

VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE JAARVERGADERING

VME RES Kop Van Kessel-Lo CITY GATE

Ondernemingsnummer BE 0816.936.671

Zaterdag 15/06/2019 om 13u30.

LOCATIE Park Inn by Radisson Leuven Martelarenlaan 36 te 3000 Leuven

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

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

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 18 op 33 hetzij 54.6...%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 4.306 / 7.930 hetzij 54.3...%

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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **dhr Winters.**, waarvan akte.

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

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

4. Aanstelling van twee stemopnemers. (½ + 1 meerderheid)

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: dhr/mevr en dhr/mevr, waarvan akte.

5. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het voorbije werkjaar: (1/2 + 1 meerderheid);

- verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen;
- goedkeuring van de rekeningen;
- goedkeuring van de balans;
- goedkeuring van de begroting;
- bepaling van de voorschotten voor het lopend werkjaar;
- toestand van het reservekapitaal;
- verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, de leden van de RVME en de rekencommissaris voor het gevoerde beleid gedurende het voorbije werkjaar.

5.1 Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen:

De rekencommissaris, **dhr Johan Van Praet** brengt (schriftelijk) verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

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

5.2 Goedkeuring van de rekeningen:

De onkosten voor het werkjaar 2018 – 2019 bedragen € 65.073,32 de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 60.089,65.

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

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

Goedkeuring van de balans:

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

Er staat €5.397,28 vergoeding voor glasbraak op wachtrekening: Voorstel: alsnog glas vervangen, saldo op reservefonds over alle aandelen. Dit saldo blijft staan tot een verdere beslissing van de AV.

5.3 Goedkeuring van de begroting:

De begroting voor het komende werkjaar kan op basis van de cijfers van vorig jaar begroot worden op de som van €68.000,-.

1/ voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen $12 \times €4.667,00 = €56.004,-$

Het permanent werkkapitaal bedraagt €8.249.94 (totaal beschikbaar: € 64.253,94)

2/ voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

5.4 Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar:

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering unaniem om de bestaande voorschotten te verhogen tot maandelijks €5.200,- met aanvang van 01 /07 /2019. (± 10%, eerste verhoging sinds 2016).

De mede-eigenaars zullen éénmalig een individuele betalingsuitnodiging ontvangen, met alle details. Wij vragen nogmaals uitdrukkelijk om deze som te betalen tussen de 1^{ste} en de 14^{de} van de maand, juist bedrag, juiste rekening, juiste gestructureerde mededeling, zo verloopt alles vlot.

5.5 Toestand van het reservekapitaal; bepaling van de datum en het bedrag van de volgende opvraging; modaliteiten van betaling:

Er is nog geen reservekapitaal opgebouwd.

5.8 Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus, de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar.

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris:

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

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** verkozen: dhr Van Praet waarvan akte.

7. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag.

Het Verslag van de laatste vergadering van de Raad van mede-eigendom kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via syndic documenten / vergadering / verslag RVME".

Onderwerpen: ondermeer: Onderhoud toegangsdeuren.
 Ventilatie onderhoud aanpassing centrale installatie.
 Lift herstelling: ondertussen uitgevoerd.
 Drukverhoging stadswater.

8. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend.

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat:

- Dhr Michel Van Landeghem.
- Dhr René Vrebos.
- Dhr Amaury De Cattelle.
- Dhr Johan Van Praet.
- Dhr Erik Winters.
- Dhr Yannick Wang.

De Raad van mede-eigendom wordt met unanimité van stemmen verkozen.

9. Toekennen van mandaat aan de Raad Van Mede-eigendom voor beslissingen aangaande beperkte aanpassingswerken in kader van beheer van het gebouw, voor een maximaal budget, of volgens algemene budgetten beslist in de Algemene Vergadering. (2/3de meerderheid.

Teneinde beperkte uitgaven tijdens het lopende werkjaar te kunnen goedkeuren, vraagt de Raad Van Mede-eigendom een mandaat voor een totaalbudget van €5.000,- werken te kunnen beslissen.

De syndicus beschikt van rechtswege over een mandaat om alle noodzakelijke bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer te stellen. (Art 577-8, §4 BW)

De algemene vergadering beslist unaniem om een mandaat te verlenen aan de Raad Van Mede-eigendom om kleine uitgaven te doen voor een totaalbudget van €5.000,-, waarvan akte.

10. Wijzigingen op de Wet op de Mede-eigendom vanaf 1/1/2019: toelichting door het kantoor van de syndicus.

De syndicus vat de belangrijkste wijzigingen van deze wetswijziging samen.

Op het webportaal van het gebouw vindt u een synthese van de voornaamste wijzigingen onder "bijlagen/algemeen documenten / synthese wet op de mede-eigendom" .

11. Nieuw reglement van interne orde (RIO): toelichting door het kantoor van de syndicus; bekrachtiging van de voorliggende teksten; plenaire bespreking + stemming. (½ + 1, 2/3)

De Wet van 18 juni 2018 is van dwingend karakter. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.



Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** om het voorliggend reglement van interne orde niet aan te nemen, waarvan akte.

