

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE AZIMUTH**

Ondernemingsnummer 0818.832.725

Donderdag 18 november 2021 om 18.00 uur

In vergaderzaal KOHEZIE, Coupure Rechts 620 te 9000 GENT

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	14 op 33 hetzij 42,42%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	7.507 / 9.000 hetzij 83,40%

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkoze ██████████

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**.

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, ██████████, bracht schriftelijk verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening. Verdere opmerkingen van de aanwezigen kunnen worden besproken onder agendapunt 7.

5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)

De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om, ter vergadering, toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden.

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 1 bedroeg op 30/09/2020: **€ 30.012,79**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Opvraging reservekapitaal + € 5.000,00

Dakrenovatie – € 35.012,79

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 1 bedroeg op 30/09/2021: **€ 0**.

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 2 bedroeg op 30/09/2020: **€ 30.012,80**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Dakrenovatie – € 21.395,97

Inname openb. weg - € 221,09

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 2 bedroeg op 30/09/2021: € 8.395,74.

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 3 bedroeg op 30/09/2020: € 30.012,78.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Dakrenovatie – € 28.300,42

Inname openb. weg - € 221,10

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 3 bedroeg op 30/09/2021: € 1.491,26.

7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/10/2020 tot 31/09/2021 bedragen € 48.376,35 (inclusief € 690,99 privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 42.207,30.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt

verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

13. Aanstelling van een rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: [REDACTED]

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van **1 jaar**; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Kandidaten [REDACTED] worden **unaniem** herverkozen.

Het is de bedoeling om na de vergadering zo snel mogelijk een vergadering te beleggen met de RVME teneinde een aantal punten die tijdens een bespreking begin oktober werden aangehaald verder uit te werken en op te lossen (garage, poort, fietsen, deuren, ...)

15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de **GEWONE** uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 57.000** (2 x € 4.833,33 + 4.833,33 + 4833,33 + 1.000 en 2 x 4.000 + 4.000 + 4.000 + 1.000); de totale onkosten beliepen **€ 48.376,35**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 10.468,20**.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 51.870**.

2. voor de **BUITENGEWONE** uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.



Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten behouden** alsook de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) aan te houden.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist, na verdere bespreking, **unaniem** om voorlopig enkel  en opvraging te doen in het reservekapitaal AZIMUTH 3. Een bedrag van **  5.000** zal worden opgevraagd in twee schijven, dit per 01/01/2022 en 01/07/2022.

18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

19. Bekrachtiging nieuw reglement van interne orde (RIO): toelichting door het kantoor van de syndicus; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)

Op de algemene vergadering middels schriftelijke besluitvorming van 27 januari 2021 werd het RIO bekrachtigd. Er bereikten ons in de loop van het werkjaar geen voorstellen tot wijziging.

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** het voorliggend reglement van interne orde goed te keuren.

De syndicus wijst er de mede-eigenaars op dat voorstellen tot aanpassing of wijziging steeds in de loop van het werkjaar aan het kantoor van de syndicus dienen medegedeeld om rechtsgeldig te kunnen geagendeerd worden.

20. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: overeenkomst met KONE: OK

2. Contract periodieke keuring lift(en): overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: overeenkomst met ALCYON: OK
4. Brandpreventie: overeenkomst met STATAMAT: OK
5. Verzekeringen: polissen lopen bij INSURES: OK
6. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent **unaniem** volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegociëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

21. GDPR: verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)

Na bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

22. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): stand van zaken (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij de gewijzigde wetgeving rond het AREI (sinds juni 2020). In de SAV van 27/01/2021 middels schriftelijke besluitvorming werd melding gemaakt van een door BTV uit te voeren keuring teneinde te voldoen aan deze nieuwe wetgeving. Er werden echter keuringsverslagen in het dossier gevonden van 2016. Op basis van deze verslagen werd aan de elektriciens Geert Van Steenberge de opdracht gegeven de installatie conform te maken. Totaal (geraamd) bedrag voor het conformeren en de opmaak van een dossier bedraagt € 2.798,40 (inclusief BTW). Dit bedrag werd opgenomen in de begroting. Na uitvoeren van de werken zal een herkeuring gebeuren die een positief attest moet opleveren en voor de komende vijf jaar geldig zal zijn.

De syndicus meldt dat ook privatieven om de 25 jaar dienen te worden gekeurd.

23. Voorstel vervanging parlofonie : toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking offerte Van Steenberge+ stemming (2/3 meerderheid).

