voor elk ander voorwerp (vb. meubels, banden, vuilzakken, karton...). Het is verboden brandstof op te slaan in de garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

Parkeren op de gemeenschappelijke rijbanen is in elk geval verboden, zelfs voor de eigen garagebox/autostaanplaats. De wagens moeten binnen de lijnen of in de boxen geplaatst worden en mogen niet uitsteken op de gemeenschappelijke rijbaan. Fietsen, bromfietsen en andere voertuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages zijn verboden. De inrit en/of uitrit dient steeds vrijgehouden te blijven voor het verkeer in beide richtingen. Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. De gemeenschap heeft het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Ingeval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verbaal kunnen worden uitgeoefend. Dezelfde bepalingen zijn van toepassing in privé garageboxen/staanplaatsen. Daarbij is het de eigenaar die de nodige stappen onderneemt.

Onderhoudswerken aan de voertuigen in de parkeergarage zijn niet toegelaten. Herstellingen zijn in de parkeergarage zijn slechts toegelaten indien een defect het voertuig aldaar immobiliseert.

Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos uitlaatgassen te laten ontsnappen.

Plaatsen van stopcontacten in privé kelders en garages kan slechts na aanvraag bij en goedkeuring door de syndicus.

De publieke parking onder de residentie wordt uitgebaat door de firma Q-Park. De personeelsleden van Q-park zijn geen aanspreekpunt voor problemen van de private garages. Indien er zich problemen in de residentie voordoen, dient u de syndicus te contacteren.

Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging

De (brom)fietsen mogen niet binnen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de bergingen gestald worden. Ze mogen tevens niet tegen de gevels of voor de ingangen van het gebouw of op de terrassen geplaatst worden.

Bewoners plaatsen hun fietsen in hun eigen berging, de fietsrekken op het Albrecht- en Isabellaplein of in de afgesloten gemeenschappelijke fietsenberging (gelegen aan de doorgang van de Karmelietenberg naar het Isabellaplein). Een fietsstaanplaats in deze gemeenschappelijke berging kan gehuurd worden bij de syndicus voor 60,00€ per jaar. Voor deze fietsenstalling dient men elk jaar een label af te halen bij de syndicus. Fietsen zonder geldige label worden door de syndicus verwijderd.

Voertuigen op de binnenpleinen

De pleinen bestaan uit tegels op tegeldraggers die op het dak van de parking geplaatst zijn. Deze tegeldraggers zijn niet geschikt voor (motor)voertuigen. Slechts fietsen en lichte bromfietsen mogen op de pleinen.

Bij verhuis is het noodzakelijk een ladderlift te gebruiken die handmatig ter plaatse wordt opgebouwd. Indien om een groter voorwerp binnen te brengen de paaltjes gelegen aan de doorgang van de Karmelietenberg naar het Isabellaplein platgelegd moeten worden, dient u minstens 5 werkdagen op voorhand toelating te vragen aan de syndicus en de sleutels van de paaltjes bij de syndicus op kantoor af te halen, mits betaling van een waarborg voor deze sleutels.

Gebruik van de afvoer- en toevoerleidingen

Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van wc's, gootsteen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om vuil water af te voeren. Vermijd verstoppingen en beschadigingen in de gemeenschappelijke leidingen die kunnen ontstaan door: het doorspoelen van papier uitgezonderd toiletpapier, het doorspoelen van hygiënische banden, vochtige doekjes en luiers, het ingieten van kleverige en/of verhardende producten (o.a. olie en boter), het ingieten van bijtende producten. U kan het best gebruik maken van sodakristallen voor het natuurlijk ontstoppen, ontvetten, reinigen, ...

Het buiten gebruik geraken van gemeenschappelijke leidingen ingevolge verkeerd gebruik, kan voor de medebewoners en uzelf het comfort ontnemen van deze voorzieningen en dit voor lange duur. De herstellingswerken ervan zijn duur en hinderlijk.

Indien de verstopping in de gemeenschappelijke leiding te wijten is aan voorwerpen afkomstig van een privatieve afvoerbuiz zijn de kosten voor de desbetreffende eigenaar.

Bij een verstopping in de gemeenschappelijke leidingen dient u de syndicus te contacteren welke u de gegevens van de ontstoppingsdienst doorgeeft. De technieke welke de syndicus doorgeeft, kent het gebouw en weet of de verstopping al dan niet privaat is.

Het is niet toegelaten aan de bewoners en eigenaars zelf initiatief te nemen om gemeenschappelijke hoofdleidingen te ontstoppen.

