



BEHEERSCONTRACT MEDE-EIGENDOM

tussen
Vereniging van mede-eigenaars « Residentie »,
gelegen te
en
Syndicus

Tussen de ondergetekenden :

A/1

A/1/1..... (naam/voornaam/kavel)

A/1/2..... (naam/voornaam/kavel)

A/1/3..... (naam/voornaam/kavel)

mede-eigenaars van genoemd appartementsgebouw, gemandateerd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars :
en/of

A/2

De verkozen leden van de Raad van mede-eigendom van genoemde residentie, vertegenwoordigd als vermeld onder A/1, handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de statutaire Algemene Vergadering van
.....

Namens de vereniging van mede-eigenaars,

Hierna genoemd : **de Vereniging**

en

B

Dhr. DEMAN Peter, erkend vastgoedmakelaar (B.I.V.-nummer : 206684) en zaakvoerder van :

BVBA IMMO UNICO SERVICES met maatschappelijke zetel te 8670 Sint-Idesbald (Koksijde), George Grandplein 1.

Telefoon : 058/51.20.58

Fax : 058/51.06.55

Email : info@immo-unico.be

Website : www.immo-unico.be

Hierna genoemd : **de Syndicus**

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

1. Aanstelling

De Vereniging geeft hierbij de opdracht aan de syndicus om het beheer waar te nemen van het appartementsgebouw :

Residentie :

met maatschappelijke zetel te :

en omvattend :

- winkels, kantoren, e.d.
- wooneenheden (appartementen, studio's)
- garages, parkings
- kelders e.a.

De Syndicus aanvaardt deze opdracht.

2. Aanvang en duur van de opdracht

- 2.1. De opdracht gaat in op voor een minimumduur van TWEE (02) jaar. Bij (eventuele) herverkiezing blijven de modaliteiten van dit beheerscontract onverminderd van toepassing. Eventuele wijzigingen (bv. ereloon) worden genotuleerd in het verslag van de algemene vergadering en opgenomen in huidig contract.
- 2.2. Mocht de Vereniging deze overeenkomst voortijdig wensen te verbreken, omwille van grove nalatigheid vanwege de syndicus in het uitoefenen van zijn beheerstaken, bedrog of aan bedrog grenzende fout(en), dan zal dit slechts mogelijk zijn nadat de Tucht- of Arbitragekamer van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (B.I.V.), eveneens aldus oordeelt. Is dit evenwel niet het geval, dan is door de Vereniging een schadevergoeding verschuldigd aan de syndicus gelijk aan ZES (06) maanden renummeratie.
- 2.3. Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg moeten in acht nemen van minimum DRIE (03) maanden voor de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de Voorzitter van de Raad van mede-eigendom, en bij onstentenis aan alle onder A/1 genoemde mede-eigenaars.

3. Prestaties van de syndicus

3.1 – Gewone opdracht

Het syndicschap omvat alle nominatief opgesomde taken zoals voorzien door art.577-8 § 4 B.W. en verder de gewone verrichtingen die verband houden met het administratief, financieel en technisch beheer ten behoeve van de vereniging van mede-eigenaars, en zoals gedetailleerd opgegeven is in het gedetailleerde lastenboek dat inhoudelijk integraal deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst.

3.2. - Buitengewone prestaties en dienstbetoon

Het buitengewoon beheer omvat de verrichtingen die op de syndicus rusten, maar zich slechts voordoen, ofwel :

3.2.1 – Toevallig (rampen, geschillen, e.d.)

3.2.2 – Onregelmatig (bijkomende vergadering, belangrijke renovatiewerken, e.d.)

3.2.3 – Uit hoofde van de wil van een mede-eigenaar (mutaties, schuldenstaten, invorderingen, geschillen, e.d.)

4. Vergoedingen

4.1 Gewone opdracht

De remuneratie voor het waarnemen van het syndicschap, overeenkomstig de prestaties zoals vermeld onder sub 3.1 (en zoals gedetailleerd in bijgaand lastenboek), van de genoemde Vereniging, bedraagt :

- € per wooneenheid en per maand
- € per garage/parking en per maand,

Betreffende remuneratie is vrij van BTW en gekoppeld aan de index der kleinhandelsprijzen (basis : 2004) van de maand die het ondertekenen van onderhavige overeenkomst voorafgaat.

Op 01 januari van elk jaar en zonder voorafgaandelijke verwittiging, zal een indexaanpassing gebeuren als volgt :
$$\frac{\text{basisremuneratie}}{\text{basisindex}} \times \text{nieuwe index} = \text{nieuwe remuneratie}$$

Basisindex = index van de maand voorafgaand aan de aanstelling
Nieuwe index = index van de maand die de indexaanpassing voorafgaat

Naast de beheersvergoeding zullen volgende extra kosten aangerekend worden :

- Organisatie buitengewone algemene vergadering : 150,00 €
- Organisatie extra bijeenkomsten Raad van mede-eigendom : 100,00 €

4.2 Buitengewone opdracht

4.2.1 Extra prestaties of diensten, niet in de gewone opdracht begrepen (zie sub 3.2 en het bijhorende lastenboek), geven aanleiding tot vacatiegelden of bijzondere erelonen.

4.2.2 Deze vergoedingen zullen door de syndicus aangerekend worden, rekening houdend met het belang van het dienstbetoon, het werk dat ze meebrengen en de aansprakelijkheid en/of verantwoordelijkheid die er kan uit voortvloeien. Als leidraad dient de aanbevolen tarifiering voor het ambt van syndicus zoals opgenomen in het nationaal barema van het B.I.V.

4.3 Betaling remuneratie

4.3.1 De syndicus wordt gemachtigd om de remuneratie, andere vergoedingen en uitgaven, bij voorrang af te nemen van het door de mede-eigenaars betaalde werkkapitaal (VME-rekening).

4.3.2 Inzake zijn vergoeding(en) zal steeds, en per afrekening, ten overstaan van de mede-eigenaars, een gedetailleerde staat worden meegedeeld.

4.4 Administratiekosten (briefwisseling, telefoon, fax- en portkosten)

Administratiekosten worden jaarlijks gefactureerd aan de vereniging. Bij de factuur zal steeds een gedetailleerde kostenstaat gevoegd worden.

5. Woonstkeuze

De mede-eigenaars kiezen woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst, en de syndicus in zijn maatschappelijke zetel of adres zoals vermeld in hoofding onder B.

Opgemaakt te Sint-Idesbald op

in zoveel originelen als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben, en die erkennen elk één exemplaar ervan te hebben ontvangen, en één bestemd voor het archief van de vereniging van mede-eigenaars.

Namens De Vereniging,

De Syndicus,

A/1/1.....
(gelezen en goedgekeurd)

.....
(gelezen en goedgekeurd)

.....
(handtekening)

.....
(handtekening)

A/1/2.....
(gelezen en goedgekeurd)

.....
(handtekening)

A/1/3.....
(gelezen en goedgekeurd)

.....
(handtekening)

Bijlage : Algemeen LASTENBOEK (maakt integraal deel uit van deze overeenkomst).