Reeds een aantal jaren worden af en toe problemen gemeld met de parlofonie. De syndicus vroeg aan de elektriciens om onderzoek te doen om eventueel te vernieuwen, hij diende hiervoor contact op te nemen met de fabrikant gezien de parlofonie in AZIMUTH op maat werd gemaakt en ingewerkt in de inkomhallen. Op dit ogenblik zijn nog geen prijzen bekend, maar dit zal een dure operatie worden. De syndicus stelt voor om voorlopig nog geen vernieuwing door te voeren. Bij problemen kan de syndicus worden gecontacteerd die dan de elektriciens zal langs sturen. Op de volgende SAV zullen dan meerdere offertes worden voorgelegd.

Na bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met dit voorstel.

24. Vraag tot vervanging parlofonie : financiering (½+1 meerderheid)

Gezien de beslissing in punt 23 dient over dit punt niet te worden gestemd.

25. Vraag tot het plaatsen van een nachtslot op de eerste inkomdeur : toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking offerte ALL-KEY, stemming (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de offerte van ALL-KEY. Er werd in AZIMUTH 3 een aantal keren hinder gemeld door een ongewenste bezoeker in de inkomhal. Daarop stelde de syndicus voor om eventueel een nachtslot te laten installeren op de voordeur. ALL-KEY bracht hiertoe offerte uit die door de aanwezigen wordt besproken.

Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** dit voorlopig niet uit te voeren. De offertes zullen meegestuurd worden met de notulen en opnieuw worden voorgelegd op de SAV 2022.

26. Vraag tot het plaatsen van een nachtslot op de eerste inkomdeur : financiering (½+1 meerderheid)

Gezien de beslissing in punt 25 dient over dit punt niet te worden gestemd.

27. Vraag om toelating tot het mogen plaatsen van zonnescreefs : toelichting door de betrokken eigenaar, stemming (2/3 meerderheid)

De syndicus werd er door [redacted] op attent gemaakt dat deze toelating reeds eerder werd verleend en verwijst naar punt 14 uit het verslag van de SAV van 7 december 2016.

De syndicus vraagt dan ook aan de vraagsteller [redacted] verbinding te stellen om de juiste modaliteiten voor plaatsing te kennen. Er dient gezien de eerdere beslissing dan ook niet over dit onderwerp te worden gestemd.

28. Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures : dossier ketels en schouwen (½ + 1 meerderheid).

De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedure.

Uit het uiteindelijke verslag van gerechtsdeskundige Guy Pollier (wordt aan alle aanwezige overhandigd) blijkt dat een vervanging van ketels en schouwen inderdaad aan de orde is ~~zoals door de syndicus steeds beweerd~~. Om een verdere procedure te vermijden vraagt de syndicus ter vergadering opnieuw aan de aanwezige eigenaars van de betrokken kolom (6 van de 9 eigenaars) om zich hieromtrent uit te spreken. De betrokken eigenaars verklaren zich **unaniem** akkoord met de vernieuwing van de schouw. De syndicus zal drie offertes opvragen voor vernieuwing en deze voorleggen aan de betrokken eigenaars. Dit zal binnen de 14 dagen gebeuren.

Voor wat betreft de ketels zullen de eigenaars het verslag van de expert volgen.

De syndicus vrijwaart zich van elke verantwoordelijkheid voor de plaatsing van de ketels.

Voor wat betreft de financiering zullen de ketels individueel dienen aangekocht, de renovatie van de schouw kan worde betaald door alle appartementen die op de schouw zijn aangesloten in gelijke delen.

Voor wat betreft de gerechtelijke procedure wordt gevraagd of deze gezien de beslissing zal worden stopgezet. [redacted] meldt dat zij inderdaad de zaak niet verder zal voeren.

29. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om ook voor een volgende kolom deze werken onmiddellijk te laten uitvoeren wanneer het probleem zich stelt (½ + 1 meerderheid)

De syndicus meldt dat nog twee kolommen op een bepaald ogenblik met deze problematiek zullen geconfronteerd worden en vraagt dat de algemene vergadering (of toch minstens de betrokken eigenaars in deze kolommen) een mandaat geven aan de raad van mede-eigendom om op dat ogenblik meteen de procedure te mogen opstarten. De kost voor de ketel is een privatieve kost (rechtstreekse verrekening met de firma), de kost voor de schouw wordt gedeeld door het aantal gebruikers ervan in gelijke delen. *Het betreft de ketels in AZIMUTH 2 & 3.*

Na uitgebreide bespreking verleent de algemene vergadering **unaniem** mandaat aan de raad van mede-eigendom om deze dossiers uit te voeren.

30. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

31. Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (1/2 +1 meerderheid)

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de "Dobby app" ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privaatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Van zodra fysieke vergaderingen weer mogelijk zijn, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van **€ 648/jaar (excl. BTW)**. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering beslist **unaniem** de "Dobby app" **niet** te gebruiken.

Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de "Dobby app" gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

32. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten.

33. Diverse

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20.30 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

GENT, 18 november 2021
Dossierverantwoordelijke Luc Gyssels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie JAN VAN GENT
Ondernemingsnummer 0818.832.725