

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE AZIMUTH
Ondernemingsnummer 0818.832.725
Dinsdag 22 november 2022 om 18.00 uur
In het complex ZEBRASTRAAT (vergaderzaal Nick Ervinck)
Zebrastraat 23 – 9000 GENT


1. Verwelcoming, 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: 18 op 33 hetzij 54,55%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 7.647 / 9.000 hetzij 85%


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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: 

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,  brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting van de door hem geformuleerde opmerkingen door het kantoor van de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal via "syndic documenten / rekencommissaris".

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

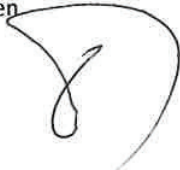
De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om desgewenst ter vergadering toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden. Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via "syndic documenten / vergadering / verslag RVME".

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

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

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar : geen

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 1 bedroeg op 30/09/2022 : € 0



Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 2 bedroeg op 30/09/2021 : € 8.395,74
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen
Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 2 bedroeg op 30/09/2022 : € 8.395,74

Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 3 bedroeg op 30/09/2021 : € 1.491,26
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 5.000 opvraging RK (2 x € 2.500)
Het saldo van het reservekapitaal Azimuth 3 bedroeg op 30/09/2022 : € 6.491,26

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

De onkosten voor het werkjaar 01/10/2021 tot 30/09/2022 bedragen € 55.568,69 (inclusief € 366,57 privatieve kosten, exclusief een bijzondere provisie van € 17.940,50); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 48.376,35.

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. Het maandelijks ereloon bedraagt € 831,14

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 (college van) 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.

Raadsleden [REDACTED] stellen zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen desgewenst, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Raadslid [REDACTED] is niet aanwezig op de SAV. De syndicus vraagt of er eventueel een eigenaar uit AZIMUTH 2 tot de RVME wil toetreden. [REDACTED] stelt zich kandidaat voor de RVME. Alle kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen verkozen.

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 **€ 69.940,50** (4 x € 1.000 + 4 x € 12.000 + een bijzondere provisie van € 17.940,50 (schouwen); de totale onkosten beliepen **€ 73.509,18**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 10.468,20**.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 61.635**.

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 te verhogen** tot € 1.100 en € 13.400. De bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) blijft behouden.

Het eerste periodiek voorschot ten bedrage van € **13.000** werd reeds opgevraagd per 01/10/2022, de volgende periodieke voorschotten ten bedrage van € **14.500** worden opgevraagd per 01/01, 01/04 en 01/07/2023. Zo wordt er in totaal € **56.500** opgevraagd wat het budget benadert.

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 geen opvragingen te doen binnen het lopend werkjaar.

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. Actualisatie Reglement van interne orde (RIO) (geen stemming)

Sinds 1 september 2021 is het boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Daarnaast werd de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen opgenomen in de wet op de mede-eigendom.

De syndicus is wettelijk verplicht het Reglement van Interne Orde (RIO) aan te passen telkens de wetgeving wijzigt en de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen.

In artikel 1 'werkwijze van de algemene vergadering' is de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen voorzien en de verwijzingen naar het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden in het hele RIO aangepast

Syndicus Syncura heeft intussen het RIO geactualiseerd en zal dit aangepast RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw

De extra-prestaties voor deze actualisatie bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

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 werkwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: Onderhoudscontract met KONE: het voorstel voor een nieuwe module voor de bi-directionele communicatie wordt voorgelegd en toegelicht

2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: het laatste keuringsverslag wordt voorgelegd.
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met ALCYON: er werd door de poetsdame gevraagd of een kleine boiler mag worden geïnstalleerd in het lokaal waar het materiaal staat. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord. Er wordt gevraagd om toch te wijzen op een paar onvolkomenheden, de syndicus zal dit opnemen met ALCYON.
4. Brandpreventie: Overeenkomst met STATAMAT : reeds enkele jaren worden de brandhaspels iedere keer afgekeurd. Teneinde toch in regel te zijn met de vigerende wetgeving, werd offerte opgemaakt voor de vervanging ervan; deze offerte is echter zeer prijzig (€ 21.000). De syndicus stelt dan ook voor in overleg te gaan met STATAMAT en deze vervanging – indien nodig - zeer geleidelijk aan door te voeren volgens een strikte planning. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.
5. Ventilatie : Voor het eerst sinds enkele jaren werd een onderhoud op de ventilatie uitgevoerd waarbij enkele stukken dienden te worden vervangen. De syndicus zal dit onderhoud jaarlijks inplannen teneinde de ventilatie optimaal te houden. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.
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, waarvan akte.

