

OI.be
beheer

CONTRACT SYNDICUS



ORIGINAL IMMO

- syndicus
- beheer
- verhuur

OVEREENKOMST TUSSEN DE VME & DE SYNDICUS

Tussen ondergetekende partijen :

1. de Vereniging van Mede-Eigenaars

*

hierna genoemd : "VME"

2. de syndicus OI

Original Immo BV waarvan de maatschappelijke en administratieve zetel zich bevindt te 2000 Antwerpen, Huikstraat 47 ingeschreven in de KBO onder het nr. BE 0654 764 549
Hier vertegenwoordigd door de heer Sebastiaan Murre, erkend vastgoedmakelaar
B.I.V./stagiair vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau onder nummer 507754.
BA en Borgstelling: AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

hierna "de syndicus" genoemd

zijn overeengekomen wat volgt.

De VME wenst beroep te doen op de hierna genoemde diensten van de syndicus OI met het oog op het verlenen van de in deze overeenkomst beschreven opdracht aan de VME. Ondergetekende partijen komen overeen de voorwaarden en modaliteiten van de aanstelling te bekrachtigen conform de notulen van aanstelling.

ARTIKEL 1. AANSTELLING

De VME geeft hierbij opdracht aan de syndicus het beheer waar te nemen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw als hierboven beschreven als VME.

De Syndicus aanvaardt het boekhoudkundig, administratief en technisch beheer van de VME, conform BW artikel 3.89 § 5 en de forfaitaire en aanvullende prestaties opgenomen in de bijlagen, door het tegetekenen van dit contract

2024 contract syndicus OI Duur

De opdracht gaat in bij beslissing AV 2023 ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van * 2023 voor een duur van * 3 jaar.

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. De einddatum van de overeenkomst wordt echter wel met een maximale duur van drie maanden bijkomend verlengd ingeval de eerste AV waarop het mandaat van de syndicus geagendeerd staat niet rechtsgeldig kan plaatsvinden of in geval van overmacht (als bijvoorbeeld de Coronaperiode) de gewone AV niet gehouden kon worden, tot aan de eerst volgende AV.

ARTIKEL 2. TARIEF ERELOON SYNDICUS

De forfaitaire prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn **opdracht** worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding per maand voor heel het gebouw te verdelen volgens de bepaalde kostensleutel, zijnde:

Vergoeding per maand = €

ARTIKEL 3. VOLMACHTEN

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

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 en intern volmachten op deze businessrekening te voorzien voor personeelsleden van de syndicus om de dagelijks werking te kunnen garanderen;

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 & blokpolis, met bijkomende risico's,
- burgerlijke aansprakelijkheid gebouw,
- burgerlijke aansprakelijkheid organen vereniging van mede-eigenaars,
- rechtsbijstand VME.

3. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars bij leveranciers. De syndicus wordt gemachtigd hiervoor het nodige te doen en te beslissen tevens als de verbintenissen de duur van zijn mandaat te boven gaan, zo nodig na goedkeuring van de AV of de Raad van Mede-eigendom. De VME geeft de syndicus goedkeuring toe te treden in eventuele raamcontracten & vloottarieven en derhalve alle leveranciers te wijzigen indien dit een verbetering in prijs en/of service omvat. Indien dit niet het geval is dient de syndicus goedkeuring te verkrijgen van de Algemene Vergadering of de Raad van Mede-eigendom. De syndicus mag de eigen klusdienst inzetten waar nodig. Waar nodig kan de syndicus een asbestinventaris en EPC gemeenschappelijke delen opstellen.

4. De mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen. Mandatering van de syndicus voor het opstarten van een gerechtelijke procedure, in naam en rekening van de VME tegen achterstallige mede-eigenaars, ex-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waar de VME een vordering op heeft en dit waar nodig middels aanstelling raadsman VME waarvoor alhier een bijzonder mandaat wordt voorzien van de VME teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen.

5. Premies en/of andere financiële tegemoetkomingen aan te vragen voor de Vereniging van Mede-eigenaars.

ARTIKEL 4. WOONSTKEUZE ANTWERPEN

De Vereniging van Mede-eigenaars kiest woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst. De syndicus kiest woonst in zijn maatschappelijke zetel te Antwerpen met derhalve de bevoegde rechtbanken in Antwerpen.

