

14/02/2019

Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan 35+ te

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/03/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 03/03/2018

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 8, over de periode 2018.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Mogelijke heraanleg van het plein boven het garagecomplex

In oktober 2016 deelde de gemeente mee plannen te maken om het plein boven het complex her in te richten. De bedoeling was (en is) om er diverse activiteiten te laten plaats vinden.

In het kader hiervan voerden zij een onderzoek naar de stabiliteit.

In januari 2019 zond de syndicus een mail naar het stadsbestuur.

Sindsdien kregen we geen verdere informatie.

Via de krant vernamen wij het volgende:

"Eind 2020 wordt gestart met de renovatie van de volledige zeedijk. Ook het Rauschenbergplein wordt daarbij aangepakt.

De horecazaak en padel blijven, maar het stenen plein en tennisvelden verdwijnen. In de plaats komen ondergrondse

garages die we zullen verkopen. Daardoor kunnen we iets doen aan de aaneengeschakelde garageboxen in de straten.

Boven komt een mooi, groen plein. Hierin wordt alvast 20 miljoen euro geïnvesteerd." -- HLN 25 januari 2019

6. Nieuwe wet op mede-eigendom

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
- Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdiensbaarheid aanzien.
- Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een notaris meer voor nodig.
- Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallen te gaan invorderen.
- De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.
- Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.

Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstreekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimité meer nodig om voor afbraak of volledige wederopbouw van het gebouw te stemmen.
- Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden.
- De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.
- De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstallen.

7. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Voortaan bevatten de statuten nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk:

- De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.
- De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Het RIO is niet langer vrijblijvend en dient te bevatten :

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering.
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.
- De regels met betrekking tot de leefbaarheid van het gebouw.

8. Verhuur Garages

De Syndicus stelt de vraag of er eigenaars zijn die openstaan om hun garage te huur te stellen voor het zomerseizoen.

9. Vernieuwing hoofdpoot

De syndicus vraagt offertes op i.v.m. de vernieuwing van de garage poot.

Er moet eveneens gesteld worden dat bij een heraanleg van het plein boven het complex er een tweede garagecomplex bijkomt en mogelijk aangesloten wordt op het Tennis Park. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de huidige toegangsweg zal verdwijnen wanneer er een nieuwe toegang komt tijdens de heraanleg.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,
Charissa Delys



Raad van mede-eigendom : Dhr Laurent Verkest

AANDACHT :

Indien u niet aanwezig kan zijn, voorzie een volmacht.

Op vergadering van 1/3/2014 is immers beslist "*om de kosten à rato van een forfait van 30 Euro per garagebox aan te rekenen aan die eigenaars die NIET aanwezig waren en GEEN volmacht hebben voorzien ALS een vergadering wegens onvoldoende aanwezigheid niet zou hebben kunnen doorgaan*".