Toevoerleidingen

Elke bewoner staat in voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele meters, kranen e.d.
De bewoner dient op alle plaatsen maatregelen te nemen om leidingen, kranen e.a. tegen vorst te beschermen. Bij afwezigheden van meer dan 3 dagen is het aangeraden de hoofdkranen van koud en warm water af te sluiten in de woning of aan de verbruiksmeter.
Geen enkele leiding mag gebruikt worden als aarding.

ARTIKEL 14 SCHOONMAAK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Poetsen van de gemeenschappelijke delen gebeurt door een schoonmaakbedrijf in opdracht van de syndicus. Alle opmerkingen over het gedrag en het werk van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of bewoners. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

Bij accidentele bevuiling van de gemeenschappelijke delen, gelieve zo vriendelijk te zijn dit zelf zo snel mogelijk op te ruimen.

Indien de gemeenschappelijke ruimten worden beschadigd, dient dit gemeld aan de syndicus en zal deze herstelling gedragen worden door de veroorzaker.

Bij sneeuwval zijn de inwoners van het gelijkvloers verplicht op het plein vóór hun kavel een vrije doorgang te maken van een meter. Bij ijzelvorming zijn de inwoners van het gelijkvloers verplicht het plein voor hun kavel vrij te maken van ijs door bestrooiing met zout.² De inwoner kan burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld als er iemand valt op het plein voor zijn kavel.

² Artikel 357 van het gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven

ARTIKEL 15 HERSTELLING IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Met vragen en problemen over de gemeenschappelijke zaken kunt u steeds terecht bij de syndicus en de raad van mede-eigendom.

Bij eventuele storingen in of opmerkingen over de gemeenschappelijke delen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen. Geen enkele mede-eigenaar of bewoner mag in naam van de VME opdrachten aan aannemers of herstellende geven.

Indien wegens hoogdringendheid toch een opdracht werd gegeven, dient de syndicus daarvan onmiddellijk met motivering van de hoogdringendheid op de hoogte gesteld te worden. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden bij gebrek aan een aanvaardbare motivering. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen. Eventuele kosten om de originele toestand weer te herstellen worden ten laste gelegd van de opdrachtgever.

Anderzijds heeft de syndicus geen opdracht om defecten, storingen of opmerkingen die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten op te lossen.

De syndicus bezit in deze aangelegenheid geen enkele bevoegdheid.

Privatieve interventies gevraagd aan de syndicus tijdens en buiten de kantooruren worden aangerekend aan de betrokken eigenaar, ook al is het de huurder die beroep doet op de syndicus:

Voorbeelden:

- Privatieve technische interventies (vb. elektriciteit uitgevallen, problemen met verwarming aan de privé, sleutels verloren/vergeten, lek door privatieve oorzaak...)
- Verzekeringsdossiers indien de oorzaak van privatieve aard is
-

DEEL 3 - REGELS INZAKE VERHUIZINGEN

ARTIKEL 16 NIEUWE BEWONERS EN VERHUIZINGEN

16.1 inlichten syndicus

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus daarvan in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners, communicatiemiddelen (gsm, e-mail...) en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan met een inlichtingenfiche. **Deze inlichtingenfiche dient bij ondertekening van het contract door de eigenaar ingevuld te worden en door huurder en verhuurder ondertekend te worden. Dit document dient binnen de 5 werkdagen na aanvang van het contract bij de syndicus bezorgd worden.**

16.2 kennisname en naleven reglementen

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan. De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder en daarvan een exemplaar aan de huurder te overhandigen. De eigenaars zijn ertoe gehouden een kopij van de huurovereenkomst te kunnen voorleggen aan de syndicus, samen met een door de huurders ondertekend document dat zij kennis hebben genomen van de bepalingen van het reglement

In geval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Er mag niet verhuurd worden aan studenten indien zij zich niet domiciliëren op het huuradres (zie reglement stad Leuven).

16.3 aanrekenen kosten

Aan **alle inkomende en uitgaande** bewoners zal bij het betrekken en vertrekken van een appartement, ongeacht gemeubeld of niet, een éénmalige provisie van **50,00 Euro** aangerekend worden ter compensatie, eventuele schade en de overlast. Deze kosten worden verrekend via de eigenaar/verhuurder. Deze kan deze som terugvorderen van de huurder.

Verhuizingen dienen minstens 7 werkdagen voordien aan de syndicus worden aangegeven.

Bij het niet tijdig indienen van de datum van verhuis en van het inlichtingenformulier, zal de **verhuisvergoeding** verhoogd worden met **50,00 Euro**. Alle kosten worden steeds door de VME aan de eigenaars doorgerekend.

