

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal gebouw E (nr 2)

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.648.246

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

DINSdag 23 OKTOBER 2018 OM 20:00

De vergadering vond plaats in 't Kranske, Tervuursesteenweg te 2800 Mechelen.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
0.11	De Bleser Elke	218
0.13	Steensels - Saviko bvba	217
0.14	Coppens Tom	211
0.15	Heer Hendrickx Peter	212
0.9	Ghys - Vandeven	204
1.10	Heylen Steven	217
1.11	Van der Auwera Marie-Louise	211
1.12	De Saeger - Le Sage Denise	238
1.13	Moens - De Smet	235
1.14	Pissens Cathérine	215
1.15	Van Geesbergen Patrick	204
1.16	Beirinckx Peter	224
1.9	Leunen Lutgart	198
2.6	D'Haese Marina	234
2.7	Schreurs Robin	227
2.8	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels jef	219
Totaal aanwezig		3484

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen

3484

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 16 van de 19 eigenaars met in totaal 3.484 van de 4.137 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering kan geldig beslissen over de punten van de agenda.

2 Aanstellen voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Als voorzitter van deze vergadering wordt verkozen: meneer Caluwaerts

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

3 Balans/Kostenafrekening bj 2017/2018 : bespreking en goedkeuring

De kosten afrekening voor het boekjaar dat loopt van 1/8/17 tot 31/7/18 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 19.648,06 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 13.349,66 euro.

De saldo's in de voordelen zullen teruggestort worden.

De kosten afrekening en de balans worden unaniem goedgekeurd.

De eigenaars bevestigen dat zij voorafgaand aan deze algemene vergadering hun individuele afrekening hebben ontvangen.

De goedkeuring van de jaar afrekening impliceert dan ook de goedkeuring van deze individuele afrekeningen die eraan ten grondslag liggen.

De saldo's in de voordelen zullen teruggestort worden.

4 Decharge van de syndicus

Aan de syndicus wordt decharge gegeven over de uitoefening van het mandaat tot op heden.

5 Benoeming syndicus - syndicus vergoeding - contract syndicus

Het bestaande contract van Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt verdergezet en verlengd met 3 jaar vanaf heden.

De handtekening bevoegdheid op de rekening van de vereniging van mede eigenaars rust op de bestuurders van Hevo vastgoed cvba John en Wendy Hendrickx en Peter Brems.

6 Ondertekening verwerkingsovereenkomst en register in het kader van GDPR

In het kader van de privacywetgeving GDPR, die van kracht ging op 25/5/2018, is het verplicht om een gegevensverwerkingsovereenkomst en een verwerkingsregister te hebben tussen de syndicus en elke VME.

Als bewarende maatregel, om in orde te zijn volgens de wettelijke vereisten, is deze overeenkomst als bewarende maatregel door de syndicus ondertekend op 25/5/2018.

Deze verwerkingsovereenkomst wordt bekrachtigd op de AV en ondertekend door de voorzitter van de vergadering.

7 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

Het oprichten van een raad van mede eigendom is verplicht voor gebouwen met meer dan 20 appartementen.

De eigenaars beslissen om dezelfde eigenaars in de raad van mede eigendom te verkiezen als in Guldendal Complex.

Mevrouw Van Schil

Dhr Vercauteren

Dhr Caluwaerts

De eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Het benoemen van de commissaris van de rekening is wettelijk verplicht.

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaandelijk aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars.

Om zijn controle effectief uit te voeren zal de commissaris een afspraak maken met de syndicus tijdens de kantooruren om alle stukken in te kijken en eventueel de nodige verduidelijkingen te vragen.

Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en eventueel schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen.

Tot commissaris van de rekeningen wordt aangesteld: Meneer Caluwaerts

9 Evaluatie van de contracten

1/ Mandaat voor groepsaankoop energieleverancier

2/ Mandaat voor afsluiten contracten brandblussers, rookmelders, signalisatie, ...

De syndicus brengt alle verbruiken van elektriciteit, gas en stookolie in kaart van alle gebouwen in beheer.

De syndicus krijgt een mandaat om een groepsaankoop voor elektriciteit en gas te doen om een goedkoper tarief te kunnen krijgen. De syndicus krijgt mandaat om van energieleverancier te veranderen voor de gemene delen.

De syndicus krijgt een mandaat om een contract af te sluiten voor het onderhoud van brandblussers, rookmelders en signalisatie.

De eigenaars hebben verder geen opmerkingen bij de lopende contracten.

