

## Voorstelling syndicus

### 1. Te beheren mede-eigendom

**vereniging der mede-eigenaars  
Residentie**

**8660 DE PANNE**

### 2. Algemene informatie omtrent Syndiks cvba :

Erkend lid B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars).

Erkend lid C.I.B. (Confederatie van Immobiliënberoepen van België).

Kwaliteitscertificaat van syndicus uitgereikt door AES & KAEV.

Deze opsplitsing staat borg voor een perfecte, klantgerichte service en een diepgaande kennis van het specifieke vakgebied.

Wij zijn 24/24, 7/7 rechtstreeks beschikbaar.

### 3. Administratieve informatie omtrent Syndiks cvba

Ligging kantoor

Dynastielaan 2, De Panne

Openingsuren

dagelijks van 9.00 tot 12.00 en van 14.00 tot 18.00 uur,  
behalve op woensdagen en zondagen.

Postadres

Dynastielaan 2, 8660 DE PANNE

Telefoon

058/42.28.01 // 058/42.04.02

Fax

058/42.29.59

E-mail adres

info@syndiks.be

Website

<http://www.syndiks.be>

Voor uiterst dringende gevallen zijn wij ook bereikbaar 's nachts, op zondagen en feestdagen. U spreekt rechtstreeks met de syndicus, u wordt dus niet doorgeschakeld naar een onpersoonlijke teleservice die uw oproep aanneemt.

Meertalig secretariaat in het Nederlands en het Frans.

### 4. Wat doet Syndiks cvba voor uw residentie?

Sinds 1 augustus 1995 omschrijft de 'nieuwe wet op de mede-eigendom' klaar en duidelijk wat de rechten en plichten zijn van een vereniging van mede-eigenaars. In deze wet is er sprake van twee organen, die een rol spelen bij het beheer van het gebouw. Er is de *algemene vergadering*, die als enige beslissingen kan nemen betreffende het beheer. Daarnaast is er de *syndicus*, die de beslissingen van de algemene vergadering moet (laten) uitvoeren en in het algemeen moet waken over de goede gang van zaken in het gebouw. Tenslotte voorziet de wet de mogelijkheid van het aanstellen van een *beheerraad*, die toezicht houdt op het werk van de syndicus en hem adviseert.

Een nauwe samenwerking tussen syndicus en beheerraad is noodzakelijk om een goed beheer te realiseren.

De syndicus krijgt een aantal opdrachten opgelegd, die hij moet uitvoeren tegen een vooraf overeengekomen ereloon:

De belangrijkste wettelijke opdrachten zijn:	Syndiks cvba vervult ze als volgt:
het aanbrengen op een zichtbare plaats aan het gebouw van een uittreksel uit de akte van benoeming van de syndicus (art. 577-8.§2 B.W.)	een plaat wordt in de inkomhal aangebracht met vermelding van naam, adres en datum van benoeming van de syndicus.
de algemene vergadering bijeenroepen (art. 577-8.§2 B.W.)	de mede-eigenaars worden uitgenodigd volgens de basisakte. Elke eigenaar kan zich bij afwezigheid laten vertegenwoordigen door de bijgevoegde volmacht tijdig naar ons terug te sturen. In ons kantoor staan vergaderzalen tot 30 personen ter beschikking.
de beslissingen van de algemene vergadering notuleren (art. 577-8.§4.1° B.W.)	de beslissingen worden genotuleerd en via een 'proces-verbaal van de algemene vergadering' aan alle eigenaars toegestuurd binnen de maand na de algemene vergadering.
deze beslissingen uitvoeren en laten uitvoeren (art. 577-8.§4.2° B.W.)	de besliste werken voor uitvoering worden besteld conform de beslissingen van de vergadering.
alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen (art. 577-8.§4.4° B.W.)	alle dringende en noodzakelijke werken worden door de syndicus besteld en opgevolgd. De beheerraad wordt van alle belangrijke werken op de hoogte gebracht.
het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars beheren (art. 577-8.§4.5° B.W.)	de syndicus opent een zichtrekening en een spaarboekje bij de Fortis Bank of KBC te De Panne, waarop alle gelden van de vereniging beheerd worden.
de vereniging der mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken vertegenwoordigen (art. 577-8.§4.6° B.W.)	alle contacten met derden betreffende de gemeenschappelijke gedeelten gebeuren enkel en alleen via de syndicus.
het neerleggen van het reglement van orde binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging (art. 577-10.§2 B.W.)	het reglement van orde wordt in begrijpelijke taal in het Nederlands en Frans in de inkomhal of de lift aangebracht. Op verzoek van de algemene vergadering kan dit bijgewerkt worden.
Het bijhouden van het register met de beslissingen van de algemene vergadering op de zetel van de vereniging (art. 577-10.§3 B.W.)	alle dossiers worden bijgehouden op het kantoor van de syndicus, en zijn tijdens de kantooruren te allen tijde beschikbaar ter inzage.

Het dienstenpakket dat SYNDIKS CVBA u als syndicus kan aanbieden, valt uiteen in drie luiken: het financieel beheer, het administratief beheer en het technisch beheer. Aan elk van de deeltaken die u hieronder vindt wordt steeds dezelfde zorg en vakkundigheid besteed.

