



## **REGLEMENT INTERNE ORDE STUDENTLIFE WAW**

### **DEEL I : REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW**

#### **ARTIKEL 1 – TOEGANG TOT HET GEBOUW**

1.1. Elke bewoner zal ervoor zorgen dat de voordeur van de inkomhal, de tussendeuren naar de verschillende complexen, de kelderverdieping, fietsenstalling, het sorteerlokaal voor afval,.. e.a. vanuit veiligheidsoverwegingen steeds gesloten worden.

1.2. De toegangsdeur tot het gebouw mag via parlofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden voor de bewoner (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting).

Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag echter nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

#### **ARTIKEL 2 – GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN**

##### *2.1. Algemeen*

Het is niet toegelaten om fietsen, steps, skateboards, eventuele kinderwagens desnoods van bezoekers, of om het even welke andere voorwerpen in de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen te plaatsen. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is eveneens verboden om in de gemene delen te roken.

##### *2.2. Gebruik van de lift*

Elke gebruiker moet ervoor zorgen dat de lift van het gebouw netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door bezoekers jonger dan 12 jaar zonder begeleiding en mag ook niet gebruikt worden om te verhuizen. Indien er door verkeerd gebruik kosten veroorzaakt worden en schade ontstaat zal deze steeds ten laste van de gebruiker zijn. Het blokkeren van de lift is ten strengste verboden alsook het gebruik van de lift bij een brandalarm.

Als de lift blokkeert of men zou vast komen te zitten in de lift, dient de noodbel te worden gebruikt en kan worden gebeld via een rechtstreekse lijn met de technische permanentie. Hiervoor dient men 10 seconden op het daartoe voorziene belletje te drukken (zie procedure ook in de lift zelf omschreven).

Bij gebrekkige werking van de lift, moet hiervan zo snel mogelijk melding maken aan de conciërge of syndicus. De syndicus kan worden bereikt op het nummer 03/302.48.67, of per email op het adres [syndic@waw-kot.com](mailto:syndic@waw-kot.com) (+zie affichage gebouw). De conciërge kan men bereiken op het nummer 0487.32.78.17, of per email op [conciërge@waw-kot.com](mailto:conciërge@waw-kot.com) .

##### *2.3. Minder mobiele lift*



Deze lift is bestemd voor bewoners met een beperking. Alle bewoners wordt verzocht de weg van én hiernaartoe te allen tijde vrij te houden. Bij de conciërge kan een activatiesleutel voor deze lift verkregen worden tegen ontvangstbewijs.

#### *2.4. Fietsen en fietsenstalling*

Onder het gebouw is een ruime fietsenstalling voorzien. De toegang bevindt zich tussen de zij-inkom en de inrit van de ondergrondse parking. Gelieve je fiets hier altijd te plaatsen. Fietsen die bovengronds en/of in de gang/elders worden gestald, zullen aan de ketting worden gelegd.

Er is slechts 1 fiets per studentenkamer toegelaten.

De deur van de fietsenstalling moet steeds gesloten worden en te allen tijde op slot zijn, het is niet toegestaan om de deur te laten openstaan of te blokkeren. De fietsenstalling is niet bewaakt. Enkel de ingang staat onder toezicht van camerabewaking.

De fietsen moeten gelabeld zijn met een sticker (met kamernummer) dat onder het zadel moet gekleefd worden. Deze nummers zullen begin oktober aangeleverd worden. Niet gelabelde fietsen zullen op geregelede tijdstippen (schoolvakanties) definitief verwijderd worden door de VME of zijn aangestelden.

Het is de bewoners aangeraden op ingeval van elektrische fietsen de batterijen best te verwijderen.

De fietsenstalling staat enkel ter beschikking van de huurders binnen het gebouw voor (elektrische) fietsen. Het is verboden om zich om andere redenen dan het stallen of ophalen van een fiets op te houden binnen de fietsenstalling.

Het gebruik van een fietsslot is verplicht.

Het stallen van fietsen gebeurt op eigen verantwoordelijkheid van de bewoner. De verhuurder VME Studentlife WAW, noch de syndicus, noch enige andere betrokken entiteit kan aansprakelijk gesteld worden voor diefstal, vernieling of beschadiging van en/of aan fietsen, of van de onderdelen ervan (fietsslot, fietszakken, koffers of andere bagagevoorzieningen of van de inhoud ervan) of enige andere goederen. Hiervoor zal de bewoner steeds zelf instaan.

De fietsenberging kan in geen geval dienen als opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

Het is de bewoners niet toegelaten om motorfietsen te stallen in de fietsenberging, ook mogen geen motorfietsen gestart worden in deze ruimte.

#### *2.5. Doorrit onder het gebouw*

De doorrit onder het gebouw is géén parking. Het is niet toegelaten hier te parkeren. Voertuigen die hier toch geparkeerd worden zullen voorzien worden van een wielklem en zullen tevens een boete (t.b.v. 150,00 EUR) opgelegd krijgen zoals bepaald in artikel 26 van dit reglement.

#### *2.6. Gebruik van de ondergrondse scooter / moto – en autostaanplaatsen*

2.6.1. Alle ondergrondse moto / scooter- en autostaanplaatsen zijn betalende huurstaansplaatsen. Deze zijn niet inbegrepen in de huurprijs. Voor bewoners van het studentengebouw kan een studententarif verkregen worden. Meer info hierover kan bekomen worden via de conciërge of de syndicus. De syndicus kan worden bereikt op het nummer 03/302.48.67, of per email op het adres [syndic@waw-](mailto:syndic@waw-)



[kot.com](http://kot.com) (+zie affichage in het gebouw). De conciërge kan men bereiken op het nummer 0487.32.78.17, of per email op [conciërge@waw-kot.com](mailto:conciërge@waw-kot.com).