Opgemaakt te Antwerpen op datum van voormelde eigenaarsvergadering 2023
Iedere partij erkent een exemplaar met III bijlagen te hebben ontvangen.
In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.

Vereniging van Mede-eigenaars

De syndicus



BIJLAGE I : Opdracht van de syndicus

De opdracht van de syndicus bestaat uit de taken omschreven in het Burgerlijk Wetboek.

A. Forfaitaire prestaties

Tot de forfaitaire prestaties waarop de vereniging van mede-eigenaars in het kader van de onderhavige overeenkomst recht heeft, behoren :

1. De jaarlijkse eigenaarsvergadering of AV (Algemene Vergadering) bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen; een eventuele tweede zitting dan wel Bijzondere Algemene Vergadering dan wel raadsvergadering raad van mede-eigendom bijeenroepen indien alzo met de VME afgesproken in de notulen van de vergadering van aanstelling anders betreft dit een aanvullende prestatie alsmede gerechtigde derden informeren via E-mail over de aanstaande vergadering zover mogelijk.
2. De beslissingen van de AV notuleren in het daartoe bestemd digitale register;
3. De beslissingen van de AV uitvoeren en laten uitvoeren waarbij uiteraard de medewerking van de bewoners noodzakelijk is;
4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen;
5. Het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren.
Daartoe zal de syndicus jaarlijks en enkel over de periode binnen zijn mandaat een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat verbruik opmaken, welke het volgende omvat:
 - een kostenopgave per kavel per periode per kostensoort met verdeelsleutel
 - een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten
6. De Vereniging van Mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken en over de hoofdpunten een digitaal dossier aanleggen;
7. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Dit budget zal jaarlijks worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering indien nodig;

B. Aanvullende prestaties

De aanvullende prestaties omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

- zich slechts occasioneel voordoen (catastrofes, geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de mede-eigenaars voordoen;
- niet te voorzien zijn.

Het betreft met name (niet-limitatieve opsomming):

- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering;
- Het organiseren van algemene vergaderingen met zowel deelname op afstand als fysiek en zeker waar het hybride vergaderingen betreft;
- Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet;
- De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd;
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden;
- Het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is binnen de VME;
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 § 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- Het verwerken van de gegevens voor een bijgewerkte versie van de informatie die moet worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 § 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- Het beheer van schadegevallen voor de verzekering;
- Tussenkomen, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw);
- Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 3.89 § 5 7° Boek 3 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;
- Diensten in het kader van de GDPR-verplichtingen van de Vereniging van Mede-eigenaars;
- Het laten opmaken van een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemene delen;
- Diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving;
- Andere buitengewone prestaties
 - Tussenkomen/aanwezigheid expertises;
 - Tussenkomen/aanwezigheid opleveringen werken;
 - Opvolgen gerechtelijke dossiers;
 - Opvolgen audit dossiers en grote renovatiewerken en kredieten;
 - Opvolgen aanvraag attesten als asbest, EPC, KEI AREI enz
 -
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO, GDPR;
- Administratieve formaliteiten in het kader van de aanvraag van premies en/of andere financiële tegemoetkomingen voor de Vereniging van Mede-eigenaars;

BIJLAGE II: Tabel aanvullende prestaties

Taak	Eenheid	Prijs
Communicatie		
Per e-mail versturen van info mede-eigendom	Prijs per stuk	Inclusief
Aangetekende zendingen (privatieve kost indien niet per e-mail)	Prijs per stuk	25 euro
Per post versturen van info mede-eigendom (privatieve kost indien niet per e-mail)	Prijs per stuk	15 euro
Beveiligde website	Prijs per stuk	o.t.k
Kopij van een staat of een afrekening	Prijs per stuk	Inclusief
Rappel (Privatieve kost)		
Rappelkosten t.o.v. in gebreke gebleven partij	Prijs per stuk	15
Rappelkosten van aangetekende ingebrekestelling	Prijs per stuk	35
Overdracht		
Vragen makelaar (voor compromis)	Prijs/kavel	185
Vragen notaris en kostenverdeling (30d)	Prijs/kavel	185
Eerste verkoop na basisakte	Prijs/kavel	Inclusief