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 plenaire 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 Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO) (2/3de meerderheid)

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De algemene vergadering beslist **unaniem** over de inlassing van deze bepalingen in het bestaand reglement van interne orde én het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

De syndicus zal contact opnemen met [redacted] om navraag te doen naar het plaatsen van laadpalen op de parking waar de eigenaars en/of bewoners van AZIMUTH ook gebruik zouden kunnen van maken.

23. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (½ + 1 meerderheid)

Na uitvoering van enkele werken, werd op 19/10/2022 een herkeuring uitgevoerd door BTV. De installaties in de drie ingangen gaven een conform attest, enkel het bord voor de garages gaf nog aanleiding tot enkele opmerkingen.

De syndicus stelt voor de elektriciens gericht te laten verder werken om zo het ganse dossier in orde te zetten en een volledige conforme keuring te bekomen. Vooropgesteld budget voor komend werkjaar is maximum € 4.500. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

24. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI). Financiering (½ + 1 meerderheid)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

25. Dossier vervanging parlofonie: toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking en stemming (2/3 meerderheid)

De syndicus verwijst naar de SAV van 2021 waarbij werd gevraagd meerdere offertes voor te leggen op huidige vergadering. Er werden offertes opgevraagd bij ALL-KEY (INBRAAKVEILIG), Geert Van Steenberge (elektriciens gebouw) en INTRATONE (draadloos systeem zonder binnenposten).

Er wordt in eerste instantie gevraagd aan de zaakvoerder van ALL-KEY om één en ander toe te lichten. De offerte van Van Steenberge bedragen € 9.286,16 voor AZIMUTH 1, € 7.919,43 voor AZIMUTH 2 en € 5.262,69 voor AZIMUTH 3. De buitenposten zijn een koste voor de VME, de binnenposten worden privaat aangerekend aan de eigenaars. Er worden drie types voorgesteld variërend van € 250 tot € 350. De kost om de nieuwe bellenborden in te bouwen in de marmeren blokken in de inkomhal is niet inbegrepen.

De offerte van INTRATONE bedraagt € 9.718,25 voor de drie AZIMUTHs samen. Hier wordt gewerkt met een systeem zonder binnenposten. De bewoner krijgt de oproep op de door hem gewenste drager (smartphone, vaste telefoon, tablet, ...) en kan zo de deur openen.

De syndicus vraagt mandaat deze offertes te mogen uitvoeren als de problemen blijven aanhouden of erger worden. Bij de laatste twee interventies werd immers vastgesteld dat er niets fout was met de parlofonie.

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** om samen met ALL-KEY verder te kijken naar een gecombineerd systeem en dat aan alle eigenaars voor te leggen.

26. Dossier vervanging parlofonie: financiering (½ + 1 meerderheid)

Gezien de beslissing onder punt 25, dient hier voorlopig niet over gestemd.

27. Dossier vervanging schouwen en wandketels: stand van zaken, plaatsbezoek door OMS (geen stemming)

De syndicus verwijst naar de SAV van 2021 en het daarin verleende mandaat. Teneinde bij een mogelijke panne 100% voorbereid te zijn, zal de firma OMS een plaatsbezoek brengen aan de appartementen van AZIMUTH 2 en 3 teneinde alle ketels te bekijken en meteen een kostenraming te kunnen maken. Syndicus zal twee dagen hiervoor voorzien met één reservedag tijdens het weekend.

28. 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 bemerkingsen 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.

29. 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.

30. 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.

Er wordt gevraagd geen aanplakbrieven TE HUUR of TE KOOP op de algemene garagepoort of op de deuren van de gemeenschappelijke delen aan te brengen. Syndicus zal deze verwijderen en de eigenaar op de hoogte brengen.

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, 22 november 2022.
Dossierverantwoordelijke Luc Gyssels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie AZIMUTH
Ondernemingsnummer 0818.832.725