

Ol.be  
beheer

## CONTRACT SYNDICUS



**ORIGINAL IMMO**

- syndicus
- beheer
- verhuur

# OVEREENKOMST TUSSEN DE VME & DE SYNDICUS

De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) wenst beroep te doen op de Syndicus met het oog op het verlenen van de in deze overeenkomst beschreven opdracht aan de VME.

De Partijen komen overeen de voorwaarden en modaliteiten van deze opdracht vast te leggen in deze overeenkomst, inclusief haar bijlagen (de "Overeenkomst").

**Tussen ondergetekende partijen :**

## 1. de Vereniging van Mede-Eigenaars

\*

hierna genoemd : "VME" hier vertegenwoordigd door de voorzitter laatste eigenaarsvergadering conform machtiging gegeven in zelfde vergadering.

**2. de extern en professioneel syndicus** Sebastiaan Murre (beschermd BIV nummer 507754) als verantwoordelijk syndicus en tevens zaakvoerder van het kantoor **Original Immo BV** (BE 0654 764 549) waarvan de maatschappelijke en administratieve zetel zich bevindt te 2000 Antwerpen, Huikstraat 47. BA en Borgstelling: AXA Belgium (polisnr. 730.390.160).

De VME erkent tevens dat de syndicus een discretionair recht heeft om diens vertegenwoordiger, tevens een BIV-erkende vastgoedmakelaar, aan te stellen of te vervangen. De beslissing van de syndicus om diens vertegenwoordiger aan te stellen of te vervangen is niet onderworpen aan de goedkeuring van de AV.

hierna "de syndicus" genoemd

### **zijn overeengekomen wat volgt.**

De VME wenst beroep te doen op de hierna genoemde diensten van de syndicus met het oog op het verlenen van de in deze overeenkomst beschreven opdracht aan de VME. Ondergetekende partijen komen overeen de voorwaarden en modaliteiten van de aanstelling te bekrachtigen conform de notulen van aanstelling.

---

## ARTIKEL 1. AANSTELLING

De Syndicus aanvaardt het boekhoudkundig, administratief en technisch beheer van de VME. In het bijzonder bestaat de opdracht van de Syndicus uit (i) de opdracht die volledig wordt omschreven in artikel 3.89 § 5 Nieuw wetboek, (artikel 577-8 § 4 van het oud Burgerlijk Wetboek) en (ii) de forfaitaire en aanvullende prestaties opgenomen in Bijlage A bij deze Overeenkomst (de "Opdracht"), met dien verstande dat de Opdracht in principe beperkt is tot de gemeenschappelijke delen.

---

## ARTIKEL 2. DUURTIJD

De opdracht gaat in op datum ..... 2026 tot de eerstvolgende algemene eigenaarsvergadering AV na de periode van **één (1) jaar**.

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. De einddatum van de overeenkomst wordt echter wel met een maximale duur van drie maanden bijkomend verlengd ingeval de eerste AV waarop het mandaat van de syndicus geagendeerd staat niet rechtsgeldig kan plaatsvinden of in geval van overmacht (als bijvoorbeeld de Coronaperiode) de gewone AV niet gehouden kon worden, tot aan de eerst volgende AV.

Dit contract is een verlenging van een eerder contract met aanstelling: \*

De indexberekeningen lopen vanaf dan.

---

### ARTIKEL 3. VERGOEDING

De maandelijkse vergoeding van de Syndicus voor de door hem geleverde prestaties is gelijk aan:

**I/ de forfaitaire prestaties** door de syndicus geleverd in het kader van zijn **opdracht** worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding per maand voor heel het gebouw te verdelen volgens de bepaalde kostensleutel, zijnde:

Abonnement : BASIS  
Vergoeding per maand = €

Abonnement : STANDAARD  
Vergoeding per maand = €

Abonnement : ALL-IN  
Vergoeding per maand = €

**II/ een variabele vergoeding** berekenend overeenkomstig de berekening opgenomen in Bijlage II bij deze overeenkomst (de "variabele vergoeding").

De Vaste Vergoeding en de Variabele Vergoeding worden hierna samen de "Vergoeding" genoemd. De Vergoeding omvat de volledige vergoeding verschuldigd door de gehele VME voor de geleverde prestaties van de Syndicus. De verrekening van het beheerstarief geschiedt volgens de gebruikelijke verdeelsleutel van de gemeenschap (gelijke delen of eenheden) zoals voorzien in de statuten of beslist op een AV.