Vergaderingen		
Algemene Vergadering (kantooruren of 's avonds)	Prijs per vergadering	Inclusief (x1 per jaar)
Bijzondere Algemene Vergadering (kantooruren of 's avonds)	Prijs per vergadering	Inclusief (x1 per jaar)
Raad van Mede-eigendom van residentie > 20app	Prijs per vergadering	Inclusief (x1 per jaar)
Extra vergaderingen boven vermelde aantallen - kantooruren (zeer zeldzaam)	Prijs per vergadering	150
Overige		
Telefonische permanentiedienst		Inclusief
Aangifte schadegevallen verzekering met een gezamenlijk maximum schadebedrag van 2000 euro per jaar of meer dan 2 gevallen per jaar.		Inclusief
Toegang gebouw voor keuringen & onderhoud	Prijs per uur indien niet als gebruikelijk via de VME	
Uurvergoeding en verplaatsingskosten voor extra opdrachten (zeldzaam). Deze worden niet berekend voor vergaderingen die al inclusief zijn.		
Tijdens kantooruren	Prijs per uur	75
Buiten kantooruren	Prijs per uur	90
Verplaatsingskosten	Prijs per km	0,42

BIJLAGE III: algemene voorwaarden

1. BTW

Gelet op het huidige BTW statuut van de Syndicus zal op het ereloon geen BTW worden aangerekend. Indien ingevolge een wijziging van de toepasselijke regelgeving inzake BTW met betrekking tot het statuut syndicus, Btw-plichtig zou worden, zal bijkomend BTW worden aangerekend op het ereloon ten laste van de VME.

2. Index

Jaarlijks op de eerste dag van het komende boekjaar na en daarna elk jaar na de inwerkingtreding van de onderhavige overeenkomst wordt het ereloon aangepast volgens de gebruikelijke formule; $(\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index}) / \text{basisindex} = \text{nieuwe vergoeding ereloon}$. De nieuwe index is deze van elke december van elk jaar en de basisindex is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst.

3. Opzeg

Indien de AV voortijdig een einde wenst te maken aan onderhavige overeenkomst, zal zij een vooropzeg in acht nemen van 1 maand na de bekendmaking van hun beslissing.

Er is geen opzegvergoeding verschuldigd in geval van grove fout in hoofde van de syndicus dat enkel blijkt uit veroordeling in laatste aanleg door de betrokken rechtbanken.

Indien de Syndicus voortijdig een einde wenst te maken aan deze Overeenkomst, zal hij tevens een vooropzeg in acht nemen van 1 maand. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden per mail aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, en bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste AV. De ontslagnemend syndicus verbindt zich het nodige te doen voor een vlotte dossieroverdracht.

4. Taal

De opdracht heeft als standaardtaal Nederlands en conform de toepasselijke wetgeving zullen eventuele kosten inzake gewenste vertalingen doorgerekend worden aan de VME

5. GDPR

De Syndicus als verwerker verwijst naar haar algemene verwerkingsovereenkomst GDPR raadpleegbaar op [Verwerkingsovereenkomst GDPR met de VME](#) waarvan een kopie kan worden verkregen via beheer@oi.be, en dewelke van toepassing is op onderhavige overeenkomst met de VME als verwerkingsverantwoordelijke.

6. Verantwoordelijkheden

VME en syndicus beperken de aansprakelijkheid voor fouten of wanprestaties die bij de uitvoering van deze overeenkomst kunnen worden gemaakt louter tot de aansprakelijkheid op contractuele grondslag, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt. Elke schadevergoeding zal geplafonneerd zijn tot de bedragen die gedekt worden door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een hulppersoon aangesteld door de syndicus, binnen de wettelijke grenzen geen grond is voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen die aangestelde hulppersoon van de syndicus, zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong van de schade ligt ook een onrechtmatige daad vormt.

Partijen zullen redelijke inspanningen leveren om de beperking van elkaars aansprakelijkheid, die is opgenomen supra, op te nemen in overeenkomsten met derden, die zij in uitvoering van deze overeenkomst sluiten. Zij zullen redelijke inspanningen leveren om in deze overeenkomsten eveneens op te nemen dat deze derden eveneens gehouden zullen zijn om de aansprakelijkheidsbeperking te doen respecteren door diegenen met wie zij in uitvoering van deze overeenkomst overeenkomsten sluiten, en zo verder doorheen de keten van verbintenissen.

Wanneer een partij deze verplichting niet naleeft, is zij gehouden haar wederpartij te vrijwaren voor de aanspraken die derden tegen haar zullen maken.