

**Overeenkomst Syndicus van de mede-eigendom**

**Tussen ondergetekende partijen :**

**A.1.** De vereniging van mede-eigenaars van de residentie

ingeschreven in de KBO onder het nr.       en waarvan de zetel gelegen is

hier vertegenwoordigd door       handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering d.d.      , of handelend ingevolge aanstelling in het reglement van mede-eigendom.

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

*en*

**A.2.** (Naam van de vennootschap)

waarvan de maatschappelijke zetel zich bevindt      , ingeschreven in de KBO onder het nr.

hier vertegenwoordigd door      , erkend vastgoedmakelaar B.I.V. /stagiair vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau onder nummer

of

Mevrouw / de heer       erkend vastgoedmakelaar B.I.V./stagiair vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau onder nummer

waarvan het kantoor gevestigd is te       en ingeschreven in de KBO onder het nr.

hieronder “de syndicus” genoemd.

**Is overeengekomen wat volgt:**

**1. Opdracht**

Door de vereniging van mede-eigenaars wordt aan de syndicus, die aanvaardt, het administratief, boekhoudkundig en technisch beheer van de vereniging van mede-eigenaars (gegevens cf. A1 supra)       en omvattend als kavels       zoals beschreven in de basisakte, toevertrouwd, alsook eventueel het beheer van het personeel in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig de wet en de statuten.

**2. Duur en verlenging**

De opdracht gaat in op       ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering d.d.       voor een duur van      [[1]](#footnote-1).

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

Bij het einde van de overeenkomst zal de syndicus het nodige doen om, desgevallend, de overdracht van het dossier krachtens de modaliteiten van artikel 3.89, §5, 7° B.W. op een vlotte manier te laten verlopen.

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan       wanneer de vereniging van mede-eigenaars vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

Voor zover het reglement van mede-eigendom op datum van ondertekening van deze overeenkomst niets bepaalt, zal de syndicus eenzelfde vergoeding verschuldigd zijn wanneer hij vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst beëindigt.

**3. Wettelijke taken of conventionele taken**

Deze taken behoren tot 2 categorieën, met name:

A) Gewone taken

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

De gewone taken zijn:

1. De statutaire Algemene Vergadering bijeenroepen.

2. De beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register.

3. De beslissingen van de Algemene Vergadering laten uitvoeren.

*(Behoudens uitzonderingen voorzien in de buitengewone taken)*

4. Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen.

5. Het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren.

Daartoe zal de syndicus       x per jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privatief verbruik opmaken, welke het volgende omvat:

i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel

ii. een tabel voor de verdeling van de kosten onder de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten

iii. een vermogensstaat van de Vereniging van Mede-eigenaars

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 geworden.

8. Het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van de overeenkomst.

9. Het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt.

10. Het bieden van de mogelijkheid aan de mede-eigenaars om inzage te kunnen nemen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom.

11. Het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is.

12. Het voorleggen aan de gewone Algemene Vergadering van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen.

13. Toestemming vragen aan de Algemene Vergadering om een overeenkomst te sluiten met partijen zoals vermeld in artikel 3.89, §5, 13° B.W.

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 artikel 3.89, §5, 14° B.W.

15. Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningstelsel en dit vanaf de datum waarop dit rekeningstelsel verplicht in de betreffende mede-eigendom moet worden toegepast.

16. Het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

B) Aanvullende taken

Deze taken omvatten werkzaamheden die krachtens de wet en de statuten tot het domein van de syndicus behoren, maar 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 (mutaties, inningen, geschillen, enz.);
* niet te voorzien zijn.

Het betreft met name, zonder dat deze lijst beperkend is:

* het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering;
* het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft;
* 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;
* de werkzaamheden voortvloeiend uit de verplichting van artikel 3.94,§ 1 B.W.;
* de werkzaamheden voortvloeiend uit de verplichting van artikel 3.94,§ 2 B.W.;
* het verwerken van de mutatie van een kavel;
* het beheer van schadegevallen voor de verzekering;
* nieuw gebouw: 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 3.89, §5, 7° B.W.;
* 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;
* diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving;

**4. Niet-gebruikelijke taken**

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

**5. Vergoedingen**

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone taken worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding van       euro /maand (incl. BTW voor zover er BTW wordt aangerekend).

De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks / driemaandelijks aan (schrappen wat niet past). Deze vergoeding is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

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

Alle administratiekosten (bijv. briefwisseling, telefoon, fax, portkosten, etc.) worden afzonderlijk in rekening gebracht en worden vergoed (schrappen wat niet past):

* door betaling van een forfaitaire vergoeding van       euro / maand
* door betaling van de gemaakte kosten die de syndicus inzake kan bewijzen

Indexatie (aankruisen A of B)

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

basisvergoeding x nieuw indexcijfer

Aanvangsindexcijfer

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

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand december die de januari-maand,

in dewelke de indexering wordt doorgevoerd, voorafgaat.