---

### ARTIKEL 4. VOLMACHTEN

In uitbreiding en ter aanvulling van wat de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde voorschrijven, wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om:

1. Aparte residentierekeningen te openen voor zowel het werkkapitaal als het reservekapitaal, op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de Vereniging zullen geschieden en intern volmachten op deze businessrekening te voorzien voor personeelsleden van de syndicus om de dagelijks werking te kunnen garanderen;

2. De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom en/of reglement van interne orde bepaalde, en/of de door de Algemene Vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende blokpolis, personeelsverzekering van de VME indien van toepassing, arbeidsongevallenverzekering voor helpers VME indien van toepassing, burgerlijke aansprakelijkheid & rechtsbijstand VME.

3. Contracten af te sluiten namens en voor rekening van de mede-eigenaars bij leveranciers. De syndicus wordt gemachtigd hiervoor het nodige te doen en te beslissen tevens als de verbintenissen de duur van zijn mandaat te boven gaan, zo nodig na goedkeuring van de AV of de Raad van Mede-eigendom. De VME geeft de syndicus goedkeuring toe te treden in eventuele raamcontracten & vloottarieven en derhalve alle leveranciers te wijzigen indien dit een verbetering in prijs en/of service omvat. Indien dit niet het geval is dient de syndicus goedkeuring te verkrijgen van de Algemene Vergadering of de Raad van Mede-eigendom. De syndicus mag de eigen klusdienst inzetten waar nodig. Waar nodig kan de syndicus een asbestinventaris en EPC gemeenschappelijke delen laten opstellen.

4. De mede-eigenaars aan te manen en te dagvaarden wegens achterstallige betalingen. Mandatering van de syndicus voor het opstarten van een gerechtelijke procedure, in naam en rekening van de VME tegen achterstallige mede-eigenaars, ex-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waar de VME een vordering op heeft en dit waar nodig middels aanstelling raadsman VME waarvoor alhier een bijzonder mandaat wordt voorzien van de VME teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen.

5. Premies en/of andere financiële tegemoetkomingen aan te vragen voor de Vereniging van Mede-eigenaars.

---

#### **ARTIKEL 5. FORMALITEITEN BIJ AANVANG VAN DE OPDRACHT**

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichting om het volledige dossier van beheer van het gebouw binnen een termijn van dertig dagen over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste AV, dan zal de nieuwe syndicus toch het beheer waarnemen. Hij wordt evenwel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen e.d., begaan ten gevolge van het niet tijdig ontvangen van het dossier van beheer.

---

#### **ARTIKEL 6. FORMALITEITEN BIJ EINDE VAN DE OPDRACHT**

Na het einde van de Opdracht zal de kwijting van de Syndicus op de agenda worden geplaatst van de eerstvolgende AV. De beslissing met betrekking tot dit agendapunt zal binnen een termijn van één maand worden meegedeeld aan de uittredende Syndicus.

---

#### **ARTIKEL 7. WOONSTKEUZE ANTWERPEN**

De Vereniging van Mede-eigenaars kiest woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst. De syndicus kiest woonst in zijn maatschappelijke zetel te Antwerpen met derhalve de bevoegde rechtbanken in Antwerpen.

Indien een bepaling van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk nietig of niet afdwingbaar wordt verklaard, wordt de Overeenkomst geacht met terugwerkende kracht te zijn aangepast op zodanige wijze en voor zoveel als nodig opdat de betrokken rechtbank de betrokken bepaling en de andere bepalingen van de Overeenkomst als geldig en afdwingbaar beschouwt en opdat de initiële bedoeling van de betrokken bepaling voor zoveel als mogelijk wordt behaald en nagestreefd. De nietigheid of niet afdwingbaarheid van een bepaling van de Overeenkomst heeft geen invloed op de geldigheid of afdwingbaarheid van de andere bepalingen van de Overeenkomst, die zullen gelden en kunnen worden afgedwongen alsof de nietige of niet afdwingbare bepaling niet was opgenomen in de Overeenkomst.

Opgemaakt te Antwerpen op datum van voormelde eigenaarsvergadering 2025  
Iedere partij erkent een exemplaar met III bijlagen te hebben ontvangen.  
In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.



### **Aanbod syndicus**

De opdracht van de syndicus bestaat uit de wettelijke taken omschreven in het Burgerlijk Wetboek en conform het gekozen abonnement.

