

## Definities:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VvE         | Verenigingen van Eigenaars in de zin van art 5:112 j 5:124 BW. In deze voorwaarden zullen met de Verenigingen van Eigenaars in de zin van dat artikel worden gelijkgeschakeld Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die als doelstelling hebben gemeenschappelijk beheer en of onderhoud van aan verschillende eigenaars toebehorend onroerend goed |
| Beheerder   | De beroepsmatige ondernemer die diensten op het gebied van Administratief Beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestuurder  | De bestuurder die uit hoofde van art 5:131 BW is benoemd door de Vergadering van Eigenaars.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Voorwaarden | Deze algemene voorwaarden beheer Verenigingen van Eigenaars.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Artikel 1. Toepasselijkheid

- 1.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle dienstverlening in de ruimste zin van het woord, die door Beheerder, ten behoeve van de VvE wordt verricht.
- 1.2 Wanneer door Beheerder offertes worden gedaan, vinden deze plaats onder toepasselijk verklaring van deze voorwaarden, zowel op de offerte en de acceptatie ervan, als op de aldus tot stand gekomen overeenkomsten van de opdracht.

## Artikel 2. Opdrachtverlening en overeenkomsten c.q. contracten

- 2.1 Een verzoek tot dienstverlening kan zowel mondeling als schriftelijk worden gedaan.
- 2.2 Als voor de dienstverlening volgens de richtlijnen van Beheerder een vergoeding moet worden betaald, zal door Beheerder schriftelijk offerte worden gedaan. De overeenkomst tot het verrichten van de gevraagde diensten komt tot stand wanneer Beheerder een door de VvE voor akkoord getekend exemplaar van de offerte heeft ontvangen. De VvE kan ook door middel van een schriftelijke bevestiging opdracht verstrekken. In het geval van opdrachtverlening door een VvE wordt een besluit van de vergadering, opgenomen in een van datum voorzien verslag, dan wel een door de voorzitter of contactpersoon ondertekende brief als opdrachtverlening aanvaardt. Tevens geldt een namens het bestuur getekende overeenkomst. Een overeenkomst c.q. contract wordt altijd in 2-voud opgemaakt, waarbij beide partijen een getekend exemplaar ontvangen. In het kader van VvE Management worden overeenkomsten altijd gesloten met stilzwijgende verlenging. Er geldt géén opzegtermijn (zie art. 9.1).

## Artikel 3. Uitvoeringstermijn.

- 3.1 Elke voor de uitvoering van de werkzaamheden afgesproken termijn is indicatief, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen dan wel dat er sprake is van termijnen in het kader van gerechtelijke procedures.
- 3.2 Wanneer voor de uitvoering van de werkzaamheden een termijn is afgesproken en vervolgens tussen Beheerder en de VvE nadere afspraken worden gemaakt die van invloed zijn op de uitvoeringsduur, zal daarbij in goed overleg tevens een nieuwe termijn worden vastgesteld.

## Artikel 4. Algemene verplichting bij uitvoering.

- 4.1 De VvE zal er voor zorg dragen dat Beheerder tijdig kan beschikken over alle informatie die nodig is om de werkzaamheden optimaal te kunnen uitvoeren. Onvolledigheid en/of onjuistheid van de verschaft informatie komt voor rekening van de VvE.
- 4.2 Beheerder verplicht zich de opgedragen werkzaamheden op basis van de verschaft informatie vakkundig en adequaat uit te voeren.
- 4.3 Beheerder en de VvE dienen elkaar ten alle tijden te informeren over de omstandigheden en ontwikkelingen, waarvan de ander gelet op een goede uitvoering van de opgedragen werkzaamheden op de hoogte moet zijn.
- 4.4 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als extern Beheerder voor de VvE en niet als bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW.
- 4.5 De Beheerder kan zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.
- 4.6 De Beheerder zal bij de keuze van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Indien de Beheerder aantoonbaar zorgvuldig te zijn geweest in haar keuze, is zij niet aansprakelijk voor tekortkomingen van die derden. De keuze is in ieder geval zorgvuldig wanneer de Beheerder gebruik maakt van de diensten van derden, die zijn aangesloten bij algemeen erkende brancheorganisaties dan wel wanneer deze derden zijn gecertificeerd door en naar de maatstaven gesteld door voornoemde brancheorganisaties.
- 4.7 Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de Beheerder ingeschakelde doch onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.

- 4.8 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht jegens de VvE.
- 4.9 De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat gebrekkige besluiten(vorming) dan wel geen of onvoldoende volmacht bestaat behoudens in geval van opzet of grove schuld.
- 4.10 De Beheerder waarschuwt de Bestuurder in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het Reglement van Splitsing en/of de Wet.
- 4.11 Beheerder treedt, als extern beheerder, slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE. De Beheerder draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 4.12 De Beheerder treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaars is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Ook indien de Beheerder tevens als Bestuurder optreedt draagt hij geen verantwoordelijkheid voor het door de vergadering van de VvE gevoerde beleid. De Beheerder treedt dan slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE.
- 4.13 Het Technisch Beheer en de 24-uurs Reparatielijn dienen te worden beschouwd als diensten van namens de VvE ingeschakelde derden. Op deze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van de desbetreffende leverancier van toepassing.

## Artikel 5. Vertrouwelijkheid.

- 5.1 Beheerder verbindt zich er op toe te zien, dat vertrouwelijke informatie die in het kader van de opgedragen werkzaamheden door de VvE wordt verschaft, dienovereenkomstig wordt behandeld. De VvE verbindt zich het eventuele vertrouwelijke karakter van de versochte informatie aan te duiden in gevallen, waarin dat niet zonder meer als evident kan worden beschouwd.

