

10/06/2019

Vereniging van Mede Eigenaars ELITAS, zeedijk 322 te middelkerke

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 29/06/2019 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
Resto St James, K.Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Benoeming van een syndicus

- * Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.
- * Het mandaat van Imasbo, syndicus aangesteld door de bouwheer, neemt van rechtswege een einde op deze vergadering, maar is verlengbaar.
- * Beslissing tot aanstelling.
- * Bepaling van zijn loon (19 Euro/apt.mnd, 3 Euro/mnd.gar.parking) en administratiekosten (FF 1 Euro/apt.mnd).
- * Bepaling van de duurtijd van zijn mandaat (max 3 jaar).
- * Taak van de syndicus : vervat in BW 577-8 par 4 en het reglement van mede-eigendom.

4. Raad van mede-eigendom

- * De taak van een raad van mede-eigendom is de syndicus bijstaan en toezicht houden op zijn beheer.
- * Het mandaat van deze raad is principieel onbezoldigd. De leden ervan dragen dan ook geen verantwoordelijkheid maar dienen wel elke 6 maanden een omstandig verslag op te maken.
- * Krachtens de wet moet elk gebouw met 20 of meer appartementen een raad van mede-eigendom hebben. Elitas telt 18 appartementen.
- * Beslissing om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten en zo ja, bepaling van het aantal leden. Kandidaturen graag enkel kenbaar maken op de vergadering.

5. Bepaling vaste datum van de jaarlijkse vergadering

Voor de toekomstige jaarlijkse vergadering stellen wij de volgende datum voor : derde zaterdag van juni (om 10h00) of eerste zaterdag september (om 14h00).

6. Te gebruiken landstalen

- * De gesproken taal tijdens vergaderingen is Nederlands en Frans.
- * Standaarddocumenten zijn voorzien in twee talen.
- * Definiëring van het aantal landstalen voor opmaak uitnodiging en verslag van de vergaderingen.
- * Beslissing over verdeling van de vertaalkosten.

7. Bepalen van het werkkapitaal

- * Het werkingskapitaal dient om de periodieke uitgaven te financieren.
- * Begroting : De syndicus raamt het jaarbudget 25.000 Euro. Afrekening elke 6 maanden, 1 maand opmaaktermijn en 1 maand betaaltermijn levert een budget op van, afgerond, 17.000 Euro. De verdeling per eigendom gebeurt aandelengewijs.
- * Beslissing.

8. Beslissing tot creatie van een reservefonds

- * Een reservefonds dient om niet-periodieke of investeringsuitgaven te financieren.
- * Voorbeelden zijn : vernieuwing dakdichting, betonrenovatie aan de gevelelementen, vernieuwing lift, schilderwerken aan trappen en gangen, ...
- * Dergelijke uitgaven situeren zich ver vooruit in de tijd, (hopelijk) ten vroegste binnen 15 à 20 jaar.
- * Het WTCB stelt 3% van de verzekerde waarde voorop als ideaal reservefonds. Dit is 90.000 Euro.
- * Een jaarlijkse spaarbijdrage van 4.500 Euro haalt dit resultaat.
- * Beslissingen.

9. Verdeling van de lasten: bepaling afsluitdatum boekjaar en aantal afrekeningen

- * Het reglement van mede-eigendom bepaalt de wijze waarop de kosten worden verdeeld.
- * Bepaling van de afsluitdatum van elk boekjaar.
- * Bepaling van het aantal afrekeningen per boekjaar.

10. Verzekeringspolis gebouw

- * Er is een brandverzekering afgesloten bij AG verzekeringen. Copie in bijlage.
- * De huidige verzekeringspolis dekt brand- en aanverwante schade aan het gebouw. De verzekerden zijn de eigenaars zelf en al diegenen die bij hem onder één dak wonen. Iedere eigenaar blijft een derde tegenover de andere eigenaars.
- * Deze polis dekt niet :
 - Schade aan roerende goederen, eigendom van eigenaars en anderen.
 - Aansprakelijkheid voor brand en andere gevaren in hoofde van huurders en gebruikers. (BW art 1732, 1733 en 1735)
- * Huurders via een vastgoedmakelaar zijn automatisch verzekerd in een door hem onderschreven globale 'villegiatuurpolis'.
- * Andere huurders en occasionele gebruikers zijn doorgaans verzekerd via de vakantieclausule in hun eigen brandpolis. Afhankelijk van de maatschappij en de polisvoorwaarden kunnen hier uitsluitingen en beperkingen voorkomen.
- * Insluiting van 'afschaffing van de evenredigheidsregel' in de polis.

