

ALGEMEEN

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw **VME Stationsstraat 269** gelegen te Stationsstraat 269, 2860 Sint-Katelijne-Waver met ondernemingsnummer 0884.572.890.

De statuten van het gebouw werden opgesteld door notaris Joris Stalpaert op datum van 26 april 2006.

De huidige syndicus Solitt Beheer BV werd aangesteld volgens beslissing van de Algemene Vergadering van 13 juli 2021.

Dit reglement van orde werd aangenomen en goedgekeurd op de algemene vergadering d.d. 25 juni 2020. Zij zijn bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van deze residentie.

Door de ondertekening voor ontvangst van onderhavig reglement gaat de betrokkene de contractuele verplichting aan dit reglement stipt na te leven.

De eigenaars dienen een exemplaar van dit reglement aan hun bewoners-huurders te bezorgen en te laten ondertekenen voor akkoord.

Dit reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten alle tijde door de Algemene Vergadering worden aangepast, mits de voorziene meerderheid.

DEEL I. DE REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJEENROEPING, DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 1: Jaarvergadering en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering kan bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

Artikel 2: Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3: Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 4: Tijdstip waarop de jaarvergadering samen komt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de **eerste 15 dagen van de maand februari en bij voorkeur de eerste dinsdag van februari om 16u00.**

Artikel 5: Bijeenroeping algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, 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 een 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 de 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 gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

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 heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De kosten van de bijeenroeping zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 3.87 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Artikel 6: Samenstelling algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

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.

Artikel 7: Aanwezigheidsquorum

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 tevens 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 8: Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met volstreekte meerderheid van stemmen haar voorzitter. Wanneer de stemmen staken wordt voorzitterschap toegekend aan de eigenaar met het grootste aantal aandelen, en in geval van gelijkheid aan de oudste.

De syndicus mag nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

De syndicus neemt de functie van secretaris waar tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

In voorkomend geval wijst zij een secretaris onder de mede-eigenaars aan.

Artikel 9. Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Deze lijst wordt gehecht aan het de notulen van de algemene vergadering.

Artikel 10: Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar 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 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door die vereniging 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 11: Stemquorum

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.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee / derde 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 3.85, § 2 van het Burgerlijk Wetboek;

b. over alle werken betreffende de gemene 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 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;

c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

d. 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.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde van de stemmen:

a. over ieder 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;

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 gemene 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 3.84, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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 ten laste zou 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 artikel 3.88 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen:

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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 de 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 ten gevolge 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 12: Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam 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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel, die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87 § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek stemrecht heeft in de algemene vergadering en, desgevallend, aan de andere syndici.

Als één van hen de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 13: Tegenwerpbaarheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpbaar aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 14: Kennisgeving adreswijziging en het in gebruik geven van een privégedeelte

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.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Artikel 15. Mededinging

Tijdens de Algemene Vergadering van 13 juli 2021 werd besloten dat ten behoeve van de in artikel 3.88, §1, 1° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging de syndicus meerdere kostenramingen moet overleggen (minstens drie), op grond van een vooraf opgemaakt bestek voor werken boven de 500 EUR. Beneden deze som beslist de syndicus vrij, evenwel steeds handelend als een bonus pater familias die zich engageert om de kostprijs zoveel mogelijk beperkt te houden.

DEEL II. SYNDICUS

Artikel 16: Opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 17: Benoeming, benoemingsduur, syndicuscontract, bekendmaking aanstelling

Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of ieder belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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 geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

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 onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde 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.

Artikel 18: Wettelijke opdrachten

De syndicus voert alle wettelijke opdrachten uit, meer bepaald:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

- b.** de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c.** alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d.** waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e.** het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- f.** aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g.** de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.
- h.** namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i.** de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j.** de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k.** alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten;
- l.** indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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 te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij 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;
- m.** 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;
- n.** het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
- o.** desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- p.** ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1^o van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- q.** aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. 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 toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, 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;

s. 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 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 hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. 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. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, bergingen, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94. § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd;

w. de syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, 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 een 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.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden;

x. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

y. 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.

Artikel 19: Aansprakelijkheid

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van interne orde.

Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

De syndicus neemt het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars waar.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door het reglement van mede-eigendom, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 20: Grenzen bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21: Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven zoals opgenomen in zijn overeenkomst.

DEEL III. HUISHOUDELIJKE AFSPRAKEN EN REGELS

Art. 22: Toegang tot het gebouw

De voor- en binnendeuren, de deuren van de trapzalen en de deuren van de ondergrondse parking moeten altijd dicht zijn. Ze dienen zacht gesloten te worden.