1. de AV bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen;
2. de notulen van de AV voorbereiden en de beslissingen opnemen in het dossier VME;
3. de beslissingen van de AV uitvoeren en laten uitvoeren;
4. bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen;
5. het vermogen van de VME beheren. Daartoe zal de Syndicus 1x/ jaar een afrekening van het gemeenschappelijk en privaat verbruik opmaken, welke het volgende omvat :
  - a. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel;
  - b. een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars of een individuele afrekening van de te verdelen kosten; en
  - c. een vermogensstaat van de VME; dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal;
6. de VME vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
7. het overdragen van het volledige dossier van beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste AV, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van het mandaat;
8. het afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering die de uitoefening van zijn taak als syndicus dekt;
9. ervoor zorgen dat de mede-eigenaars inzage kunnen krijgen in alle niet private documenten en gegevens over de mede-eigendom;
10. het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is;
11. het voorleggen van een jaarlijks evaluatierapport m.b.t. de geregeld verrichte leveringen aan de gewone AV via de balans en facturenlijst;
12. het voorleggen aan de AV van mogelijke belangenvermenging tussen de VME en de Syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen;
13. het bijhouden van de persoonsgegevens (naam, adres, de gedeelten en de referenties van de kavels) van wie gerechtigd is deel te nemen aan de AV en het overmaken van deze informatie aan de mede-eigenaar of notaris zoals bepaald in artikel 3.89 § 5, van het Nieuw wetboek (art. 577-8§4,16° van het oud Burgerlijk wetboek).
14. het voeren van de boekhouding van de VME op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze
15. het opmaken van een begrotingsraming voor zowel de lopende uitgaven als de buitengewone te verwachten kosten. Deze begrotingen dienen jaarlijks te worden voorgelegd aan de AV;

### **Aanbod syndicus buiten enig abonnement**

De variabele vergoeding buiten enig abonnement of prijslijst hierboven omvat prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van de interne orde en deze Overeenkomst tot het domein van de Syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

- zich occasioneel voordoen, zoals:
  - schadedossiers, camaliteiten, grote werken, oplevering, wetswijzigingen en procedures, krediet- en subsidieaanvragen, bijkomende boekhoudcontroles;
- genoemd in de prijslijst hieronder;

Taak	Eenheid	Prijs
<b>Communicatie</b>		
Per e-mail versturen van info mede-eigendom	Prijs per stuk	Inclusief
Aangetekende zendingen (privatieve kost indien niet per e-mail)	Prijs per stuk = € 25	= privatief
Per post versturen van info mede-eigendom (privatieve kost indien niet per e-mail)	Prijs per stuk = € 15	= privatief
Rappelkosten t.o.v. in gebreke gebleven partij	Prijs conform het RIO	= privatief
<b>Overdracht</b>		
Inlichtingen makelaar = artikel 3.94 & 1 BW	Prijs/kavel = € 210,-	= privatief
Inlichtingen notaris = artikel 3.94 & 2 BW	Prijs/kavel = € 210,-	= privatief
Eerste verkoop na basisakte	Prijs/kavel = € 0,-	Inclusief
<b>Vergaderingen</b>		
Algemene Vergadering = 1 x per jaar = max. 2 uur	Start kantooruren (9 - 17 u)	Inclusief
Algemene Vergadering = 1 x per jaar = max. 2 uur	Start buiten kantooruren	o.t.k.
Bijzondere Algemene Vergadering	Forfait adminkosten	€ 250
Raad van Mede-eigendom van residentie > 20app	Binnen kantooruren = 1xJ	Inclusief
Extra vergaderingen boven vermelde aantallen - kantooruren = zeer zeldzaam	Prijs per vergadering	uurtarief
<b>Overige</b>		
Telefonische permanentiedienst		Inclusief
Toegang gebouw voor keuringen & onderhoud indien niet als gebruikelijk via de VME	Prijs per uur	uurtarief
<b>Uurvergoeding en verplaatsingskosten voor extra opdrachten buiten abonnement</b>		
Tijdens kantooruren	Prijs per uur	€ 85
Buiten kantooruren	Prijs per uur	€ 115

## **Algemene voorwaarden**

Deze algemene voorwaarden (de "Algemene Voorwaarden") zijn van toepassing op bovenstaande Overeenkomst tussen de VME en de Syndicus.

Door het ondertekenen van de Overeenkomst zal worden verondersteld dat de VME, tenzij het bewijs van het tegendeel, de Algemene Voorwaarden aanvaardt en ermee instemt.

### **1. BTW**

Gelet op het huidige BTW statuut van de Syndicus zal op de Vergoeding geen BTW worden aangerekend. Indien ingevolge een wijziging van de toepasselijke regelgeving inzake BTW met betrekking tot het statuut van de Syndicus, de Syndicus Btw-plichtig zou worden, zal bijkomend BTW worden aangerekend op de Vergoeding ten laste van de VME.