- 12. Noodzaak tot wijziging van het bestaand notarieel reglement van mede-eigendom (RME) met betrekking tot de invordering van de lasten: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan het kantoor van de syndicus om, namens de VME, de wijzigende notariële akte te ondertekenen ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid, $\frac{2}{3}$ meerderheid).**

De algemene vergadering beslist **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure niet goed te keuren, De bestaande procedure blijft van toepassing. waarvan akte.

13. Verplichte oprichting van een reservekapitaal ($\frac{1}{2} + 1$, $\frac{4}{5}$ meerderheid):

a) Toelichting door de syndicus:

De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van $\frac{4}{5}$ van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

b) Actueel reservekapitaal:

Tot heden werd géén reservekapitaal opgericht.

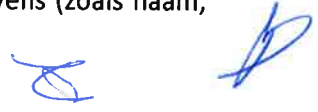
5% van €65.000 = €3.250,- (jaarlijks).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** om géén reservekapitaal op te richten, waarvan akte.

- 14. GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van verwerkingsregister persoonsgegevens, informeren over de privacyverklaring en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)**

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') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- a) een **verwerkingsregister** van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden (*zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten/GDPR/verwerkingsregister*);
- b) een **privacyverklaring** op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam,



voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten (zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten/GDPR/privacyverklaring) en;

c) een **verwerkingsovereenkomst** af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren (zie bijlage papieren versie en/of digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten /GDPR/ verwerkingsovereenkomst).

De syndicus zal deze verplichting voorleggen aan de algemene vergadering van de Hoofdvereniging Kop Van Kessel-Lo, en in deze overeenkomst ook de deelverenigingen opnemen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen" hoofdvereniging.

Dit zal begroot worden op €0.75 onderhoudskost per eigenaar per maand: 141 eigenaars = €105,75

De AV zou deze kost liever opgenomen zien in de syndicuscontracten.

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

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten.

- Liften: onderhoud Kone. Keuring: BTV
- Brandbeveiliging: onderhoud Statamat (haspels e.d.) Somati (branddetectie)
- Schoonmaak: Demir.
- Water, riolering: Pump Tech , Sani-Ontstopping,
- Bliksemafleiding: Dabib.
- Water: facturen zijn te wijten aan capaciteitsvergoeding.
- Diverse kost: Hoofdvereniging: ondermeer blokpolis volledig complex.
- Verzekering: Insures.
- Onderhoud centrale ventilatie: Spie (nieuwe naam voor Deservis)
In overleg met de RVME stellen we voor om dit contract toe te wijzen aan ENGIE Cofely. Zij onderhouden nu reeds de noodgenerator.
Spie: omgerekend 4 x filters /jaar: 2.820,05 / jaar (incl BTW)
Cofely: €1.891,04 incl BTW (+ noodstroomaggregaat = €4.193,76) incl BTW, nog bij te voegen: verwarmingsketel gelijkvloers)
- Verwarmingsketel gemeenschappelijke delen: offerte te vragen, Statamat, of plaatselijke aannemer. Te beslissen RVME.

De Algemene Vergadering beslist unaniem om de bestaande contracten verder te zetten, en de Raad Van Mede-eigendom mandaat te verlenen om het contract SPIE op te zeggen, en het Contract Engie Cofely af te sluiten.

16. Aanvraag van mede-eigenaar tot plaatsen van een split-unit (koeling) (2/3 meerderheid,)

Dit gaat over het algemeen uitzicht van het gebouw: hierover zegt de basisakte het volgende:

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem niet akkoord met het voorstel, en wordt dit niet toegestaan.**

17. Mogelijks opstarten van een rechtsprocedure door de Hoofdvereniging KVK lastens de bouwpromotor, aannemer, architect, (½ + 1 meerderheid)

De waterdichting van de parking, en de gevels City Square kunnen aanleiding geven om een dergelijk geding aan te spannen. De syndicus geeft toelichting, de vergadering kan zich uitspreken, zodat de vertegenwoordiging in de Algemene Vergadering van de Hoofdvereniging stemadvies kan krijgen.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met een mogelijk voorstel om een dergelijke procedure aan te gaan door de Hoofdvereniging.

De vertegenwoordigers op de vergadering kunnen beslissen om het dossier toe te wijzen aan een voorgestelde advocaat.

Waarvan akte.

18. Mandaat aan één of meerdere mede-eigenaars tot vertegenwoordiging van de VME Kop Van Kessel-Lo City Gate op de algemene vergadering van de VME Hoofdvereniging Kop Van Kessel-Lo met standpuntbepaling in overeenstemming met de genomen beslissingen binnen huidige deelvergadering. (volstrekke meerderheid)

De vergadering neemt geen standpunt in.

Waarvan akte

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

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

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

De algemene vergadering beslist unaniem / meerderheid tegen minderheid, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

waarvan akte.

21. Diversen ...

Nazicht en vervanging van alle lampen desgevallend door LED (niet armaturen) in de lifthallen, offerte voorleggen aan RVME. (incl gelijkvloers)

De algemene vergadering wordt afgesloten om ...15u10.

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

Leuven 15/06/2019

Paul De Groote Property Manager
Namens VM Vastgoedbeheer cvba / Syncura
Syndicus VME Residentie City Gate




Voorzitter