

# Overeenkomst tussen vereniging van medeëigenaars en syndicus

## Tussen ondergetekende partijen :

1. De vereniging van mede-eigenaars van de residentie VINO  
ingeschreven in de KBO onder het nr. 0 ?  
en waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is Distellaan 60 Middelkerke

hier vertegenwoordigd door .

hierna genoemd : “de vereniging van mede-eigenaars”

2. BV Imasbo, met uitbating van de vennootschap te 8434 Westende, Distellaan 34, hier vertegenwoordigd door Rouseré Frank, erkend Vastgoedmakelaar BIV - tel: 059/30.15.13 – mail frank@laplage.be  
hierna “de syndicus” genoemd

**zijn overeengekomen wat volgt:**



---

## ARTIKEL 1. AANSTELLING

De vereniging geeft hierbij opdracht aan de syndicus het beheer waar te nemen van de voormelde vereniging van mede-eigenaars. De syndicus aanvaardt deze opdracht.

---

## ARTIKEL 2. DUUR

De opdracht gaat in op //2024 ingevolge het ontslag van de tot dan zittende syndicus bij de beslissing van de Algemene Vergadering van 6/7/2024.

voor een onbepaalde duur tot de eerstvolgende vergadering van eigenaars.

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

---

## ARTIKEL 3. FORFAITAIRE EN AANVULLENDE PRESTATIES

De opdracht van de syndicus bestaat uit :

### A. Forfaitaire prestaties

De forfaitaire prestaties worden vergoed aan 24 Euro per woonkavel en 5 euro per garage per maand. De vergoeding is vrij van BTW.

De forfaitaire prestaties worden jaarlijks per 1/1 aangepast aan het indexcijfer.

De administratiekosten worden vergoed eveneens op forfaitaire basis aan 20 Euro per maand.

Tot de forfaitaire prestaties behoren :

1. De Algemene Vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen.
2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register.
3. De beslissingen van de Algemene Vergadering uitvoeren en laten uitvoeren.
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen.
5. Het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren. Daartoe zal de syndicus minstens één afrekening maken per jaar. Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal.

6. De Vereniging van Mede-eigenaars 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 worden.
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 het mandaat.
9. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt
10. Ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom.
11. Het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is.
12. Het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone Algemene Vergadering.
13. Het voorleggen aan de Algemene Vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de Vereniging van Mede-eigendom en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.
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.
16. Het jaarlijks evalueren van het werking fonds in functie van de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten.

## **B. Aanvullende prestaties**

Aanvullende prestaties die worden **verrekend aan 60 euro per uur** (niet limitatieve lijst) :

- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering
- Het organiseren en bijwonen van vergaderingen van de raad van mede-eigendom
- De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden
- De opvolging van renovatiewerken en grotere herstellingswerken
- Het beheer van schadegevallen voor de verzekering
- Tussenkomsten, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering
- Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 577 8, § 4, 9° van het Burgerlijk Wetboek
- Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, ...
- Het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is
- Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering
- Tussenkomst en aanwezigheid expertises
- Tussenkomst/aanwezigheid opleveringen werken
- Opvolgen gerechtelijke dossiers
- Interventies bij privatieve werken / problemen / pannes / depannages

Aanvullende prestaties die worden **verrekend op forfaitaire basis**

- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek : 100 Euro per stuk.
- Opmaken van een kostenafrekening naar aanleiding van mutatie van een kavel : 100 Euro per afrekening lastens de verkopende partij.

- Aanmaningen en dagvaardingen lastens eigenaars bij achterstallige betalingen : 100 Euro per dossier.

---

#### **ARTIKEL 4. VOLMACHT**

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

1. Aparte residentierekeningen te openen voor zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal, op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de Vereniging zullen geschieden;
2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom en/of reglement van interne orde bepaalde, en/of de door de Algemene Vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:
  - globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
  - burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
  - Burgerlijke aansprakelijkheid organen vereniging van mede-eigenaars
  - eventueel personeel
3. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars, na goedkeuring van de Algemene Vergadering.
4. De mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen.

---

#### **ARTIKEL 5. FORMALITEITEN BIJ DE AANVANG VAN HET MANDAAT**

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

---

#### **ARTIKEL 6. KWIJTING**

Na het einde van het mandaat 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 worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

Opgemaakt te Westende op 13/6/2024  
in 1 exemplaar

De Vereniging van Mede-eigenaars

De syndicus