Voor het gebruik van de lift bij een verhuis, wordt naar artikel 13 verwezen. Bij verhuis dient men het factuur van buitenlift voor te leggen aan de syndicus. Bij verhuizen waarbij men geen gebruik maakt van een ladderlift, wordt een extra bedrag van 100 Euro aangerekend.

De niet vooraf bestaande beschadigingen die na een verhuis worden vastgesteld, worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de opdrachtgevende eigenaar, huurder of bewoner. (kosten worden steeds via de eigenaar doorgerekend).

ARTIKEL 17 NUTSBEDRIJVEN

15.1 energie

Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het gas- en elektriciteitsbedelingsnet met een afzonderlijke meter, moet iedere bewoner zelf een contract met de energiemaatschappij naar keuze afsluiten.

De energiemaatschappijen kunnen u vragen een meteropname te doen.

Uw gasmeter staat in de gemeenschappelijke meterruimte in de ondergrondse verdieping -1 aan de kant Naamsestraat en Albrechtplein en verdieping -3 aan de kant van Isabellaplein Karmelietenberg.

Uw elektriciteitsmeter staat in de gemeenschappelijke meterruimte in de ondergrondse verdieping -2 aan de kant Naamsestraat en Albrechtplein en verdieping -2 aan de kant van Isabellaplein Karmelietenberg.

U kan deze lokalen openen met uw huissleutel. Om de parking te betreden via de trap aan de Naamsestraat hebt u de sleutel van de parking nodig.

15.2 water

Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het drinkwaternet met een afzonderlijke meter, moet iedere bewoner zelf een contract met de watermaatschappij afsluiten.

De watermaatschappij kan u vragen een meteropname te doen.

Uw watermeter staat in de gemeenschappelijke meterruimte in de ondergrondse verdieping -1 aan de kant Naamsestraat en Albrechtplein en verdieping -3 aan de kant van Isabellaplein Karmelietenberg. U kan deze lokalen openen met uw huissleutel. Om de parking te betreden via de trap aan de Naamsestraat hebt u de sleutel van de parking nodig.

15.3 Elektriciteit gemeenschappelijke delen

De syndicus onderhandelt het contract met een energiebedrijf en zorgt voor de administratieve afhandeling en meteropnames.

15.4 telefoon-Internet

Er werd in september 2022 een glasvezelverbinding aangelegd. Deze zal op termijn de klassieke telefoonleidingen vervangen. De leidingen werden naar elk gebouw aangelegd, maar elke bewoner moet zelf instaan voor het abonnement en de aansluiting vanaf de hoofdaansluiting.

15.5 huisvuil

15.5.1 Gewoon huisvuil, PMD, papier en karton

Iedere bewoner zorgt zelf voor het buitenzetten van zijn vuilniszakken. Het gebruik van reglementaire vuilniszakken van de stad Leuven is verplicht. Het huisvuil mag slechts op de juiste ophaaldag worden buitengezet tussen 6u en 7u 's morgens. Dit dient te gebeuren aan de Karmelietenberg. Het is verboden vuilnis te plaatsen op het Albrechtplein, Isabellaplein of langs de kant van de Naamsestraat! Papier en karton wordt verpakt in dozen of samengebonden met een koord.

15.5.2 Grofvuil

Dit kan, mits betaling, opgehaald worden aan huis. Bel de stadsreinigingsdienst op 016 29 61 14 voor een afspraak. Afval kan ook naar de recyclageparken gebracht worden.

Oude elektrische toestellen dient u mee te geven met de leverancier van uw nieuwe toestellen of zelf weg te brengen naar het containerpark.

15.5.3 Glas

Glasafval is geen gewoon huisvuil. Het dient in glascontainers gedeponneerd te worden.

Jaarlijks ontvangt elke inwoner van Leuven een afvalkalender waarop alle selectieve inzamelingen vermeld worden. Deze kalender is gratis en kan besteld worden bij EcoWerk (en staat ook online!). Contactgegevens: www.ecowerf.be 0800 97 0 97; www.leuven.be (rubriek afval en recyclagepark).

ARTIKEL 18 ONDERHOUD VERWARMING IN DE KAVELS

Aangezien in de verwarming van de kavels op privé-basis is voorzien, kan het onderhoud en/of depanneren ervan niet via de diensten van de syndicus gebeuren.

Privatieve stooktoestellen op gas moeten wettelijk tweejaarlijks een onderhoudsbeurt/keuring krijgen. Het onderhoud op een gasketel moet uitgevoerd worden door een erkende technicus. De gebruiker van het centrale stooktoestel is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij huurwoningen moet dus de huurder het centrale stooktoestel laten onderhouden.