10 Uit te voeren en te plannen werken: voorstellen?

Er zijn verder geen werken uit te voeren.

11 Reservefonds: toestand + datum van oproep

Op 31/7/18 is er een reservekapitaal van 1.000 euro.

De VME moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen. De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De eigenaars van gebouw E beslissen om dit jaar terug 1.000 euro te sparen te verdelen volgens de aandelen van de basisakte van gebouw E.

De opvraging zal gebeuren op 1/2/19.

De eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

12 Kostenraming voor gewone werkingsmiddelen en voor buitengewone uitgaven

De kosten voor het boekjaar 1/8/18 - 31/7/19 worden geraamd op :

610100 KEURING LIFTEN 750 EURO
 610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN 3.800 EURO
 610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. 200 EURO
 610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 600 EURO
 612010 WATER ALGEMENE DELEN 650 EURO
 612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0037) 450 EURO
 612102 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0075) 400 EURO
 612103 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0266) 400 EURO
 613000 ERELONEN SYNDICI 0 EURO
 614000 BRANDVERZEKERING 1.850 EURO
 616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG. 20 EURO
 650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 20 EURO

TOTAAL 9.140 EURO

13 Voorschotten en werkkapitaal

De voorschotten worde behouden op 3.680 euro per kwartaal te verdelen over de aandelen van gebouw E.

De eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

14 Achterstallen

De rekeningen dienen 14 dagen na verzenddatum betaald te worden. Rappelkosten worden aangerekend aan de in gebreke zijnde eigenaars.

Bij ontstentenis van betaling krijgt de syndicus mandaat om de achterstallige eigenaars te dagvaarden en om alle kosten die gemaakt worden m.b.t. de invordering van de achterstal door te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar.

Een forfaitair schadebeding à rato van 10% op de hoofdsom zal ook worden aangerekend.

Voor zover de VME in gebreke blijft opzichts de mede-eigenaar zal ook de VME gehouden zijn om de schade van de mede-eigenaars te vergoeden met een maximum van 10% van de jaarlijkse bijdragen in het werkkapitaal die de mede-eigenaar verschuldigd is.

15 Huishoudelijk reglement

Vanaf 1/1/2019 dient er voor elke VME een Reglement van Interne Orde (RIO) te zijn. Enkele artikels uit het reglement van mede-eigendom (RVME) dienen te worden overgeheveld naar het RIO.

Wetstekst van 18/6/2018:

§ 2. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1° c);
- 2° 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;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars

plaatsvindt.

Hevo heeft het bestaande RIO aangevuld met de bovenvermelde info. Dit zal ook op de website gezet worden.

16 Besluiten van de vergadering

Alle beslissingen zijn opgenomen in voorgaande punten.

Alle beslissingen zijn genomen met voldoende meerderheid zowel volgens de wet als volgens de statuten.

Er waren geen tegenstemmen noch onthoudingen.

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

17 Voorlezing en ondertekening notulen

De syndicus leest het verslag voor. Er zijn geen opmerkingen bij het voorgestelde verslag. De voorzitter en de nog aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag.

18 Tarievenlijst

TARIEVEN AANVULLENDE TAKEN

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 euro; (indien > 3u, extra aan uurtarief)
2. Het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft: 250 euro;
3. Het organiseren van een vergadering van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: 250 euro;
4. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 B.W.: 150 euro privaat ten laste van de verkoper.
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 euro privaat ten laste van de verkoper.
6. Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving aan uurtarief; bvb GDPR, aanpassingen naar aanleiding van hervorming wet op de mede-eigendom, ...
7. Website voor gebouw: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar
8. 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°B.W aan uurtarief
9. Premieaanvragen, schadedossier openen: 65 euro
10. Rappelkosten: 1e : 10 euro, 2e (aangetekend): 15 euro. Deze kosten zijn privaat ten laste van de achterstallige eigenaar
11. Bijkomende prestaties aan uurtarief
 - aanwezigheid expertises, opleveringen, werfvergaderingen;
 - aanpassen huishoudelijk reglement
 - opvolgen gerechtelijke dossiers;
 - opvolgen grote renovatiewerken;
 - opmaak aanbestedingsdossier;
 - aanwezigheid tolk, vertalingen.

Het uurtarief bedraagt 60€ in 2018. Vanaf 1/1/2019 zal het uurtarief 65€ bedragen.

Deze bedragen zijn exclusief BTW (zolang Hevo Vastgoed niet BTW plichtig is).

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u30.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in hevo vastgoed cvba.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Wendy Hendrickx



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

