

Taakbeschrijving van de commissaris van de rekeningen.

Een enkele commissaris van de rekeningen (hierna ook "commissaris" genoemd) wordt jaarlijks aangeduid door de Algemene Vergadering, welke eveneens jaarlijks kan beslissen of beroep wordt gedaan op een vrijwillige mede-eigenaar of een externe deskundige. Indien er geen mede-eigenaars met de vereiste kennis kandidaat zijn, kan de syndicus automatisch beroep doen op een extern kantoor. De syndicus kan nooit rekeningcommissaris zijn. In functie van de keuze zal de bezoldiging door de algemene vergadering goedgekeurd worden. Indien een rechtspersoon aangeduid wordt, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanduiden voor de geldende termijn. De commissaris zal zijn mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige redenen en kan zich niet laten vertegenwoordigen. De vergadering zal tevens beslissen welke procedure er gevolgd wordt indien de commissaris in de loop van het jaar zou wegvallen. *(men zou kunnen beslissen in dat geval voor de duur van het huidige jaar de-facto een extern kantoor aan te stellen, en de raad van mede-eigendom hiertoe mandateren).*

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaandelijk aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars. Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen. De commissaris zelf geeft geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de vergadering. In geval hij wegens overmacht niet aanwezig is op de AV, zal de commissaris tijdig een schriftelijk verslag klaarmaken om mee te sturen met de uitnodiging van de AV, onder voorbehoud van de punten die hij eventueel pas kan controleren na het versturen van de uitnodigingen *(bijvoorbeeld de toepassing van de verdeelsleutels)*. De commissaris heeft het recht het woord te nemen op de vergadering.

In het geval van ernstige tekortkomingen die om een beslissing vragen, heeft de commissaris het recht de syndicus te vragen een algemene vergadering samen te roepen in de loop van het jaar. Indien de syndicus deze oproepingen niet verstuurt binnen de 30 dagen, heeft de commissaris het recht zelf de agenda te bepalen in functie van zijn vaststellingen en de oproepingen te versturen en zal de resulterende algemene vergadering erkend worden door de mede-eigenaars *(om een juridisch waterdichte samenroeping te hebben, verdient het aanbeveling eerst handtekeningen van mede-eigenaars met tenminste 20% van de stemmen te verzamelen en de vraag tot samenroeping op deze basis naar de syndicus te sturen. Dit is volledig conform de wet en zo bent u zeker dat niemand ooit de geldigheid zal aanvechten)*.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris kunnen communiceren *(wijze waarop is te bepalen door de VME)*. De commissaris zal hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn controle.

Om zijn controle effectief te kunnen uitvoeren kan de commissaris alle stukken opvragen die hij nodig acht om zijn controle te kunnen uitvoeren, de syndicus dient hem hierbij zijn volstrekte medewerking te geven. Ook mag de commissaris van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris nodig acht om zijn functie uit te voeren.

De commissaris van de rekeningen zal "steekproefsgewijs" controles uitvoeren, met aandacht voor volgende zaken:

- Wat is er gedaan met de opmerkingen van de vorige controle(s).
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels *(voor grote mede-eigendommen en éénmaal de regels gepubliceerd zijn)*. Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, toepassen van juiste BTW percentage, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Verdeling van inkomsten zoals de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Controleren of er voldoende offertes opgevraagd zijn voor werken boven het limietbedrag zoals vastgesteld door de algemene vergadering
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

De commissaris beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en zal in zijn schriftelijke verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris is aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet correct uitvoeren van zijn opdracht *(in dat geval zal u best een aansprakelijkheidsverzekering laten betalen door de VME, indien u beroep wil doen op een vrijwilliger)*