Enkel de bewoners die een staanplaats hebben in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren of parkeren op de specifiek voor hen voorziene parkeerplaats.

2.6.2. Voertuigen kunnen enkel geparkeerd worden op de daarvoor voorziene staanplaatsen. De gebruiker is ten allen tijde verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn staanplaats. Enkel voertuigen die ingeschreven en verzekerd zijn, mogen geparkeerd worden. Het is verboden om aanhangwagens en voertuigen met een LPG/CNG installatie te parkeren of laten staan op de betreffende parkeerplaatsen.

2.6.3. Alle werken aan de wagen alsook het wassen ervan met de brandslang is verboden.

2.6.4. De verhuurder van de staanplaatsen kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor diefstal en / of schade aan voertuigen.

2.6.5. Het is ten strengste verboden om in de garage – zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen:

- met fietsen, scooters, moto's e.a. rond te rijden;
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken;
- benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen of te gebruiken;
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen die speciaal voorzien zijn om te manoeuvreren;
- voertuigen met een gasinstallatie te parkeren;
- de garagelokalen te bevuilden met vuilnis van welke aard ook of er vuilnis te stockeren;

2.6.5. Foutparkeerders zullen een boete opgelegd krijgen zoals bepaald in artikel 26 van dit reglement (150 EUR).

2.6.6. Het is ten strengste verboden voor voetgangers om de garage te betreden of te verlaten via de garagepoort. Voor voetgangers is de enige ingang en uitgang via de deur (naast de garagepoort)

### *2.6. Petanquebaan en tuin*

Aan de achterzijde van het gebouw is een petanquebaan voorzien. Petanqueballen kunnen in bruikleen verkregen worden bij de conciërge. Laat deze zone tevens proper achter na gebruik. Het is niet toegelaten om zonder toelating wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke tuin. We denken hierbij aan (het snoeien van) beplantingen ed.

### *2.7. Verboden zones*

Alle technische zones, hellende en platte daken, private parkings en scooter / moto- en autostaanplaatsen, het terrein van derden zijn ten allen tijden verboden om te betreden, er vuilnis op / in te werpen of er te gaan picknicken.

## **ARTIKEL 3 – AFVAL**

3.1. De bewoners dienen géén huisvuilzakken aan te kopen. Het afval uit de studentenkamer moet naar de afvalberging in de kelder gebracht worden. Deze afvalberging is te bereiken via de lift aan de keukenzijde. Daar dient het huishoudelijk afval (PMD, restafval, papier en karton) gesorteerd worden



in de daarvoor bestemde container(s) / afvalbak(ken). Het afval dat wordt geproduceert bij het koken dient in de eigen keuken te worden gesorteerd.

Iedere bewoner blijft verantwoordelijk voor de inhoud van zijn of haar vuilniszak.

Al het overige afval zoals glas, Klein Gevaarlijk Afval, grof vuil, meubelen, .... moet de bewoner zelf (correct) verwerken en sorteren. De bewoner dient zelf in te staan voor verwerking en opberging van dergelijk afval en dient deze zelf naar de daarvoor voorziene glascontainer, containerpark e.a. te brengen. Voor de afvoer van o.a. groot huisvuil dient men zich te wenden tot het containerpark van de gemeente, waarvoor de openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

Het is geenszins toegestaan dergelijk afval te dumpen of stallen (in het afval lokaal). Het niet correct verwerken, sorteren of dumpen van afval zal worden doorgerekend en beboet (150€).

3.2. Volgende fracties kunnen gesorteerd worden : papier & karton, , PMD, restafval / GFT (enkel in het afvallokaal in de kelder in de daartoe bestemde containers).

3.3. Afval hoort thuis in de container in de kelder en niet op de gang. Het is eveneens ten strengste verboden om huisvuil elders in de kelders, in de inkom of voor de garagepoort worden neergelegd.

#### **ARTIKEL 4 – NACHTRUST, LAWAAIHINDER & WERKEN**

4.1. De bewoners dienen ervoor te zorgen dat zij hun burens niet storen, dit zowel overdag als 's nachts. Iedere vorm van geluidsoverlast is in geen geval toegelaten, op welk tijdstip dan ook. Tussen 22 uur en 9 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren en dient men de stilte in de gangen te bewaren.

4.2. Koffeestjes, fuisen en dergelijke zijn nergens toegelaten en ten strengste verboden. Ook sub woofers e.d. zijn niet toegelaten. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

4.3. Iedere bewoner is verantwoordelijk voor zijn / haar bezoeker(s), ook deze laatste vallen automatisch onder toepassing van de bepalingen van dit Reglement van Interne Orde.

4.4. Tijdens de officiële examenperiodes dient stilte ook tijdens de daguren gerespecteerd te worden.

4.5. Er geldt een algemeen verbod om werkzaamheden uit te (laten) voeren van 20u tot 08u die overlast kunnen veroorzaken voor de andere bewoners, met uitzondering van diegene die om dringende redenen moeten worden uitgevoerd.

#### **ARTIKEL 5 – ALGEMEEN ROOKVERBOD**

5.1. Er geldt een algemeen rookverbod in alle kamers en in alle gemene delen. De eventuele rookzones zijn voorzien op het terras van de keuken op +1 verdieping en aan de achter -, voor - en zijkant van het gebouw.

5.2. Peuken dienen in de daarvoor bestemde asbakken en vuilnisbakken te worden geworpen.

#### **ARTIKEL 6 – NETHEID VAN HET GEBOUW, POST, NAAMBORD & BELBORD**

6.1. Iedere bewoner dient ervoor te zorgen om de gemeenschappelijke delen proper te houden.



6.2. Het namenbord aan de parlofoon en aan de brievenbus wordt voorzien door de conciërge of syndicus en wordt periodiek aangepast, om de uniformiteit te bewaren.

