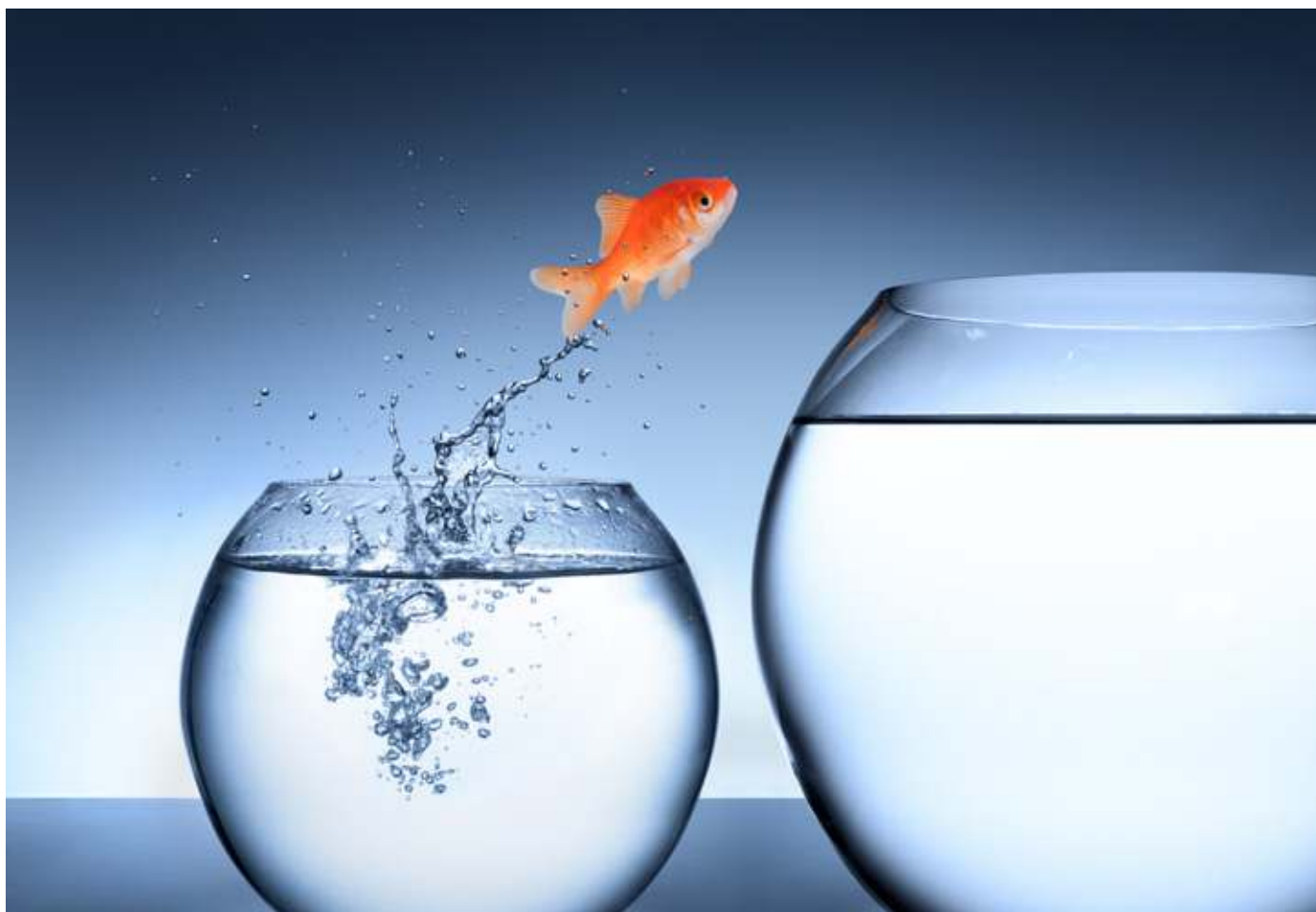


HOE VAN SYNDICUS VERANDEREN?



Jalo
BEHEER

KANTOOR ANTWERPEN Kopstraat 63 | 2900 Schoten | Tel 03 / 257 00 00 | Fax 03 / 231 16 92
KANTOOR KEMPEN Sint Michielsplein 15 B | 2260 Westerlo | Tel 014 / 84 84 57 | Fax 014 / 84 84 61
KANTOOR MECHELEN / VLAAMS-BRABANT De Regenboog 11 bus 18 | 2800 Mechelen | 015 / 55 88 30 | Fax 03 / 231 16 92
KANTOOR LIMBURG coming soon



HOE VAN SYNDICUS VERANDEREN?

Om over te gaan van de ene syndicus naar de volgende, moeten er een aantal strikte spelregels gevolgd worden. We trachten deze wettelijke verplichtingen hier in éénvoudige taal te vertalen in een stappenplan.



Stap 1: offerte vragen

Deze stap heeft u reeds met succes doorlopen. Uw offerte is bijgevoegd in deze bundel.



Stap 2: offerte verdelen

Verdeel en bespreek onze offerte binnen de VME en/of raad van mede-eigendom zodat zo veel mogelijk mede-eigenaars op de hoogte zijn. Bij vragen over onze offerte of onze diensten contacteert u ons per telefoon of mail.