De toegang tot het gebouw is verboden voor leurders en bedelaars, laat enkel bekenden toe tot het gebouw. Personen die verklaren dat ze bij een andere bewoner moeten zijn mogen niet binnengelaten worden.

Art.23: Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zoals inkomhal, trapzaal, doorgangen, lift, e.a. zullen te allen tijde vrij moeten blijven. Het is onder andere verboden er (brom)fietsen, kinder- of boodschappenwagens, looprekken of rolstoelen, meubelen of handelswaren te stallen. (belangrijk bij brand). Zij mogen niet tegen de gevels van de gebouwen worden geplaatst.

De gemeenschappelijke delen dienen niet als speelruimte voor kinderen.

De gemeenschappelijke delen worden gekuist door een externe leverancier.

Aan uitzicht van muren in de gemeenschappelijke delen mag niets gewijzigd of toegevoegd worden zonder toestemming van de mede-eigenaars.

Iedere bewoner draagt zorg voor de netheid en hygiëne van de gemeenschappelijke delen. Vlekken, gemaakt op muren en/of deuren, moeten onmiddellijk verwijderd worden.

In de gemeenschappelijke delen worden geen werken uitgevoerd ten privé-titel. Matten e.d. worden niet gereinigd in gangen of op terrassen.

Art. 24: Rookbeleid

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen, alsook in de garages, kelder of het berghok. Roken op de terrassen is af te raden uit respect voor de bovenliggende appartementen. Via de verluchting zal de rook van de onderliggende appartementen bij de bovenburen naar binnen gaan.

Sigarettenpeuken worden niet achtergelaten in de gemeenschappelijke delen, aan de voordeur, aan het pad naar de voordeur of op het gazon.

Art. 25: Uitzicht en netheid van het gebouw

Aan ramen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden, zoals kledij, beddengoed of tapijten.

Er mogen geen reclameposters of affiches aangebracht worden aan ramen en deuren of in de lift, de inkomhal, enz... . Afwijking kan enkel mits aanvraag en goedkeuring van mede-eigenaars.

Bij verhuur of verkoop mogen de standaard aanplakbrieven aangebracht worden enkel aan de privé ramen.

Art. 26: Rustig genot en geluidshinder

Iedere bewoner draagt zorg voor de beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie en ander toestellen.

Men vermijdt met harde hakken door het appartement te stappen, te rennen of keihard met de deuren te slaan. Het is wenselijk viltjes te plaatsen onder meubelen, met name tafel- en stoelpoten. Er mag slechts in beperkte mate geboord en getimmerd worden, bij voorkeur tussen 09u00 en 20u00.

's Nachts probeert men de rust van de medebewoners niet te verstoren en vermijdt men luidruchtig te zijn, dit geldt tussen 22u00 en 8u00.

Art. 27: Huisdieren

Het houden van huisdieren is verboden.

De bewoners mogen slechts ten titel van gedoogzaamheid kleine huisdieren houden, en dit voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien evenwel één van deze huisdieren oorzaak zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai of reuk, kan het dier verwijderd worden.

Het is verboden huisdieren los te laten in de gemeenschappelijk delen als op het ganse domein. De eigenaars van honden of andere huisdieren dienen de uitwerpselen direct op te kuisen, zowel in de gemene delen als op de voetpaden en tuinen.

Art. 28: Veiligheidsvoorschriften

Het gebruik en de aanwezigheid van brandgevaarlijke en ontplofbare zaken zijn niet toegelaten, onder meer: butaan- en andere gassen, fossiele brandstoffen en alcoholampen. Zoals de wet het voorschrijft moeten de gaswandketels om de twee jaar nagezien worden door een erkende technicus. De syndicus mag het bewijs van de wettelijke controle opvragen.

Art. 29: Tuinen

De eigenaars met het genotrecht van een tuin of terras zorgen voor een onberispelijk onderhoud ervan; d.w.z. maaien regelmatig gras; laten de tuin niet in het onkruid komen en onderhouden de afscherming ervan. Oprichten van installaties zoals een berging of tuinhuis dienen voorgelegd aan een AV. De voortuinen/ parkeerplaatsen e.d. welke van gemeenschappelijke aard zijn worden door alle mede-eigenaars in goede staat onderhouden. Er wordt regelmatig zwerfafval verwijderd.