Het is niet toegelaten om eender welke klever, tekst of andere aantekeningen op de brievenbussen of andere panelen aan te brengen. De postverdeling gebeurt door Bpost, elke kamer heeft een eigen brievenbus. Het is belangrijk dat het busnummer wordt vermeld in het adres, anders riskeer je dat je post terug naar afzender wordt gestuurd door BPost. De VME, noch de conciërge, nemen enige verantwoordelijkheid inzake postbedeling. De toegang tot de brievenbussen moet ook steeds gevrijwaard blijven zodat de postbode ongehinderd toegang heeft tot alle brievenbussen. Het is niet toegelaten om reclamefolders/papier/afval achter te laten in het postlokaal. Dat kan je, netjes gesorteerd, naar de afvalcontainers op -1 brengen. Er geldt een algemeen verbod op het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan venstersdeuren-poorten, aan balkons, en in alle gemeenschappelijke delen. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

6.3. Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in de inkom en traphallen geplaatst worden.

## **ARTIKEL 7 - DIEFSTALPREVENTIE, ALGEMENE VEILIGHEID & SLEUTELS**

7.1. Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur steeds goed te sluiten. Ook wordt van de bewoner verwacht dat dat deze steeds zijn of haar kamer goed (af)sluit, en bij het verlaten van de kamer / studio alle ramen te sluiten om diefstal te vermijden en om waterschade door regen te voorkomen. Kosten ter herstelling van schade ten gevolge van het niet naleven van deze regel zijn ten laste van de bewoner.

De bewoner wordt eveneens verzocht om met bijzonder aandacht de deur te openen via de parlofoon en zich te vergewissen van de perso(o)n(en) voor wie hij of zij de deur opent. Het is ten strengste afgeraden om sleutels van de kamer achter te laten in de gemeenschappelijke delen zoals de keuken of sleutels op het slot van de kamer te laten steken.

7.2. Het is niet toegelaten de inkomdeur slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.)

De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden bij eventuele diefstal.

7.3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen. Het is eveneens verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

7.4. Aan iedere bewoner wordt verzocht om bijzonder zorgzaam te zijn met de door hem of haar ontvangen sleutels. Het is niet toegelaten om sleutels uit te lenen aan anderen om hen toegang te verlenen in welk gedeelte van het gebouw dan ook.

Bij verlies van sleutels dienen deze bijgemaakt te worden door de syndicus aangezien het speciale veiligheidssleutels betreft. Het verlies dient onmiddellijk gemeld te worden aan de verhuurder aangezien het bijmaken enkele weken duurt. Bij het niet terug bezorgen van alle sleutels bij de “plaatsbeschrijving uit” worden de kosten aangerekend voor het plaatsen van een nieuw slot in de eindafrekening. Een verloren kamersleutel staat gelijk aan een nieuwe cilinderslot dat integraal zal aangerekend worden.



Een extra sleutel zal aangerekend worden aan 25,00 € / stuk. Bij ontvangst van nieuwe sleutels dienen deze contant betaald te worden. Het is niet toegelaten om zelf sleutels bij te laten maken en / of een persoonlijk cilinderslot te plaatsen. Volledigheidshalve wordt meegegeven dat de interventie van een slotenmaker al snel 150,00 - 250,00 € kost.

## **ARTIKEL 8 – BRANDDETECTIE, VERLUCHTING EN BRANDPREVENTIE**

8.1. Alle kamers en gemene delen hebben adresseerbare optische rookmelders.

Om vals alarm te voorkomen, dient steeds de ventilatie in je sanitaire cel geopend te zijn en de kamer dagelijks te worden verlucht. Dit kan door de ventilatioeroosters boven de venster(s) open te zetten door het hendeltje naar onder te trekken of de kiepstand te gebruiken.

Bij een loos of vals alarm kan er een interventiekost verschuldigd zijn tussen 90,00 – 200,00€. Versieringen en afdekkingen, die de normale werking van de optische rookdetectoren kunnen belemmeren, zijn ten strengste verboden. Jaarlijks zal in september de optische rookmelder in alle kamers en alle gemene delen worden gecontroleerd op hun werking waarbij men zich toegang tot de kamer dient te verschaffen. Dit wordt tijdig gecommuniceerd naar de bewoners toe. Er wordt aan de bewoners gevraagd om hiermee rekening te houden.

8.2. Om veiligheidsredenen zijn volgende zaken ten strengste verboden :

- In de kamers en in alle gemene delen : barbecue, tepanyaki, friteuse, grill, bakken met frietvet in de pan, fondue / gourmet, kaarsen, theelichtjes, wierookstokjes, vuurwerk, gasbrander, het bezit van licht/sterk ontvlambare stoffen en / of gevaar opleverende stoffen (anders dan die nodig voor huishoudelijk gebruik), echte kerstbomen;

- In de kamers : gebruik van een oven, elektrisch vuur, broodrooster, het bereiden van eetwaren.

8.3. Elektrische toestellen, kabels en stekkers dienen technisch in orde en CE gekeurd te zijn. Interventies die voortvloeien uit defecte of niet-conforme toestellen zullen verrekend worden naar de bewoner.

Bij hevige onweders wordt aangeraden om de stekkers van je elektrische toestellen uit het stopcontact te halen (indien mogelijk).

## **ARTIKEL 9 – BRANDVEILIGHEID, BRANDPROCEDURE & EVACUATIE IN GEVAL VAN BRAND**

9.1. Met het oog op de brandveiligheid, is het te allen tijde en ten strengste verboden om welk voorwerp dan ook achter te laten en / of te plaatsen in gangen, trappenhallen en evacuatieroutes. Deze voorwerpen zullen zonder verwittiging verwijderd worden. Het gebruik van brandhaspels, brandblussers, branddekens, rookluiken en brandknoppen is enkel geoorloofd in noodgevallen. Manipulatie van de branddetectiecentrale, de sirenes en de rookmelders is verboden en zal beboet worden. Alle kosten, door misbruik van toestellen / voorzieningen, manipulatie, sabotage, doorknippen, afdekken,.. en / of het opzettelijk veroorzaken van een brandalarm, zullen integraal worden doorgerekend aan de bewoner. Een externe interventie kost 125,00 euro – 225,00 euro (onder voorbehoud). Deze kosten zullen op de



bewoner – veroorzaker worden verhaald. Deze kan worden vastgesteld aan de hand adresseerbare optische rookmelders via de branddetectiecentrale.

9.2. Voor de brandprocedure en evacuatie procedure wordt verwezen naar de bijlage.

Voor de goede orde wordt ze hieronder nogmaals beschreven:

- 1) Druk de brandalarmknop in waardoor het brandalarm geactiveerd wordt;
- 2) Verwittig de conciërge op het nummer 0487/32.78.17 en / of het noodnummer 112;
- 3) Geef de volgende inlichtingen traag, duidelijk en blijf kalm;
  - Je naam en adres van het gebouw (Mertens en Torfsstraat 27 – Antwerpen);
  - De verdieping en het lokaal/kamernummer
  - Reden van de oproep : wat brandt er? Hoelang? Is er rook?
- 4) Blus het vuur, indien mogelijk, met een brandblusser, een branddeken of een brandslang;
- 5) Doe ramen en deuren dicht en stop met alle activiteiten;
- 6) Schakel apparaten uit (TV, verwarming, andere);
- 7) Laat de lichten branden en verwittig je naastgelegen kamers;
- 8) Verlaat het gebouw langs de trappenhal(len) en de (nood)uitgangen en hou je mond/neus bedekt met een vochtige doek bij hevige rook;
- 9) Gebruik nooit de lift;
- 10) Verzamel buiten aan het verzamelpunt aan de straatkant van de zij-inkomdeur;
- 11) Volg instructies op van de hulpdiensten;
- 12) Hou de toegangswegen steeds vrij voor de hulpdiensten en brandweerwagens;
- 13) Ga nooit op eigen houtje het gebouw terug binnen;
- 14) Breng de hulpdiensten op de hoogte van de aanwezigheid en de locatie van eventuele achterblijvers en/of rolstoelgebruikers en hun begeleider;
- 15) Verlaat nooit de verzamelplaats zonder je af te melden.

9.3. Elke bewoner en zijn bezoeker(s) is wettelijk verplicht, altijd en op welk tijdstip ook onmiddellijk te reageren op het brandalarm door het gebouw onmiddellijk te verlaten via de traphal. Er zal worden verzameld aan de straatzijde van de zij-inkomdeur. Indien het een vals alarm zou blijken, zal dit worden meegedeeld door de conciërge of door een aangesteld persoon van de firma Antwerp Security, die op hun beurt de toelating zullen geven wanneer men het gebouw opnieuw mag betreden.

9.4. Jaarlijks wordt er een evacuatieoefening bij brand gehouden om bewoners de kans te geven de procedure te leren kennen en waarbij men na de evacuatieoefening wordt getraakteerd op een hapje en drankje. De deelname aan de brand- en evacuatie procedure is wettelijk verplicht - indien men aanwezig is in het gebouw.

9.5. Ter informatie wordt meegegeven dat de conciërge een opleiding in het brandweeropleidingscentrum Campus Vesta te Ranst heeft gevolgd van kleine brandblusmiddelen met het oog op de risico's / gevaren van een beginnende / bestaande brand en hoe deze met kleine blusmiddelen te blussen.

## **ARTIKEL 10 – RAMEN, DEUREN, MUREN, PLAFONDS EN VLOEREN**

10.1. Aan alle bewoners wordt verzocht om ramen en deuren steeds zacht te openen en / of te sluiten.



Het is verder niet toegelaten om op ramen en deuren iets te bevestigen – of kleven. Dit geldt zowel voor de (private) kamers als voor alle gemene delen. De conciërge zal deze zonder enige verwittiging verwijderen, indien dit toch gebeurt.

De bewoners dienen de binnenzijde van de vensters tevens (minstens) 3 maal per jaar schoon te maken.

10.2. Aan de muren mogen enkel versieringen aangebracht worden op de magneetstrips.

Wat betreft de muren, plafonds en vloeren, zijn volgende handelingen niet toegelaten: schilderen, vloeren, gaten boren, duimspijkers en nagels gebruiken om zaken te bevestigen. Verder wordt verzocht om kleefband die geen lijmresten achterlaat te gebruiken om zaken te bevestigen. Het is eveneens verboden om gaten te boren in de douchecabine.

10.3. Het is niet toegelaten om wijzigingen aan te brengen aan het conceptmeubel, deze te verwijderen of beschadigingen aan te brengen (duimspijkers, gaten, e.d.). Het is de bewoner toegelaten om extra eigen meubilair mee te nemen voor zijn kamer te decoreren maar enkel op voorwaarde dat de verhuizing ervan de kamer en het gebouw niet beschadigen.

10.4. Kosten verbonden aan het niet naleven van de regels en / of voor herstelling van erdoor veroorzaakte schade is ten laste van de bewoner.

10.5. Eventuele bijkomende meubelen en uitrusting die aanwezig zijn op de kamer en vermeld op de plaatsbeschrijving behoren toe aan de kamer/studio en mogen deze nooit verlaten.

## **ARTIKEL 11 – GEBRUIK VAN DE STUDENTENKAMER**

11.1. Het is de bewoners niet toegelaten om mensen, die geen bewoner zijn, te laten overnachten en alle faciliteiten in en rond het gebouw te laten gebruiken, dit zowel voor alle privatieve delen als gemene delen.

Elke bezoeker en zijn of haar daden, vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder/bewoner.

11.2. Het is ten strengste verboden om te roken in de studentenkamer / studio of eender welke andere daad te stellen die tot brand zou kunnen leiden. In elk van bovenvermelde gevallen wijst de verhuurder elke verantwoordelijkheid af, ook tegenover derden. Bij vaststelling van inbreuk zullen de kosten aangerekend worden, dit om de schade die het roken in de ruimte aanricht te vergoeden alsook de kosten van interventie door derden bij brandalarm. Er wordt de bewoner verder verzocht om regelmatig zijn of haar kamer schoon te maken te verluchten. Een stofzuiger kan in bruikleen verkregen worden bij de conciërge.

11.3. In de kamer bevindt zich een ijskast met handleiding. De ijskast dient voldoende verluchting te hebben aan de achterzijde (10 cm van de muur) en mag niet in de zon geplaatst worden. Bij verplaatsing mag ze niet meer dan 45° schuin gehouden worden en mag ze pas na 24u terug aangesloten te worden. Bij einde huur dient de ijskast volledig leeg te zijn en met een zacht detergent gereinigd te zijn.

11.4. Met de winter in het achterhoofd zal de bewoner erover waken dat zijn kavel steeds op een normale wijze verwarmd wordt, ook tijdens langdurige afwezigheid.

11.5. Het is niet toegestaan om op welke manier dan ook technieken te manipuleren in de kamer en / of in de gemeenschappelijke delen.

11.6. Indien er een lamp stuk is, kan een nieuwe worden aangekocht bij de conciërge en dit aan 4,00€ / stuk.





11.6. Men heeft de vrije keuze i.v.m. kleur en stof om te gebruiken als gordijn. Er wordt wel aangeraden om brandvertragende of brandwerende stof te gebruiken.

11.7. Het weze opgemerkt dat de persoonlijke inboedel van de bewoner is niet verzekerd is door de verhuurder. Dit valt doorgaans onder de polis van de ouders maar moet wel gemeld worden bij hun verzekeringsmaatschappij.

## **ARTIKEL 12 - WC, SANITAIR EN LEIDINGEN**

12.1. De bewoners dienen de afvoeren behoorlijk te gebruiken zodat verstoppingen vermeden worden. De bewoner dient na gebruik de douche uit te spoelen en het roostertje proper te maken (haren e.a. verwijderen).

Het is de bewoner strikt verboden om volgende producten in de WC, lavabo en / of aflopen te lozen;

- Vaste producten : hygiënische verbanden, wc blokjes, voorbehoedsmiddelen, andere verzorgingsmiddelen (watjes, oorstokjes, ed), wc rolletjes, haren, overtollig & dik wc-papier, ed.
- Kleverige / verhardende / opstijfbare producten : vetten, soepen, lijm, verf, cement, PUR, plaaster, olie, e.d.;
- Bijtende producten : javel, white spirit, e.d.

Alle kosten ingevolge verstoppingen en / of schade veroorzaakt ingevolge het niet respecteren van voormelde voorschriften, zijn integraal voor de veroorzaker.

12.2. Ook de kamer en alle sanitair dient wekelijks te worden gereinigd omwille van hygiënische redenen.

## **ARTIKEL 13 - KEUKEN EN VUILE VAAT**

13.1. De bewoner dient zijn vuile vaat in de gemeenschappelijke keuken zelf op te ruimen, zelf af te wassen of zelf in de vaatwasser te zetten en deze te laten draaien.

Voor de vaatwasser worden de nodige vaatwastabletten ter beschikking gesteld. Indien de vuile vaat niet wordt opgeruimd, zal deze geplaatst worden in de zwarte bak in de keuken. Iedere vrijdag zal de inhoud van deze zwarte bak verplaatst worden naar de afvalberging in de kelder. Maandelijks zal deze achtergebleven vuile vaat worden opgeruimd.

13.2. Elke bewoner wordt verzocht om na het koken onmiddellijk de spoelbak, de kookplaten, het aanrecht, de tafel, de microgolf de koelkast, de vaatwasser, de dampkap op te ruimen en / of te reinigen. Er wordt eveneens verzocht dat de afwas wordt opgeruimd en de propere afwas op de kamer en / of in de locker - indien aanwezig, wordt opgeborgen.

Er wordt de bewoners eveneens verzocht bij het koken de dampkap te gebruiken na gebruik van elektrische apparaten deze uit te schakelen.

13.3. Let op dat etensresten (vetten, soepen, e.d.) nooit in de spoelbak worden geloosd aangezien dit verstoppingen veroorzaakt. Alle meubilair en technische toestellen mogen de keuken in geen enkel geval verlaten. Kotfeestjes, fuiven en dergelijke zijn nergens toegelaten. Verder wordt de bewoners met aandrang verzocht om van andermans spullen af te blijven. Ontvreemden van andermans zaken betreft niet alleen diefstal, dat gerechtelijk kan vervolgd worden, maar het is tevens zeer egoïstisch.



13.4. Periodiek zal de conciërge de frigo's en keukenkasten schoonmaken en hierbij zullen alle vervallen producten verwijderd.

#### **ARTIKEL 14 – INTERNET, TELEVISIE EN ENERGIE**

14.1. Het internet en alle daaraan verbonden zaken worden volledig uitbesteed aan een externe firma en dit vanaf 17/09/2013.

14.2. Vanaf voormelde datum kan de bewoner inpluggen op de UTP poort met de aansluiting die compatibel is, naar keuze van de bewoner: een router, wireless acces point of andere.