### **2. Index**

De Vergoeding zal op jaarbasis, automatisch en van rechtswege, worden aangepast op 1 januari van elk jaar gedurende de looptijd van deze Overeenkomst op basis van de consumptieprijs-index

overeenkomstig de volgende formule: Nieuwe Vergoeding = (basisvergoeding x nieuw indexcijfer) / basisindexcijfer.

Waarbij: de basisvergoeding gelijk is aan de Vergoeding zoals bepaald in de Overeenkomst; het basisindexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand december die de ondertekening van de Overeenkomst voorafgaat; het nieuwe indexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand december voorafgaand aan de indexering van 1 januari; en zal naar boven afgerond worden; de nieuwe Vergoeding nooit lager kan zijn dan de Vergoeding die aan de aanpassing voorafgaat.

### 3. Opzeg

Indien de AV voortijdig een einde wenst te maken aan deze Overeenkomst, zal zij een vooropzeg in acht nemen van drie maanden. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de Syndicus. Ingeval van voortijdige beëindiging van de Overeenkomst door de AV of ingeval van het verstrijken van de afgesproken duurtijd van de Overeenkomst zonder dat de AV beslist tot hernieuwing van de Overeenkomst, zonder inachtneming van een vooropzeg van drie maanden, is er aan de Syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de Vergoeding voor een termijn van drie maanden. Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

Indien de Syndicus voortijdig een einde wenst te maken aan deze Overeenkomst, zal hij een vooropzeg in acht nemen van drie maanden. Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, en bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste AV. De syndicus is eenzelfde vergoeding verschuldigd wanneer hij vroegtijdig en zonder gegronde reden de overeenkomst verbreekt.

De syndicus engageert om het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

### 4. Taal

De opdracht heeft als standaardtaal **Nederlands** en conform de toepasselijke wetgeving zullen eventuele kosten inzake gewenste vertalingen doorgerekend worden aan de VME.

De syndicus wijst de VME erop dat de computertaal in het dossier wordt beheerd door een AI conform artikel 50 AI Act en artikel 13 AVG in de Verordening (EU) 2024/1689 ("AI Act") en de VME verklaart zich expliciet akkoord hiermee.

De Syndicus verwijst naar haar "privacy policy" (GDPR) raadpleegbaar op de website [www.oi.be](http://www.oi.be) en waarvan een kopie kan worden verkregen op zetel van de Syndicus, dewelke van toepassing is op onderhavige Overeenkomst.

### 5. GDPR

De Syndicus als verwerker verwijst naar haar algemene verwerkingsovereenkomst GDPR raadpleegbaar op [Verwerkingsovereenkomst GDPR met de VME](#) waarvan een kopie kan worden verkregen via [beheer@oi.be](mailto:beheer@oi.be), en dewelke van toepassing is op onderhavige overeenkomst met de VME als verwerkingsverantwoordelijke. De syndicus verklaart dat hij bij de verwerking van persoonsgegevens kan gebruik maken van artificiële-intelligentiesystemen zoals gedefinieerd in artikel 3, lid 1, van Verordening (EU) 2024/1689 ("AI Act"). De Verwerker bevestigt dat de gebruikte AI-systemen geen systemen zijn die vallen onder de classificatie van "hoog risico" in de zin van artikel 6 AI Act.

### 6. Verantwoordelijkheden

VME en syndicus beperken de aansprakelijkheid voor fouten of wanprestaties die bij de uitvoering van deze overeenkomst kunnen worden gemaakt louter tot de aansprakelijkheid op contractuele grondslag, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt. Elke schadevergoeding zal geplafonneerd zijn tot de bedragen die gedekt worden door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een hulppersoon aangesteld door de syndicus, binnen de wettelijke grenzen geen grond is voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen die aangestelde hulppersoon van de syndicus, zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong van de schade ligt ook een onrechtmatige daad vormt.

Partijen zullen redelijke inspanningen leveren om de beperking van elkaars aansprakelijkheid, die is opgenomen supra, op te nemen in overeenkomsten met derden, die zij in uitvoering van deze overeenkomst sluiten. Zij zullen redelijke inspanningen leveren om in deze overeenkomsten eveneens

op te nemen dat deze derden eveneens gehouden zullen zijn om de aansprakelijkheidsbeperking te doen respecteren door diegenen met wie zij in uitvoering van deze overeenkomst overeenkomsten sluiten, en zo verder doorheen de keten van verbintenissen.

Wanneer een partij deze verplichting niet naleeft, is zij gehouden haar wederpartij te vrijwaren voor de aanspraken die derden tegen haar zullen maken.