Art. 30: verhuis/werken:

Verhuis en mogelijk hinderlijke werken (ook in privé-gedeelten) dienen vooraf gemeld te worden aan de syndicus. Op diens verzoek wordt een meldingsformulier ingevuld en een plaatsbeschrijving van de gemene delen opgesteld. De eigenaar is steeds verantwoordelijk voor de schade welke huurders en/ of uitvoerders van de werken aan het gebouw toebrengen. Bij voorkeur wordt, voor de appartementen op verdieping, gebruik gemaakt van een professionele firma met ladderlift.

Art. 31: Doorrij en parkeerplaats:

De doorrij naar garages dient ten allen tijde gevrijwaard te worden. Er is enkel toegang voor eigenaars of bewoners en hun aangestelde. De Manoeuvrerruimte dient steeds beschikbaar te blijven. De Voertuigen dienen bij het manoeuvreren de hinder voor andere medebewoners tot een minimum te beperken. Er mogen geen garages worden geblokkeerd. Voor de garages wordt niet geparkeerd. Stationeren mag.

Art. 32: Huisvuil

Wordt door de bewoners individueel geregeld. Afval moet de dag van de afhaling of de avond voordien, steeds volgens gemeentereglement klaargezet worden op de daartoe voorzien plaats. De Verpakking is intact en geurvrij. Niet opgehaald vuil dient door de betrokken bewoner te worden teruggenomen en opgeborgen zonder hinder voor de andere eigenaars/ bewoners. Kosten voor het verwijderen van achtergebleven afval worden ten laste gelegd van betrokken bewoner (of diens eigenaar in geval van een huurder). Groenafval: in vele gevallen voorziet

de gemeente in een compacte groencontainer welke U tegen kleine vergoeding kan huren. Deze kan U dan in de berging bewaren tot de datum van afhaling.

Art. 33: Andere

Barbecues, met open vlam of gas, zijn niet toegelaten op de terrassen.

Iedere bewoner zal ervoor zorgen dat er in het sanitair van zijn appartement geen verstoppingen ontstaan. Het is verboden frietvet of andere vetstoffen, koffiegruis, pampers, inlegkruisjes, enz. in de afwasbakken van de keuken uit te gieten. De wc's zullen tevens oordeelkundig gebruikt worden.

Ingeval van opstopping zal nazicht gebeuren, en bij eventuele verkeerdelijk gebruik zullen de kosten van ontstoppen ten laste gelegd worden van de betrokken persoon die oorzaak is van de verstopping.

Elke bewoner die de politie oproept is verplicht om een attest van interventie voor overlast, door de politie opgesteld, aan de syndicus te bezorgen.

Zo kan recidivisme bewezen worden en kan de syndicus namens de VME een procedure voor de vrederechter starten.

Elke verhuurder is verplicht om zijn huurder(s) een exemplaar van dit reglement te bezorgen. Een door de huurder ondertekende kopie moet in het bezit zijn van de verhuurder en de syndicus is gemachtigd om dit te controleren. In elk huurcontract dat opgesteld wordt na het invoeren van een reglement van inwendige orde moet het bestaan van het RIO vermeldt worden. De verhuurders moeten de gegevens van de huurders doorgeven aan de syndicus. Dit reglement van inwendige orde heeft een bindend karakter voor alle eigenaars en huurders.

Van de syndicus wordt verwacht dat hij het reglement doet naleven als de bewoners daar onderling niet in slagen. In uitzonderlijke gevallen is er sprake van recidivisme en om het naleven van het reglement van inwendige orde (RIO) afdwingbaar te maken, mag de syndicus in dit geval een privaatschlichterlijke forfaitaire boete opleggen (na 2 schriftelijke verwittigingen) van 100,00 EUR per overtreding (ten gunste van het werkkapitaal van de VME), plus de kosten die hij hiervoor maakt, aanrekenen. De Raad van Mede-eigendom zal hierover waken en de syndicus hiervan op de hoogte brengen.

Indien van toepassing, rekent de verhuurder de kosten door aan zijn huurder.

Bij ernstige en/of chronische overtredingen, zal de syndicus via een procedure voor de rechtbank de VME vertegenwoordigen.

DEEL IV. PRIVACYBELEID VME

Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privaatieve 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.

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

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene 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 3.87 §2 en §3, 3.89, 8°, 11° en 16°, en 3.93 §1/1 §1 B.W.).

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

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.

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.

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 voorkomen.

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.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: info@solittbeheer.be

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

Bij verhuring:

Handtekening van de huurder (voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd")

Naam van de huurder:

Handtekening van de huurder:

Datum: