Melior Beheer bv

Beheersovereenkomst

Residentie ……

Partijen

De vereniging van mede-eigenaars van de residentie ……, met zetel te …… en KBO-nummer ……, vertegenwoordigd door dhr./mevr. ……, op basis van de beslissing van de algemene vergadering van ……,

hierna **de VME**,

en

Melior Beheer bv, met zetel te De Merodelei 51, 2300 Turnhout en KBO-nummer 0727.472.878, vertegenwoordigd door haar bestuurder Peter Maes, erkend vastgoedmakelaar-syndicus (BIV 512.817). Beroepsaansprakelijkheid en derdengelden zijn verzekerd bij AXA Belgium nv (polis 730.390.160),

hierna **Melior Beheer** of **de syndicus**.

Onze belofte. Melior Beheer beheert elk gebouw alsof het van de eigenaars zelf is: persoonlijk, bereikbaar en transparant. Deze overeenkomst legt vast wat in het vaste beheersloon zit en wat apart wordt aangerekend. Zo zijn er achteraf geen verrassingen.

Partijen komen het volgende overeen.

Artikel 1 – Voorwerp

De VME stelt Melior Beheer aan als syndicus van de residentie ……, ……, zoals beschreven in de basisakte. Melior Beheer aanvaardt deze opdracht. Het gebouw omvat:

Kavels	Aantal
Appartementen	……
Handelsruimten en kantoren	……
Garages en staanplaatsen	……
Bergingen	……

De syndicus handelt binnen het Burgerlijk Wetboek (Boek 3, art. 3.78 tot 3.100), de statuten, het reglement van interne orde, de beslissingen van de algemene vergadering en de deontologische code van het BIV.

Artikel 2 – Duur en beëindiging

2.1 Start en duur. De opdracht start op ……, na beslissing van de (buitengewone) algemene vergadering van …… De overeenkomst loopt maximaal drie jaar, zoals de wet bepaalt.

2.2 Hernieuwing. Alleen een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering hernieuwt de overeenkomst. Melior Beheer zet de hernieuwing zelf op de agenda van de laatste statutaire algemene vergadering vóór het einde van de termijn.

2.3 Jaarlijks opzegbaar zonder kosten. Wij blijven alleen syndicus van gebouwen die tevreden zijn over ons werk. De statutaire algemene vergadering kan het mandaat daarom elk jaar beëindigen zonder opzegvergoeding, op voorwaarde dat het mandaat van de syndicus op de agenda staat.

2.4 Beëindiging door de VME in de loop van het jaar. De algemene vergadering kan de syndicus altijd ontslaan. Gebeurt dat buiten de jaarlijkse evaluatie van 2.3, dan:

- meldt de VME de beslissing per aangetekende brief of per e-mail met ontvangstbevestiging;
- geldt een opzegtermijn van drie maanden, vanaf de eerste dag van de maand na de melding;
- betaalt de VME een vergoeding van drie maanden forfaitair beheersloon, tenzij de syndicus de opzegtermijn mag presteren.

Er is geen vergoeding verschuldigd bij bedrog of zware fout van de syndicus, vastgesteld in een definitieve beslissing van de rechtbank of van de tuchtinstanties van het BIV.

2.5 Beëindiging door Melior Beheer. Melior Beheer kan opzeggen met een termijn van minstens drie maanden, per aangetekende brief aan de raad van mede-eigendom. Is er geen raad, dan aan de mede-eigenaars die de algemene vergadering heeft aangeduid, en anders aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Stopt Melior Beheer voortijdig zonder gegronde reden, dan betaalt zij dezelfde vergoeding van drie maanden.

2.6 Vlotte overdracht. Bij het einde van het mandaat roept Melior Beheer zo nodig een algemene vergadering bijeen en zorgt zij voor een vlotte overdracht aan de opvolger (artikel 9).

Artikel 3 – Onze werkwijze

Melior Beheer verbindt zich tot een persoonlijke en transparante opvolging van het gebouw:

- **Vast aanspreekpunt.** Elk gebouw heeft een vaste dossierbeheerder; Peter Maes is eindverantwoordelijke.
- **Bereikbaarheid.** Het kantoor is bereikbaar op werkdagen tijdens de kantooruren. Voor dringende problemen (waterlek, stormschade, defecte lift, inbraak in de gemene delen) is er ook buiten de kantooruren een noodnummer.
- **Vlotte opvolging.** Vragen van mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom worden zo snel mogelijk beantwoord. Dringende interventies krijgen voorrang en worden onmiddellijk opgestart.
- **Digitaal platform.** Mede-eigenaars raadplegen online de documenten van de VME (statuten, verslagen, afrekeningen, contracten, attesten) en melden en volgen er problemen op.
- **Digitale communicatie.** Uitnodigingen, verslagen en afrekeningen gaan per e-mail naar mede-eigenaars die daarmee schriftelijk instemmen. Wie post verkiest, betaalt de portkosten van artikel 7.
- **Attesten en keuringen.** Wij volgen de vervaldata op van de verplichte keuringen en attesten van de gemene delen (onder meer elektriciteit, lift, brandveiligheid, asbestinventaris en EPC) en plannen ze tijdig in.
- **Onafhankelijk tegenover leveranciers.** Voor werken en contracten vragen wij offertes op bij meerdere aannemers of leveranciers. Melior Beheer ontvangt geen voordelen van leveranciers.

Artikel 4 – Inbegrepen in het beheersloon

Het forfaitaire beheersloon dekt alle wettelijke taken van de syndicus (art. 3.89, §5 BW), en in het bijzonder:

Algemene vergadering

1. De jaarlijkse statutaire algemene vergadering voorbereiden, tijdig bijeenroepen en leiden of bijwonen, overdag.
2. De notulen opmaken, in het register opnemen en binnen dertig dagen aan de mede-eigenaars bezorgen.
3. De beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren en laten uitvoeren.
4. Bewoners zonder stemrecht de datum van de vergadering meedelen, zodat zij schriftelijk vragen of opmerkingen over de gemene delen kunnen indienen.

Raad van mede-eigendom

5. Twee à drie overlegmomenten per jaar met de raad van mede-eigendom.

Technisch beheer

6. Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, ook bij dringende herstellingen.
7. Minstens één plaatsbezoek per jaar om de staat van de gemene delen op te volgen.
8. Meerdere offertes opvragen op basis van een bestek, voor werken en leveringen boven het bedrag dat de algemene vergadering vastlegde.
9. De onderhoudscontracten beheren en jaarlijks een evaluatierapport over de vaste leveranciers voorleggen aan de algemene vergadering.
10. Het postinterventiedossier bewaren, indien aanwezig.

Financieel beheer

11. Een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde boekhouding voeren volgens het genormaliseerd minimum rekeningenstelsel.
12. Het vermogen van de VME beheren op rekeningen op naam van de VME, met een aparte rekening voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal.
13. Jaarlijks de afrekening opmaken: kosten per soort en verdeelsleutel, verdeling over de mede-eigenaars of individuele afrekening, en de vermogensstaat van de VME.
14. Jaarlijks een begroting opmaken voor de gewone en de te verwachten buitengewone uitgaven, ter goedkeuring door de algemene vergadering.
15. De bijdragen van de mede-eigenaars innen en de leveranciers tijdig betalen.

Administratie en vertegenwoordiging

16. De VME vertegenwoordigen, in rechte en voor het beheer van de gemene delen.
17. Een aansprakelijkheidsverzekering voor het syndicusmandaat aanhouden.
18. Mogelijke belangenvermenging tussen de VME en de syndicus, zijn naasten of verbonden ondernemingen vooraf aan de algemene vergadering voorleggen.
19. De gegevens bijhouden van wie aan de algemene vergadering mag deelnemen (naam, adres, kavels) en die meedelen aan mede-eigenaars of notarissen zoals de wet voorschrijft.
20. Mede-eigenaars inzage geven in alle niet-private documenten van de mede-eigendom, onder meer via het digitale platform.
21. De KBO-gegevens van de VME en de bekendmaking van de aanstelling van de syndicus bijwerken.

Artikel 5 – Apart aangerekend aan de VME

Deze taken horen bij de opdracht, maar komen slechts af en toe voor, zijn onvoorzienbaar of vragen uitzonderlijk veel tijd. Melior Beheer rekent ze apart aan volgens de tarieven van artikel 7:

- een buitengewone algemene vergadering, een tweede zitting of een algemene vergadering buiten de kantooruren;
- elk overleg met de raad van mede-eigendom vanaf het vierde in hetzelfde jaar;
- tussentijds overleg met de commissaris van de rekeningen;
- het beheer van schadegevallen bij de verzekering, vanaf de aangifte;
- geschillen en gerechtelijke dossiers, vanaf de dagvaarding of de overdracht aan een advocaat;
- de vertegenwoordiging van de VME als bouwheer bij grote werken met een architect of studiebureau;
- het rechtzetten of afronden van de boekhouding van een vorige syndicus, en de overname van een onvolledig of niet-conform overgedragen dossier;
- het opstellen of bijwerken van het reglement van interne orde na nieuwe regelgeving of na een beslissing van de algemene vergadering;
- prestaties door nieuwe wetgeving die na de ondertekening van deze overeenkomst in werking treedt;
- andere uitzonderlijke prestaties, alleen na voorafgaand akkoord van de raad van mede-eigendom of, bij gebrek daaraan, van de algemene vergadering.

Prestaties voor individuele mede-eigenaars staan in artikel 8.

Artikel 6 – Volmachten

Bovenop de statuten en het reglement van interne orde geeft de VME Melior Beheer uitdrukkelijk volmacht om:

1. op naam van de VME aparte rekeningen te openen voor het werkkapitaal en het reservekapitaal, bij een financiële instelling naar keuze, waarlangs alle betalingen van de VME verlopen;
2. via een verzekeringsmakelaar naar keuze, die zij daartoe aanstelt, de verzekeringen af te sluiten of over te nemen die de statuten of de algemene vergadering opleggen of die nodig zijn, minstens:
   - een globale brandverzekering met bijkomende waarborgen (waterschade, glasbreuk, storm …);
   - de burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw;
   - de burgerlijke aansprakelijkheid van de organen van de VME (raad van mede-eigendom, commissaris);
   - indien van toepassing, een verzekering voor het personeel van de VME;
   - een externe rechtsbijstand;
3. contracten te sluiten namens en voor rekening van de VME, binnen de beslissingen van de algemene vergadering. Contracten die langer lopen dan het mandaat van de syndicus vereisen een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering;
4. mede-eigenaars met achterstallige betalingen aan te manen en in rechte te dagvaarden.

Artikel 7 – Vergoedingen en tarieven

7.1 Beheersloon. Het beheersloon voor de prestaties van artikel 4 bedraagt **€ ……. per maand** voor het hele gebouw, maandelijks vooraf te betalen.

7.2 Indexering. Het beheersloon en alle tarieven van deze overeenkomst worden van rechtswege geïndexeerd telkens de gezondheidsindex met twee punten stijgt, en minstens op 1 januari van elk jaar:

$$\textit{nieuw bedrag} = \frac{\textit{basisbedrag} \times \textit{nieuwe index}}{\textit{basisindex}}$$

De basisindex is die van de maand vóór de ondertekening; de nieuwe index die van de maand vóór de aanpassing.

7.3 Btw. Melior Beheer rekent op dit moment geen btw aan. Wordt zij btw-plichtig voor deze prestaties, dan gelden alle bedragen in deze overeenkomst als exclusief btw.

7.4 Kosten van derden. Kosten van derden zijn niet inbegrepen en worden aan kostprijs doorgerekend aan de VME, onder meer erelonen van architecten, advocaten, gerechtsdeurwaarders en experten, gerechtskosten, zaalhuur en verbruik tijdens vergaderingen.

7.5 Tarieven voor aanvullende prestaties (artikel 5)

Prestatie	Tarief
Digitaal platform	€ …… per maand
Portkosten voor mede-eigenaars die per post ontvangen	Kostprijs EasyPost
Statutaire algemene vergadering overdag *	inbegrepen
Algemene vergadering 's avonds (buiten de kantooruren) *	€ 350
Tweede zitting of buitengewone algemene vergadering, overdag *	€ 350
Tweede zitting of buitengewone algemene vergadering, 's avonds *	€ 500
Overleg met de raad van mede-eigendom, vanaf het vierde per jaar	€ 75 per uur
Tussentijds overleg met de commissaris van de rekeningen	€ 75 per uur
Beheer van een schadegeval, vanaf de aangifte	€ 250 per dossier
Opvolging van een gerechtelijk dossier, vanaf de dagvaarding	€ 250 per dossier per jaar
Begeleiding van grote werken als bouwheer	…… % van de werken (excl. btw)
Boekhouding van de vorige syndicus rechtzetten of afronden	€ 75 per uur
Reglement van interne orde opstellen (art. 3.85, §3 BW), als er nog geen is	€ 200
Reglement van interne orde bijwerken	€ 100
Prestaties door nieuwe wetgeving	€ 300
Andere uitzonderlijke prestaties, na akkoord	€ 75 per uur

* Tarieven voor algemene vergaderingen gelden voor gebouwen tot 15 kavels. In grotere gebouwen start de algemene vergadering om 18 uur.

Artikel 8 – Aangerekend aan de individuele mede-eigenaar

Prestaties voor één mede-eigenaar vallen buiten het beheersloon en worden rechtstreeks aan die mede-eigenaar aangerekend:

Prestatie	Tarief
Informatie bij verkoop (art. 3.94, §1 BW)	€ 200
Informatie na het verlijden van de akte (art. 3.94, §2 BW)	€ 150
Informatie art. 3.94, §1 en §2 BW samen	€ 350
Bijgewerkte informatie art. 3.94, §1 BW	€ 100
Toeslag spoedaanvraag (art. 3.94, §1 en/of §2 BW)	+ € 100
Eerste herinnering bij achterstallige betaling	€ 10
Tweede herinnering	€ 30
Overdracht van het dossier aan de advocaat	10% op de netto-achterstal/boekjaar, minimum € 80

Ook deze bedragen worden geïndexeerd volgens artikel 7.2.

Artikel 9 – Slotbepalingen

9.1 Overdracht bij het einde van het mandaat. Melior Beheer draagt het volledige beheersdossier binnen dertig dagen over aan de nieuwe syndicus of, bij gebrek daaraan, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

9.2 Overname van een vorige syndicus. Draagt de vorige syndicus het dossier niet tijdig of onvolledig over, dan neemt Melior Beheer het beheer toch op. Zij is dan niet aansprakelijk voor fouten, laattijdige betalingen of andere gevolgen van het ontbrekende dossier.

9.3 Kwijting. Na het einde van het mandaat komt de kwijting van de syndicus op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering. Het resultaat wordt binnen een maand aan Melior Beheer meegedeeld.

9.4 Persoonsgegevens. Melior Beheer verwerkt persoonsgegevens van mede-eigenaars en bewoners alleen voor het beheer van de VME en volgens de GDPR. Zij deelt ze alleen met wie ze nodig heeft voor de opdracht (leveranciers, verzekeraars, notarissen, advocaten) of als de wet dat oplegt.

9.5 Klachten. Een klacht wordt schriftelijk gericht aan Peter Maes, bestuurder van Melior Beheer, die binnen vijftien dagen antwoordt. Zonder oplossing kan de klacht naar het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

9.6 Woonstkeuze. De VME kiest woonst op het adres van de residentie, Melior Beheer op haar zetel.

9.7 Toepasselijk recht. Deze overeenkomst valt onder het Belgisch recht. Geschillen behoren tot de rechtbanken van de plaats waar het gebouw ligt.

Artikel 10 – Ondertekening

Opgemaakt te …… op ……, in zoveel exemplaren als er partijen zijn. Elke partij verklaart een exemplaar en de bijlagen te hebben ontvangen.

Voor de VME
Naam: ……
Hoedanigheid: ……

Handtekening

Voor Melior Beheer bv
Peter Maes
Bestuurder

Handtekening