14.3. Bij technische problemen en / of storingen moet contact opgenomen worden met de conciërge en / of de syndicus. De syndicus kan worden bereikt op het nummer 03/302.48.67, of per email op het adres [syndic@waw-kot.com](mailto:syndic@waw-kot.com) (+zie affichage gebouw). De conciërge kan men bereiken op het nummer 0487.32.78.17, of per email op [conciërge@waw-kot.com](mailto:conciërge@waw-kot.com).

Indien een interventie dient te worden uitgevoerd of tussenkomst van een techniker noodzakelijk blijkt, zal deze interventie rechtstreeks aan de gebruiker worden aangerekend.

14.4. Enkel flatscreens zijn toegelaten in de kamers. De klassieke beeldbuizen zoals TV of computerscherm zijn niet toegelaten in de kamers, wegens een verhoogd risico op brand en – of explosiegevaar. Vanaf september 2020 is er geen aanbod meer van (o.a.) Telenet van televisie via kabel.

14.5. Er wordt aan de bewoners verzocht om tijdig zijn of haar kamer te verluchten, om niet onnodig licht of andere verbruikers aan te laten staan, geen te lange douches te nemen en energievriendelijke toestellen en lampen te gebruiken in de kamers.

14.6. De huurder kan geen huurvermindering of vergoeding eisen wegens het tijdelijk wegvallen van water, elektriciteit, verwarming e.d.

#### **ARTIKEL 15 - HUISDIEREN**

Het binnenbrengen en/of houden van dieren, hoe klein dan ook, is verboden in alle kamers, in alle gemene delen en op het terrein van het gebouw.

#### **ARIKEL 16 – WAS & WASSALON**

16.1. Op 3e verdieping van het gebouw is een wasmachine en droogkast voorzien, die voor gebruik kan bediend worden met passende muntstukken of via de betaalapp.

16.2. Het weze opgemerkt dat het niet toegelaten is om op van buiten uit zichtbare delen om wasgoed te hangen behalve op een droogrek. Alle wasgoed dat aan een balkon hangt zal zonder verwittiging worden verwijderd.

#### **ARTIKEL 17 – ZONNELUIFEL, VENTILATORS & AIRCO**

17.1. Er kan slechts met goedkeuring van de eigenaar en de Raad van Mede-Eigendom een zonnewering aan het gebouw gemonteerd worden.



17.2. Een ventilator en / of airco installatie is toegestaan zolang deze mobiel is en geen hinder veroorzaakt voor de medebewoners. Er wordt de bewoner wel attent gemaakt dat dit een sterke stijging in het energieverbruik met zich kan meebrengen.

Een ventilator en / of airco installatie aan het gebouw monteren kan enkel met goedkeuring van de eigenaar en de Raad van Mede-Eigendom.

## **ARTIKEL 18 - UITZICHT VAN HET GEBOUW**

18.1. Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

18.2. het is uit veiligheidsoverwegingen niet toegelaten om items te plaatsen op de vensterbank aan de buitenzijde van de kamer(s). Indien er toch items worden geplaatst, zullen deze zonder verwittiging worden verwijderd. Alle schade die zou voortvloeien uit het niet respecteren van deze voorschriften en ingevolge vallende objecten, zijn integraal voor de veroorzaker en bewoner van de betreffende kamer.

18.3. Alle items, behalve terrasmeubilair, een plant, een asbak, een vrijstaand droogrek, zullen zonder verwittiging worden verwijderd.

18.4. Geen enkele vorm van antenne en / of schotelantenne is toegelaten. Indien deze toch zou(den) worden geplaatst, zal (zullen) deze zonder verwittiging verwijderd worden.

18.5. Eventuele kosten voor vergoeding van schade veroorzaakt door het wegnemen van de betreffende antennes en andere, zullen integraal ten laste zijn van de bewoner van de betreffende kamer.

## **ARTIKEL 19 – DAKEN EN HET GROENDAK**

19.1. De toegang tot ieder dak is voor elke bewoner en eigenaar verboden terrein. De personen die het gebruik hebben van een dakterras zullen zich moeten in elk geval onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

19.2. Het dak is belast met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken. De terrassen zijn belast, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw. Deze erfdienstbaarheden moeten worden gerespecteerd en door lasthebber in het voordeel van de daartoe gerechtigden, gedoogd worden.

## **ARTIKEL 20 – INVENTARIS EN METEROPNAME**

20.1. Er zal 2 maal per jaar een inventaris worden opgesteld met de vastgestelde schade, die niet veroorzaakt werd door normale slijtage, en van alle verdwenen roerende goederen. De kosten voor deze herstellingen en aankopen zullen integraal worden aangerekend aan de bewoners.

20.2. De conciërge en de Raad van Mede-Eigendom zijn de enige die bevoegd zijn voor de opname van de meterstanden aangezien zij de locatie van de meters kennen en er zich toegang tot kunnen verschaffen.



## **ARTIKEL 21 - VERHUIZINGEN, VERHUUR OF VERKOOP**

21.1. Het naar boven brengen van grote en / of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een ladder lift. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus / conciërge.

21.2. Een affiche “te huur” of “te koop” kan enkel worden opgehangen aan de binnenzijde van de postruimte, met name aan de 9 venstertjes. Alle andere affiches zullen worden verwijderd.

## **ARTIKEL 22 – RECHT OP HET BETREDEN VAN DE KAMER**

De conciërge en de syndicus (en zijn daartoe gemachtigde persoon) hebben in volgende gevallen steeds het recht om de kamer te betreden: bij een brandmelding, bij de controle van de optische rookmelders, bij een brandoefening, voor de 6-maandelijkse hygiëne-en brandveiligheidscontrole, om radiatoren te ontluchten, voor de toegang naar het dak (terras +3) en in geval van overmacht (lekkage, geurhinder, rook, ed). Dit zal, waar mogelijk, zoveel mogelijk in overleg met de bewoner gebeuren

## **ARTIKEL 23 - VERLATEN VAN DE WOONEENHEID & BEZOEK VOOR WEDERVERHURING**

23.1. De huurder dient de wooneenheid te verlaten in dezelfde staat als waarin zich die zich bevond bij de ingebruikname. Bij het verlaten van de wooneenheid mogen geen persoonlijke spullen worden achtergelaten. Indien een bijkomende poetsbeurt nodig is vooraleer de wooneenheid opnieuw kan ingenomen worden, zal deze via de waarborg verrekend worden.

