

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE RES NELSON

Ondernemingsnummer 0850.377.719

Dinsdag 21 mei 2024 om 18 uur

LOCATIE : Castelnou, Kasteellaan 51 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 de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 23 op 27

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 8515/ 10 000

Op vraag van de mede- eigenaars werd Architect Blondeel, architect buurgebouw uitgenodigd.

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: XXXXXXXXXX waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

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**, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

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

De rekencommissarissen, [REDACTED] brengen verslag uit en formuleren een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus:

- Alle rekeninguittreksels werden gecontroleerd; de betalingen werden gelinkt aan het kosten- en opbrengstenoverzicht. De rekencommissarissen stelden vast dat een reeks verrichtingen van 2023 betrekking hadden op kostenposten die in de rekeningen van het vorig werkjaar waren opgenomen. Er werden geen onregelmatigheden in de transacties vastgesteld.
- Individuele kosten: geen onregelmatigheden vastgesteld, doch wel volgende bemerkingsen:
 - o In vergelijking met vorig jaar zijn de kosten inzake het geheel gebouw sterk gestegen.
 - o +/- 200 euro nalatigheidsintresten werden aangerekend door Engie met betrekking tot tussentijdse gasfacturen van juni en september 2022. Syndicus geeft aan dat een tijdige betaling van deze facturen niet mogelijk was omdat er toen nog geen rekening beschikbaar was om betalingen uit te voeren
 - o Hoge gasrekening: totale gasfactuur voor 2023 bedraagt ongeveer 22.000 EUR, hetgeen hoog wordt bevonden. Rekencommissarissen verzoeken om zo snel mogelijk een beter contract met vaste energieprijzen af te sluiten.
 - o De rekencommissarissen merken op dat het kosten- en opbrengstenoverzicht, in tegenstelling tot vorig jaar, een aparte rubriek voor verbruik elektriciteit conciërgewoning omvat.

De globale opbrengsten- en kostenstaat werd overgemaakt aan de eigenaars op huidige vergadering. De syndicus licht toe dat de individuele afrekeningen Ista nog niet ter beschikking zijn. Er wordt vastgesteld dat het saldo van de globale kostenstaat voorgelegd aan de eigenaars op huidige vergadering niet gelijk is aan het document dat ter beschikking werd gesteld aan de rekencommissarissen.

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

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars. Volgende zaken worden aangestipt:

- Controle uitgevoerd op werking syndicus
- Verkoop conciërgewoning
 - o Aanstelling landmeter : van kelder 2 - 10 – 12, 13 en 14 geen spoor – plannen worden door hem opgevraagd
- Toekomstige grote werken
- Hoge eindafrekening inzake watergebruik van 2022: voorgaande jaren facturatie op basis van schatting, hetgeen werd ingehaald door Farys in 2023.
- Vele lekken in leidingenkoker

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 46.794,99**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Inleg 11/01/2023 : € 2.950,05
- Inleg 05/10/2023 : € 5.000,00

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting werkjaar 2023 : **€ 54.745,04** (zie balans)

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 – 31/12/2023 bedragen **€ 86.344,65** [inclusief € 27.979,74 individuele kosten verbruik, exclusief € 721,78 overige privatieve onkosten]; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 67.949,59.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen **unaniem niet** goedgekeurd. Zoals reeds aangestipt onder agendapunt 4. hierboven, hebben de mede-eigenaars voorafgaandelijk aan de uitnodiging tot onderhavige statutaire algemene vergadering van de syndicus geen afrekening mogen ontvangen, maar werd deze op de vergadering zelf aan de mede-eigenaars uitgedeeld. Echter blijkt dat de afrekening dd. 24/04/2024 (inclusief balans) zoals ontvangen op de vergadering, niet overeenstemt met de afrekening dd. 3/05/2024 (inclusief balans) welke ter nazicht werd overgemaakt aan de rekencommissarissen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 0 %
- o Nee: 100 %

De syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura wordt gelast binnen een termijn van 30 kalenderdagen vanaf heden de individuele afrekeningen op te maken en over te maken ter goedkeuring aan alle eigenaars; waarvan akte.

De Algemene Vergadering verleent vervolgens **unaniem** volmacht aan **de rekencommissaris** om de **uiteindelijke afrekening goed te keuren**; waarvan akte.

De mede- eigenaars dienen binnen de maand na ontvangst van de individuele rekeningen hun eventuele opmerkingen aan de syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura en rekencommissaris () over te maken.

De opmerkingen van de rekencommissaris zullen door de syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura , worden verwerkt en de aangepaste definitieve afrekening zal binnen de maand na ontvangst van de opmerkingen vanwege de rekencommissaris, door de syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura worden bezorgd aan de mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze 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 niet goedgekeurd**; waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0 %
- Nee: 100 %
- Onthouding: (0)

De vergadering beslist **unaniem** dat de goedkeuring van de afrekening ook de goedkeuring van de balans inhoudt; waarvan akte. Overeenkomstig agendapunt 7. hierboven, zal de syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, hiervoor het nodige doen.

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 aan de **syndicus** voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar **onder voorbehoud van ontvangst en goedkeuring van de rekeningen en balans (cfr. agendapunten 7. en 8. hierboven)**; waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0 %
- Nee: 100 %
- Onthouding: (0)

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 de raad van mede-eigendom (RVME):

████████████████████

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: 0,00 % (0)

████████████████████

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: 0,00 % (0)

████████████████████

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: 0,00 % (0)

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

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen), [REDACTED] voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: 0,00 % (0)

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 stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden aan ereloon van 643,35 euro/maand. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat 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 beslist **unaniem** om het mandaat van syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura niet te verlengen, zodat het mandaat aldus een einde neemt **vanaf heden, na het afsluiten van onderhavige algemene vergadering.**

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0 %
- Nee: 100 %
- Onthouding: 0,00 % (0)

Als nieuwe syndicus wordt unaniem verkozen met ingang vanaf heden, na het afsluiten van onderhavige algemene vergadering na behandeling van onderhavig agendapunt 13., vermits de syndicus VM Vastgoedbeheer, commerciële benaming Syncura de vergadering verlaat: Syndicus.Gent (ondernemingsnummer 0480.397.151), Kortrijksesteenweg 253 te 9000 Gent; waarvan akte.

De vergadering verleent unaniem volmacht aan de voorzitter om, in naam van alle mede-eigenaars, de syndicusovereenkomst en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen; waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

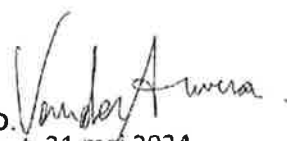
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: 0,00 % (0)

Gezien het mandaat van syndicus VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura aldus een einde neemt en de syndicus derhalve niet langer de wettelijke bevoegdheid bezit om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, verlaat syndicus VM Vastgoedbeheer BV de algemene vergadering. De uittredende syndicus zal de notulen opmaken tot en met dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

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.

i.o. 

Gent, 21 mei 2024

Freia Van Coillie

Dossierverantwoordelijke

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Nelson

Ondernemingsnummer 0850 377 719



.....

11