Stap 3: Zorg voor de benoeming

Opdat wij als nieuwe syndicus van uw VME zouden kunnen fungeren, dienen wij eerst correct aange-steld te worden. Dit kan op verschillende manieren :

Via een Algemene Vergadering (AV)

Tijdens de jaarlijks terugkerende vergadering kan een nieuwe syndicus worden aangesteld. U moet hiervoor schriftelijk de agendapunten "ontslag syndicus" en "aanstelling nieuwe syndicus" indienen. Uw huidige syndicus is verplicht om deze punten op agenda te zetten van de eerstvolgende algemene vergadering.

Opgelet ! U dient deze agendapunten **tijdig** over te maken aan uw syndicus, dit ten minste 3 weken voor het begin van de 15-daagse vergaderperiode waarin uw jaarlijkse algemene vergadering gepland is.

Via een Bijzondere Algemene Vergadering (BAV)

Als mede-eigenaar(s) kan u op éénder welk tijdstip een bijzondere algemene vergadering aanvragen wanneer :

- > u uw syndicus hierom **schriftelijk** verzoekt
- > uw verzoek ondersteund wordt door een groep mede-eigenaars dewelke in totaal **minstens 20% van de aandelen** vertegenwoordigen in de VME.

Hoe gaat dat in zijn werk ?

Net zoals bij een Algemene Vergadering moet u ook hier schriftelijk (bij voorkeur aangetekend om discussies te vermijden) de agendapunten "ontslag syndicus" en "aanstelling nieuwe syndicus" indienen, eventueel vergezeld van nog andere agendapunten die u wenst besproken te zien.

Uw huidige syndicus moet dan binnen de 30 dagen na ontvangst van dit verzoek, een bijzondere algemene vergadering samenroepen. Als deze toch geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die mee deze aanvraag heeft ondertekend, zelf een vergadering samenroepen.

Via een referendum (= alle eigenaars keuren de offerte schriftelijk goed)

Heeft u momenteel geen syndicus? Of zijn jullie het allemaal al met elkaar eens? Kan de syndicuswissel niet wachten tot de volgende vergadering omdat jullie dan een periode zonder syndicus gaan vallen?

Dan kan onze aanstelling gebeuren door een schriftelijk akkoord van ELKE mede-eigenaar (= iedereen ondertekent onze offerte of bevestigt zijn akkoord per mail of brief).

Opgelet! bekijk aandachtig de contractvoorwaarden van uw huidige syndicus. Mogelijks is er een opzegvergoeding verbonden aan het vroegtijdig verbreken van het contract.

Via een vonnis (vredegerecht)

Elke mede-eigenaar kan aan de vrederechter vragen om een (nieuwe) syndicus aan te stellen. Hiervoor dient de mede-eigenaar op eigen initiatief een verzoekschrift bij de vrederechter neer te leggen. Hij / zij werkt hiervoor best samen met een advocaat. Uiteraard zal de rechter eerst uitzoeken of het verzoek al dan niet gegrond is, vooraleer een vonnis te vellen en een (nieuwe) syndicus aan te stellen.

Indien u wenst over te schaken naar Jalo beheer, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij bekijken dan samen met u alle bovenstaande mogelijkheden en zoeken mee naar de beste oplossing.



Stap 4: Wij bestuderen het dossier

Van zodra wij een correcte schriftelijke aanstelling in ons bezit hebben (een verslag van een algemene vergadering, een door iedereen ondertekende offerte of een vonnis) starten wij het beheer op.

Wij trachten zo veel mogelijk informatie in te winnen vooraleer wij een officieel overdrachtmoment vastleggen met de vorige syndicus. Op deze manier kunnen wij gerichte vragen stellen tijdens de overdracht.

Opgelet! De vorige syndicus heeft na het beëindigen van zijn mandaat 30 kalenderdagen de tijd om het dossier aan de volgende syndicus over te dragen en er kunnen geen twee syndici tegelijkertijd instaan voor het beheer van eenzelfde VME.

Van zodra wij het dossier overhandigd hebben gekregen starten wij met het toedienen van de 'eerste zorgen'. D.w.z. wij verdiepen ons in het dossier, digitaliseren het, vervolledigen het, zoeken de 'gaten' en vullen ze op. De problemen waar de VME mee kampt op het moment van de syndicuswissel, worden in kaart gebracht en oplossingen worden uitgewerkt.

In deze 'studieronde' onderwerpen wij het dossier aan een technische, administratieve, juridische, financiële, communicatieve en verzekeringstechnische audit. De resultaten worden opgenomen in het verslag van de opstartvergadering.



Stap 5: Wij organiseren een opstartvergadering

Wij stellen een aantal proactieve probleemoplossende agendapunten voor in combinatie met duidelijke afspraken over het verdere beheer. Met deze agendapunten trekken wij naar de opstartvergadering. Deze eerste vergadering is uiterst belangrijk want ze zet de 'krijtlijnen' voor het verdere beheer en zal een kentering teweeg brengen in één of meerder problemen waarmee de VME op dat moment worstelt.



Stap 6: Wij hernemen het dagdagelijks beheer van zodra de VME uit de gevarezone is

Afhankelijk van het aantal en de complexiteit van de problemen waar de VME mee kampt, blijft het dossier 2 maanden tot een jaar op 'intensive care'. Dat is onze dienst 'opstart nieuwe VME's'. Van zodra de problemen onder controle zijn, worden er vaste dossierbeheerder (boekhouder en technisch beheerder) aan de VME toegewezen en start het dagelijkse beheer zoals de wetgever het omschreven heeft.

U geniet in deze eerste periode dus van een VIP-behandeling omdat minstens één van onze directieleden uw dossier op de voet volgt.