11. Lifttelefoon

- * Is een noodtelefoon met directe verbinding naar de onderhoudsdienst van de liftinstallatie.

12. Onderhoudscontract lift en aanstellen van een EDTC

- * De lift werd geplaatst door Grytec. Standaard wordt het onderhoud ook door deze firma uitgevoerd. Machtiging aan de raad van mede-eigendom om een onderhoudsovereenkomst af te sluiten bij het einde van de waarborgperiode.
- * Wettelijk dient elke lift 6-maandelijks door een onafhankelijk organisme gekeurd te worden op zijn veiligheid. Aanstelling van een Externe Dienst voor Technische Controle.

13. Inkomdeuren gebouw: veiligheid

Beslissing tot het al dan niet afsluiten met de sleutel tussen 22h00 en 7h00.

14. Onderhoud gebouw en vuilnisregeling

- * aanstelling van een onderhoudsfirma
- * inrichting van het vuilnislokaal

15. Bepaling uniforme kleur overgordijnen

Voorstel om als kleur gebroken wit aan te nemen en het model vrij te laten kiezen door elke individuele bewoner op voorwaarde dat het een esthetisch geheel is.

16. Reglement van interne orde (RIO)

- * Een ontwerp vindt u in bijlage.
- * Aan te passen en/of toe te voegen punten

17. Oplevering gemene delen

- * De gemene delen dienen opgeleverd te worden vòòr de definitieve oplevering van de private delen.
- * Verlenen van een volmacht aan de raad van mede-eigendom om de oplevering te acteren en voor akkoord te tekenen op eerste verzoek van de bouwheer.

18. Kosten bij verkoop van een appartement

De syndicus moet ten gevolge van het burgerlijk ertboek art 577 aan de notaris een staat opmaken van schulden die in de toekomst opeisbaar zullen zijn.

- * De syndicus moet een speciale afrekening opmaken om de kosten tussen verkoper en koper te splitsen.
- * De forfaitaire kost hiervan bedraagt 150 Euro.
- * Beslissing om deze kost ten laste te leggen van de verkoper.

19. Opzetrolluiken achteraan

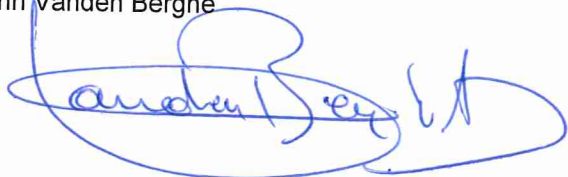
Vermoedelijk zullen enkele eigenaars rolluiken willen plaatsen aan de ramen van de slaapkamers.
Bepaling van de modaliteiten daartoe.

20. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Ann Vanden Berghe



Reglement van interne orde Elitas

A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

- ➔ Ramen voorgevel : Zwart RAL 9005
- ➔ Ramen Achtergevel : Wit RAL 9010
- ➔ Gordijnen: gebroken wit

4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal in de kelder
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeed te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de kelder.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op middelkerke.be. Een attest voor 2^{de}-verblijvers kan verkregen worden bij de

syndicus.

5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in het elektriciteitslokaal in de kelder.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in het waterlokaal in de kelder.

Tellers en afsluitkranen voor gas staan in het gaslokaal in de kelder.

7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

8. Verhuizen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meldt uw verhuis bij de syndicus.

9. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privaatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

B Beheer van het gebouw

1. De syndicus en zijn opdracht

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privaatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

3. De algemene vergadering

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus. 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 vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

C Privacy beleid

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.