23.2. De bewoner dient de eigenaar, of de door laatstgenoemde aangestelde partij, toegang te verlenen tot de kamer voor bezoeken met oog op wederverhuring van de kamer. Bezoeken gebeuren met zo minimaal mogelijke hinder voor de bewoner.

## **ARTIKEL 24 – DE CONCIËRGE**

24.1. De conciërge is werkzaam tijdens daguren, dit van maandag tot en met vrijdag. De betreffende persoon woont ook in het gebouw op het gelijkvloers aan de liftzijde – zie bestickering “conciërge” op de desbetreffende kamerdeur.

24.2. Aan de bewoners wordt verzocht om steeds alle defecten in de gemeenschappelijke delen, hoe klein ook, aan de conciërge te melden en dit via [concierge@waw-kot.com](mailto:concierge@waw-kot.com). Ook klachten of opmerkingen over uit te voeren herstellingen dienen onmiddellijk te worden gemeld aan de conciërge en / of verhuurder opdat deze snel behandeld kunnen worden. In geval de bewoner/huurder in gebreke blijft, zijn alle hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de huurder.



Indien er niets wordt gemeld, kan de schade die hieruit voortvloeit zware kosten met zich meebrengen. De meeste defecten kunnen met een kleine ingreep gemakkelijk verholpen worden. Indien nodig zullen eventueel andere stappen worden ondernomen om een oplossing te bekomen.

24.3. De schoonmaak van de gemene delen gebeurt door de conciërge (1x per week).

24.4. De conciërge heeft een EHBO kit ter beschikking voor kleine kwetsuren. Bij ernstige kwetsuren of andere dien je het noodnummer 112 te bellen.

24.5. De conciërge zal tweemaal per jaar (in oktober en april) een controle uitvoeren in alle kamers op het vlak van hygiëne en brandveiligheid. Deze worden vooraf aangekondigd.

## **ARTIKEL 25 – ALGEMENE BEPALINGEN**

25.1. De eigenaars - verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over - en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

25.2. De naam van de bewoners en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

25.3. De mede-eigenaars en de bewoners van het gebouw bewonen en dienen er als "een goede huisvader" gebruik van te maken. Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot de kamer of appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

25.4. Indien de kamer/studio onbewoonbaar is door overmacht (waterschade, brand) kan de huurder geen schade eisen voor de periode van onbewoonbaarheid.

25.5. De bepalingen van de wet op de Mede-Eigendom zijn van toepassing voor dit gebouw.

25.6. Periodiek zal er een bewonersvergadering worden georganiseerd per verdieping om vragen te beantwoorden en eventuele problemen te bespreken. Deze zullen plaatsvinden in oktober, januari en april. Dit zal op tijd en stond worden gecommuniceerd naar de bewoners toe.

25.7. Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen schriftelijk (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de syndicus / Raad van de Mede - Eigendom via het emailadres: [WAW.RME@gmail.com](mailto:WAW.RME@gmail.com).

25.8. De Raad van de Mede - Eigendom behoudt zich het recht voor om aan dit Reglement van Interne Orde wijzigingen aan te brengen, in functie van nieuwe evoluties en / of ingeval van eventuele geschillen tussen huurders, bewoners, en / of eigenaars van het gebouw.

## **ARTIKEL 26 – BOETESYSTEEM – SANCTIES**

Bij overtreding van het reglement van interne orde, ingeval van diefstal, vandalisme, racisme, verstoring van de orde (o.a. maar niet limitatief als gevolg van alcoholmisbruik, drugsgebruik, het verhandelen van drugs), ongepast gedrag of misbruik van brand- en veiligheidsinstallaties, kunnen de bewoners gesanctioneerd worden.

De sancties zijn vermaning, volledige of gedeeltelijke inhouding van de waarborg, betaling van een boete, betaling van een factuur met opgave van de kostenstaat, tijdelijke uitsluiting uit de residentie



(schorsing) of definitieve uitsluiting uit de residentie (verbreking huurcontract). De betrokkene kan te allen tijde gehoord worden en heeft het recht zich te verdedigen.

De betrokkene krijgt maximum 3 verwittigingen. Na deze laatste verwittiging wordt de huurovereenkomst geacht van rechtswege ontbonden te zijn. Men behoudt het recht voor om de ouders en / of de onderwijsinstelling te contacteren. Indien de aard van de overtreding dermate ernstig is, kan overgegaan worden tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst.

Zoals bepaald in dit reglement, kunnen boetes opgelegd worden voor overtredingen. Deze boetes worden forfaitair bepaald op 150,00 EUR per overtreding.



## **DEEL II : WETTELIJKE BEPALINGEN**

### **A. *Regels met betrekking tot de werkwijze, bevoegdheid en bijeenroeping van de Algemene Vergadering***

#### **ARTIKEL 27 – WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

27.1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

27.2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

27.3. De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus tijdens de maand september, telkens om negentien uur, op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

27.4. Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

27.5. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

#### **ARTIKEL 28 – BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING**



28.1. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

28.2. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

28.3. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

28.4. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

28.5. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de Raad van Mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig wat hierboven werd bepaald. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

## **ARTIKEL 29 – VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

29.1. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter ‘leidt’ de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

29.2. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

29.3. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten. De voorzitter wijst ambtshalve een stemopnemer aan, die geen lid van de algemene vergadering hoeft te zijn.