De syndicus heeft het recht om de attesten op te vragen. Bij niet naleving van de wet, zal de syndicus de eigenaar per aangetekend schrijven op zijn verantwoordelijkheid wijzen.

Iedere eigenaar/bewoner is evenwel gehouden zijn kavel minimaal te verwarmen om vorstschade in het gebouw te vermijden en de omliggende bewoners mogelijk te maken een rechtmatig warmtecomfort te bereiken.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars (op verzoek van benadeelde(n)), in afwijking van het reglement van mede-eigendom, de in gebreke blijvende bewoners(s) een forfaitaire schadeloosstelling doen betalen volgens de modaliteiten die zij zal bepalen.

ARTIKEL 19 WERKEN IN DE PRIVATIEVE KAVELS

Indien u in uw private kavel verbouwingen plant, dient u volgende in acht te nemen:

- De liften niet gebruiken voor grote en zware goederen (zie artikel 13). Deze lift heeft beperkt laadvermogen. Indien door misbruik er schade aan de lift is of de liftmaatschappij moet herstellingen komen uitvoeren, zullen de kosten worden doorgerekend aan de desbetreffende eigenaar.
- elk einde van de werkdag ervoor zorgen dat de inkomhal en gangen netjes worden achtergelaten (poetsen!).
- alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, inkomhal, liftkooi, traphall en de keldergangen net en rein te houden en niet te beschadigen. Wie aan de gemeenschappelijke delen schade aanbrengt, moet de kosten voor de herstelling dragen.

Wanneer een eigenaar zelf verbouwingen wil uitvoeren en waarvan de werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus daarover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. Daarbij dient een schriftelijk bewijs geleverd te worden van architect of ingenieur met toelichting dat er geen gevaar dreigt voor de constructie van het gebouw.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd omwille van een wettelijke verplichting, stabiliteit of veiligheid en de eigenaar van deze kavel laat na daartoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

ARTIKEL 20 TOEGANG VAN DE SYNDICUS TOT DE PRIVATIEVE KAVELS

De bewoner of eigenaar zorgt ervoor dat bij lange afwezigheid een sleutel van de kavel beschikbaar is bij een buur of in de omgeving wonende bekende en deelt de syndicus de gegevens van deze persoon mee zodat de kavel bij problemen toegankelijk is.

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, ten einde hem in de gelegenheid te stellen van de toestand te onderzoeken van gemeenschappelijke zaken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij/zij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de

gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde deze bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen. De kosten voor deze interventies vallen ten laste van de desbetreffende eigenaar.

ARTIKEL 21 BETALINGEN

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de bankrekeningen van de VME, toebehorende aan en geopend op naam van de vereniging. Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al de betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen ed., steeds op die VME-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus.

De vereniging van mede-eigenaars besliste om een reservekapitaal samen te stellen volgens artikel 3.86 § 3 BW om het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten. Deze moeten op een aparte bankrekening die de eigenaars bij de uitnodiging tot betaling meegedeeld wordt, overgeschreven worden.

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de VME-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de VME-rekening steeds het hen toegekende gestructureerde mededeling te vermelden.

ARTIKEL 22 VERZEKERINGEN

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd.

Inlichtingen kunnen eveneens verkregen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar :

Met opmerkingen [VW1]: Nog aanvullen

Iedere mede-eigenaar en gebruiker/bewoner is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven, en de eigenaars-verhuurders verplichten er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere bewoner waarmee zij een overeenkomst hebben.

Deze verzekeringen dekken slechts de aansprakelijkheid vanuit de gemeenschappelijke delen. Schade aan de private inboedel dienen door de eigenaars of bewoners individueel verzekerd te worden.

De huurders dienen geen aparte brandpolis aan te schaffen (afstand verhaal in blokpolis). Zij dienen enkel hun inboedel te verzekeren. Daarvan dienen zij steeds het bewijs te leveren. Dit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder-eigenaar.

DEEL 4 WETTELIJKE BEPALINGEN

Met opmerkingen [VW2]: Artikelnummers nieuw burgerlijk wetboek invoegen

4.1 REGELS OVER DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 23 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode, 2^{de} helft van de maand november of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

ARTIKEL 24 BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij/zij/zij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit RIO bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 25 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

- Verkiezingsmodaliteiten voorzitter:
 - ✓ *Voorwaarden kandidaatstelling: Aanwezige eigenaar van de VME, met voorkeur een lid van de Raad van mede-eigenaars.*
 - ✓ *Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.*
- Bevoegdheden: Het opvolgen van de goede orde van de agenda en de vergadering. De voorzitter heeft het recht zijn visie te geven als eigenaar, maar niet als voorzitter, welke onpartijdig is.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld.