B. Tenzij de wet anders zou bepalen, worden deze vergoedingen op volgende wijze geïndexeerd:

**6. Specifieke bepalingen voor de mede-eigendom**

Zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden zoals bepaald in de onderdelen 1 tot 5, nemen de partijen kennis van het volgende[[2]](#footnote-2):

* Gewone algemene vergadering: de gewone algemene vergadering die door het reglement van mede-eigendom wordt bepaald, vindt plaats in de periode van twee weken tussen       en      .
* Raad van de mede-eigendom: de onderhavige overeenkomst voorziet in       vergaderingen.
* Bankrekeningen: de syndicus heeft als enige het recht om de rekening(en) die op naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt/worden geopend, te ondertekenen, overeenkomstig artikel 3.89, §5, 3° B.W.
* De jaarlijkse afsluiting van het boekjaar zal plaatsvinden op      .
* Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van       dienen verscheidene leveranciers met elkaar in concurrentie te worden geplaatst bij transacties en overeenkomsten vanaf €      .
* Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van       aanvaardt de syndicus indien nodig een beroep te doen op de technische of juridische adviseurs die erkend zijn door de vereniging van mede-eigenaars, met name:

- Advocaat:

- Architect:

- Technische experts:

* De syndicus verklaart overeenkomstig artikel 3.89, §5, 8° B.W. dat hij verzekerd is bij de maatschappij       onder het polisnummer      .

**7. Kwijting**

Na het einde van de overeenkomst zal de kwijting van de syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende Algemene Vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen een termijn van één maand na de betreffende Algemene Vergadering worden meegedeeld aan de uittredende syndicus.

**8. Verwerking van persoonsgegevens**

Beide partijen verbinden zich ertoe om de persoonsgegevens waarmee ze in het kader van deze overeenkomst in contact komen, te verwerken in overeenstemming met de bepalingen van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), en met de bepalingen van de federale regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens.

Dit houdt onder meer in dat de gegevens enkel worden verwerkt indien nodig voor de uitvoering van deze overeenkomst, en dat het gebruik ook daartoe beperkt wordt. Dit zowel qua inhoud, doeleinden als bewaartermijn. Beide partijen dienen aan te geven hoe betrokkenen inzage kunnen krijgen in hun gegevens en hoe ze deze kunnen laten corrigeren of wissen (indien niet noodzakelijk voor de uitvoering van deze overeenkomst). Er moet ook gewezen worden op de mogelijkheid om klacht in te dienen bij de toezichthoudende autoriteit. Indien er gebruik wordt gemaakt van externe verwerkers of gegevens worden doorgegeven aan andere ontvangers moet dit ook duidelijk worden meegedeeld aan de betrokkenen, inclusief hun rechten en hoe deze uit te oefenen.

Aldus opgemaakt te

op

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

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars A.1 partij A.2

**TARIEVEN SYNDICUS**

(Bijlage aan overeenkomst syndicus/Vereniging van Mede-eigenaars)

**TARIEVEN AANVULLENDE TAKEN**

1. het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering       euro;
2. het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft       euro;
3. het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet       euro;
4. de voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd       euro;
5. Bijkomende prestaties: - aanwezigheid expertises, opleveringen:       euro per uur

- opvolgen gerechtelijke dossiers:       euro per uur

- opvolgen grote renovatiewerken:       euro per uur

-

1. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 3.94, §1 B.W.:       euro.

Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.

1. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 3.94, §2 B.W.:       euro.

Deze kosten vallen ten laste van de verkopende mede-eigenaar.

1. het beheer van schadegevallen voor de verzekering       euro per schadegeval;
2. 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° B.W.       euro;
3. bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, etc.       euro;
4. het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededinging verplicht is       euro;
5. diensten ( los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc. ))die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving       euro ;
6. Rappelkosten: 1e :       euro ; 2e (aangetekend):       euro

*Deze bedragen zijn inclusief BTW voor zover er BTW wordt aangerekend*

Aldus opgemaakt te

op

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

Afgevaardigde(n) Vereniging van Mede-eigenaars A.1 partij A.2

1. Deze termijn mag niet langer dan **3 jaar** zijn [↑](#footnote-ref-1)
2. Deze specifieke bepalingen gelden zolang hiervan niet wordt afgeweken bij beslissing van de Algemene Vergadering. [↑](#footnote-ref-2)