29.4. Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een secretaris kan overgaan, wordt secretaris van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de





gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

### **ARTIKEL 30 – AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

### **ARTIKEL 31 – VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

31.1. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

31.2. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

31.3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

31.4. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

31.5. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

31.6. Wanneer de syndicus een tweede algemene vergadering dient bijeen te roepen wegens te weinig aanwezige eigenaars / quotiteiten op de eerste vergadering, dan zullen de kosten voor deze tweede



vergadering aangerekend worden aan de niet aanwezige eigenaars die nalieten een volmacht binnen te brengen.

## **ARTIKEL 32 – STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

32.1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

32.2. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

32.3. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

32.4. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

## **ARTIKEL 33 – BEVOEGDHEDEN EN MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

33.1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
- c) [...] is opgeheven
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;



- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
  - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
  - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
  - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
  - g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
  - h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;
- 33.2. Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.
- 33.3. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.
- 33.4. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- 33.5. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

## **ARTIKEL 34 – NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

34.1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.



Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

34.2. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

## **ARTIKEL 35 – MEDEDINGING**

35.1. Op de algemene vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):

3000 euro - beslissing Algemene Vergadering d.d. 28/09/2020

35.2. Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

## **ARTIKEL 36 – BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

### ***B. Regels m.b.t. de syndicus***

## **ARTIKEL 37 – DE SYNDICUS**

### **1. Benoeming van de syndicus en publicatie**

37.1. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

37.2. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.



37.3. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

37.4. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling / benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

37.5. De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

37.6. Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

## **2. Takenpakket van de syndicus**

37.7. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- 1) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatsd te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatsd;



- 4) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- 5) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat aan mede-eigenaar, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9) het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- 10) Documenten zoals beschreven onder punt 9 worden ter beschikking gesteld via een online forum. In geval van een mandaat aan mede-eigenaar, wordt het abonnement aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars
- 11) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 12) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 3000 euro ;
- 13) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 14) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een



beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige - en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

17) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

37.8. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger. Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. In voorkomend geval, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om de derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigendom gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen. Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts on- 48 der de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

37.9. Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- b) ingevolge het ontslag door de algemene vergadering;
- c) ingevolge het ontslag door de syndicus;



- d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijke onvermogen van de syndicus of, in voorkomend geval wanneer de syndicus een rechtspersoon is, de ontbinding of het faillissement van de rechtspersoon;
- e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

### **3. Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus**

37.9. De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

### **4. Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht**

37.10. Wanneer het mandaat van de syndicus een einde neemt en hij wordt opgevolgd, dient hij binnen de 15 dagen en uiterlijk op eerste verzoek van de opvolger, zonder enig recht op achterhouden van om even welke stukken of activa, alle documenten aangaande het gebouw, de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is over te dragen aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen. Deze overdracht gebeurt op het bureau van de vorige syndicus tegen aflevering van een gedetailleerd ontvangstbewijs te ondertekenen door de opvolger.

### **5. Onverenigbaarheden**

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

#### ***C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen***

### **ARTIKEL 38 – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

38.1. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Deze commissaris de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer. Er kan slechts één commissaris benoemd worden; zijn mandaat geldt voor 1 jaar. Het zal uitgeoefend worden mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat. De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede - eigenaars; hij mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter





verificatie nuttig acht; hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De Commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen ter zake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De Commissaris kan een algemene vergadering bijeenroepen in geval van tekortkomingen van de syndicus.

38.2.

- o *Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken.*

2) Het betreft een niet-bezoldigde functie

3) De commissaris van de rekeningen is een mede-eigenaar.

Cumul is mogelijk met deze van lid van de raad van mede-eigendom.

#### ***D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom***

### **ARTIKEL 39 – RAAD VAN DE MEDE-EIGENDOM**

39.1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

39.2. Deze raad van mede-eigendom, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan de Raad van de Mede – Eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een



omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

39.2. De raad van mede-eigendom telt minstens 3 leden.

39.3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Het betreft een niet-bezoldigd mandaat dat zal opgenomen worden door een mede-eigenaar.

De Raad van de Mede-Eigendom zal in principe twee à driemaal per jaar bij elkaar komen.

#### **ARTIKEL 40 – INZAGEMOGELIJKHEDEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

40.1. De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

40.2. Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [www.syndicusonline.com](http://www.syndicusonline.com). Momenteel is het nog niet mogelijk om facturen digitaal te raadplegen. De boekhouding kan zonder kosten ingekeken worden voor, tijdens of na de (B)AV.

Verder is de huidige syndicus een mede-eigenaar, zonder kantoor. Een afspraak kan eveneens in het gebouw zelf worden gemaakt, tegen geldend uurtarief



### **DEEL III : PRIVACYBELEID VAN DE VME**

1.

Dit privacybeleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en / of huurders van de privatieve delen (hierna verwezen als “de Persoonsgegevens”).

De Vereniging van Mede-Eigenaars conformeert zich hiermee aan:

(i) De Europese Verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als ‘GDPR’ of ‘AVG’);

(ii) De Wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2.

De Vereniging van Mede-Eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en / of huurders) zijn meegedeeld.

3.

De Persoonsgegevens worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en / of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het Reglement van Interne Orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en / of huurders.

5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en / of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en / of huur een einde heeft genomen.



6.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te voorkomen.

7.

Elke mede-eigenaar en / of huurder kan steeds inzake krijgen bij de Vereniging van Mede-Eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de Vereniging van Mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en / of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en / of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe Vereniging van Mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de Vereniging van Mede-eigenaars, kan contact met de Vereniging van Mede-Eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [syndic@waw-kot.com](mailto:syndic@waw-kot.com) (+ zie affichage gebouw).

Bij klachten over het privacybeleid van de Vereniging van Mede-Eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.