- Verkiezingsmodaliteiten secretaris:
 - ✓ *De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.*
- Bevoegdheden: De notulen van de Algemene Vergadering te acteren in een verslag met vermelding van de stemresultaten. De secretaris dient deze notulen voor te lezen en te laten ondertekenen door de voorzitter en de andere aanwezigen. Zie artikel 38.

ARTIKEL 26 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie-vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 27 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij/zij/zij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

ARTIKEL 28 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 29 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie-vierde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke 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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
- c) [...] is opgeheven
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier-vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van

de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij/zij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3.

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

ARTIKEL 30 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij/zij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 31 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^e BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):
EURO 3000 - beslissing Algemene Vergadering d.d. nog te beslissen

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

4.2 REGELS OVER DE SYNDICUS

ARTIKEL 32 DE SYNDICUS

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars (BAV 15/10/2016) toevertrouwd aan :

Isyndix – Immotrap bvba
Tervuursevest 23/0001
3001 Heverlee
Tel. 016/270451
Fax. 016/295353
BIV nr . 503866
Noodnr. 24u/24u 0900/250.35
(weekends interventies door te geven enkel telefonisch)

1.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij/zij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijd met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het RIO en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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

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

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

1.2 Takenpakket van de syndicus

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

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

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

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

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

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

6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

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

10/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 3000 ;

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

12/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij/zij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

14/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

15/ 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.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij/zij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

1.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

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

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij/zij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden.

Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, bij ontstentenis aan de mede-eigenaars door de Algemene Vergadering aangeduid om de Vereniging te vertegenwoordigen bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste 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.

In geval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de hierna bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van twee maanden.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

1.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij/zij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij/zij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

1.5 Onverenigbaarheden

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

4.3 REGELS OVER DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 33 COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Rekencommissaris : zie verslag AV

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

Bevoegdheden en werkingsregels :

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

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

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

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

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

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren? Nazicht van de boekhouding door de Rekencommissaris(sen) is een tussentijdse situatie na 6 maanden, welke ter beschikking gesteld worden via het web portaal. Voor de jaarlijkse afrekening maximum 2 maand na afsluitingsdatum, met een controle vergadering aangekoppeld welke na afspraak wordt vastgelegd. Het verslag wordt opgesteld door de rekencommissaris(sen) zelf.

Documenten die ter beschikking worden gesteld:

- Algemene balans- en resultatenrekening
- Historiek van de kosten (eventueel per deelvereniging)
- Dagboeken
- Openstaande leveranciers
- Openstaande eigenaars – balans –
- Facturen
- Rekeninguittreksels
- Verdeelsleutels overzicht

Deze documenten moeten vertrouwelijk behandeld worden en niet alle documenten zijn af te printen en te downloaden.

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen? 8 dagen voor de Algemene Vergadering.

4.4 REGELS OVER DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 34 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Raad van mede-eigendom : zie verslag AV

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

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

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt maximum 7 leden.

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

- *Voorwaarden kandidaatstelling: Minimum 8 dagen via schriftelijke kandidatuur.*
- *De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

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

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...):

Het organiseren van de Raad van Mede-eigendom 3 x per jaar, dewelke doorgaan op het kantoor van de syndicus of bij een lid van de Raad van Mede-eigendom en tijdens weekdagen of anders beslist tussen partijen. Het notuleren van de vergadering; deze vergaderingen en de notulen bezorgen via web portaal aan de eigenaars. De notulen omvatten een systematisch overzicht van de lopende en afgehandelde beslissingen door de Algemene Vergadering en de interventies.

Uitnodiging – planning wordt overgemaakt één maand na de Algemene Vergadering voor het ganse werkingsjaar. Wijzigingen zullen per mail meegedeeld worden.

Deze gaan door volgens noodzaak in het gebouw of op het kantoor van de syndicus en worden vooraf bepaald.

5/ Taken en verslaggeving:

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

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

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 35 INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

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

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval verkrijgt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om daartoe toegang te krijgen. Website syndicus: <https://immotrap.isyndix.com>

DEEL 5 – PRIVACY BELEID VME

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

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2.

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

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemeenschappelijke delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

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

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

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

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres:

immotrap@isyndix.be.

Bij klachten over het privacy beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.