#### Administratief beheer:

- ☞ een volledig aparte dienst 'beheer van mede-eigendommen';
- ☞ een onpartijdig, deontologisch correct standpunt;
- ☞ een grondige juridische kennis terzake;
- ☞ een adequate kennis van de wetgeving omtrent mede-eigendom;
- ☞ een gecentraliseerde coördinatie;
- ☞ wij nemen alle nodige administratieve en eventueel juridische stappen voor de correcte overname van het beheer;

- ☞ aanleg van een uitgebreid basisdossier;
- ☞ correcte vertegenwoordiging van de vereniging der mede-eigenaars in alle contractuele, juridische, overheids- en andere derdenrelaties;
- ☞ een gestroomlijnde en overzichtelijke administratie;
- ☞ een duidelijke opstelling van de dagorde van de algemene vergaderingen, met voorafgaande rondvraag aan de mede-eigenaars eventuele punten hierin op te nemen;
- ☞ een tijdig verstuurd uitnodiging voor de algemene vergaderingen;
- ☞ een eigen vergaderzaal tot 30 personen;
- ☞ verzending van een verslag van de algemene vergadering in het Nederlands of Frans;
- ☞ schriftelijke of telefonische opmerkingen worden steeds de dag zelf nog behandeld;
- ☞ een strikte opvolging van schadedossiers bij de verzekeringsmaatschappij.

#### Financieel beheer:

- ☞ een aparte bankrekening plus gekoppelde spaarrekening per gebouw;
- ☞ duidelijk advies bij het vastleggen van een werkkapitaal (het budget voor de jaarlijkse kosten) en het aanleggen en beheren van een reservekapitaal (de “spaarpot” voor belangrijke, meestal éénmalige investeringswerken);
- ☞ dagelijks bijgehouden facturatie en bankverrichtingen;
- ☞ voor elke uitgaande betaling wordt de factuur, nota of rekening genummerd bijgehouden;
- ☞ geen betaling van leveranciers zonder controle op de juistheid van de factuur en de correcte uitvoering van het werk of de dienst;
- ☞ een volledig open boekhouding;
- ☞ een volledig geautomatiseerde, dubbele boekhouding;
- ☞ een jaarlijkse, gedetailleerde kostenafrekening;
- ☞ een correcte verdeling van alle gemeenschappelijke kosten, in overeenstemming met de bepalingen in het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergadering.
- ☞ een waterdichte opvolging van alle betalingen met de nodige herinneringsberichten;
- ☞ een tweetalige opgave van alle uitgaven en inkomsten.

#### Technisch beheer:

- ☞ regelmatige controlebezoeken in het gebouw;
- ☞ gemelde of vastgestelde defecten aan de gemeenschappelijke delen worden de dag zelf nog doorgegeven ter herstelling of nazicht;
- ☞ een grondig inzicht in bouwtechnologische zaken;
- ☞ regelmatige bijscholing op diverse vlakken;
- ☞ op de hoogte van de nieuwste evoluties in de bouwsector;
- ☞ goede contacten met erkende studiebureaus en architecten;
- ☞ goede contacten met gerenommeerde firma's.

#### 5. Wat kost u het beheer door Syndiks cvba nv?

Na een evaluatie van de grootte en samenstelling van uw residentie kunnen wij u onze diensten als syndicus voorstellen aan het ereloon van **€16,00 per appartement en €1,60 per garage**, jaarlijks geïndexeerd. Deze prijzen zijn ALL IN. Enkel voor aangetekende zendingen, buitengewone algemene vergaderingen en niet beschreven opdrachten zullen er bijkomende erelonen aangerekend worden.

Deze erelonen zijn vrijgesteld van BTW.

## 6. Duur van de opdracht - beëindiging van de opdracht:

De nieuwe wet stelt dat een syndicus kan aangesteld worden voor de duur van maximaal 5 jaar. Zijn mandaat is echter steeds verlengbaar.

Bij een aanstelling in de statuten neemt het mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering, waarbij de verlenging van het mandaat van de syndicus moet worden goedgekeurd.

Bij een nieuwe aanstelling als syndicus gaan wij uit van **een proeftijd van één jaar**, waarna het mandaat verlengd kan worden voor periodes van maximaal vijf jaar.

Onze diensten stellen u voor om een overeenkomst af te sluiten voor de periode van 3 jaar waarbij het 1<sup>e</sup> jaar geen erelonen aangerekend.

Deze duurtijd sluit echter niet uit dat het mandaat van de syndicus te allen tijde opzegbaar is door een algemene vergadering (Art 577-8 §6 Burgerlijk Wetboek).

## 7. Aanvaarding van onze kandidatuur:

Bij aanvaarding van onze kandidatuur als syndicus door de algemene vergadering, wordt een geschreven overeenkomst gesloten tussen de vereniging der mede-eigenaars en de syndicus.

Eén door de beheerraad en door ons ondertekend exemplaar wordt bijgehouden door de voorzitter van de beheerraad, het tweede exemplaar wordt door ons bijgehouden in het basisdossier van de residentie.

De Panne, 8-5-2010.

Tot uw dienst bij Syndiks cvba - vastgoedbeheer:

Patrick Verplancke  
Gilbert Reynebeau  
Maryann Carroen  
Nathalie Gruwé  
Belinda Flamey