## Artikel 6 Intellectuele eigendomsrechten

- 6.1 De uit de opgedragen werkzaamheden voortvloeiende resultaten als brieven, adviezen, memoires, folders, berekeningen, rapportages, onderzoeksresultaten, modellen, sheets en schema's zijn in beginsel alleen bestemd voor de VvE. Afgezien van de gevallen waarin dat vanzelfsprekend voortvloeit uit de opgedragen werkzaamheden is verspreiding, openbaarmaking en verveelvoudiging slechts toegestaan wanneer daartegen van de zijde van Beheerder geen bezwaren bestaan. Het toestaan door de VvE van gebruik van resultaten door derden gebeurt voor risico van de VvE.

## Artikel 7 Prijs en betaling.

- 7.1 De opgedragen werkzaamheden worden verricht op basis van een uurtarief dan wel tegen een vastgestelde prijs.
- 7.2 De in lid 1 van dit artikel bedoelde tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het CBS.
- 7.3 Wanneer voor de opgedragen werkzaamheden een uurtarief is afgesproken, vindt de facturering een keer per maand plaats op basis van het aantal uren dat aan de opgedragen werkzaamheden is besteed en naar gelang van de voortgang van de werkzaamheden. Wanneer bij opdrachtverstrekking een vast aantal uren is afgesproken, zal nooit meer dan het afgesproken aantal uren worden gedeclareerd. Wanneer het aantal uren bij de opdrachtverstrekking uitdrukkelijk op basis van schatting heeft plaatsgevonden, zal de facturering van het aantal overschrijdende uren plaatsvinden nadat hierover schriftelijk overeenstemming is bereikt.
- 7.4 Wanneer voor de opgedragen werkzaamheden een vaste prijs is overeengekomen en deze werkzaamheden een langere looptijd hebben, vindt de facturering periodiek plaats.
- 7.5 Betaling dient te geschieden binnen veertien dagen na dagtekening van de factuur. Wanneer binnen deze termijn niet wordt betaald, is de VvE de wettelijke rente verschuldigd. Tevens komen in dat geval alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening in en buiten rechte voor rekening van de VvE.
- 7.6 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke mededeling aan de (Bestuurder van) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 7.7 Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan de Beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,00, onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

## Artikel 8 Aansprakelijkheid.

- 8.1 Indien de VvE in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden schade meent te hebben geleden, dient hij dat per omgaande maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk aan Beheerder te melden.
- 8.2 Indien naar het oordeel van (de Bestuurder van) de VvE de Beheerder is tekort gekomen in de nakoming van zijn verplichtingen jegens (de Bestuurder van) de VvE, dient de VvE hem in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen.
- 8.3 In het kader van VvE Management draagt de beheerder, geen verantwoordelijkheid ten aanzien van reeds bekende en bestaande problemen bij aanvaarding van de opdracht. Beheerder heeft aansluitend na aanvaarding van de opdracht wel een inspanningsverplichting om deze problemen c.q. tekortkomingen te laten verhelpen, voor zover deze bij Beheerder bekend waren. Dit zal moeten blijken uit recente bestuursbesluiten van de VvE.
- 8.4 Beheerder is nimmer aansprakelijk voor gederfde winst en/of stagnatieschade, noch voor schade die voortvloeit uit door Beheerder verstrekte adviezen.
- 8.5 Onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel is de eventuele aansprakelijkheid van Beheerder voor haar toe te rekenen tekortkomingen in verband met de uit te voeren werkzaamheden beperkt tot een zodanig bedrag als in redelijke verhouding staat tot de waarde van de tegenprestatie van de VvE, dat echter in ieder geval met een maximum van € 5.000,00 of indien lager één keer de jaardeclaratie van Beheerder. De schade als bedoeld in dit artikel, dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ontstaan schriftelijk aan Beheerder te zijn gemeld, onder opgave van kosten. Schade die niet binnen die termijn ter kennis van Beheerder is gebracht, komt niet in aanmerking voor vergoeding, tenzij cliënt aannemelijk maakt dat een tijdige of schriftelijke reactie redelijkerwijs niet van hem verlangd kon worden.
- 8.6 De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.

## Artikel 9 Opzegging en ontbinding

- 9.1 Zowel Beheerder als cliënt kan de overeenkomst te allen tijde opzeggen. Opzegging geschiedt aan het einde van de maand.
- 9.2 Bij opzegging zal door Beheerder de kosten die verbonden zijn aan de extra werkzaamheden in rekening worden gebracht.
- 9.3 Beheerder brengt in beginsel geen opstartkosten in rekening. Bij opzegging binnen een jaar na aanvang van de overeenkomst worden de opstartkosten - 10% van het offertebedrag met een minimum van € 200,00 exclusief btw - alsnog in rekening gebracht. Bij opzegging binnen twee jaar na aanvang van de overeenkomst resp. 5% en € 150,00 exclusief btw.
- 9.4 De overeenkomst tussen Beheerder en cliënt wordt zonder gerechtelijke tussenkomst ontbonden na een schriftelijke verklaring op het tijdstip waarop de cliënt in staat van faillissement wordt verklaard, voorlopige surseance van betaling aanvraagt, of door beslaglegging, onder curatelenstelling of anderszins de beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen verliest, tenzij de curator of bewindvoerder de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boeteschuld erkent.
- 9.5 In geval van beëindiging van de overeenkomst is de Beheerder bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.
- 9.6 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt de Beheerder de administratie bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan één der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.
- 9.7 Indien de Beheerder vervolgens nog bescheiden voor de VvE ontvangt, heeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen bescheiden dan maximaal 2 maanden doorzenden naar de VvE dan wel retourneren aan de afzender. De beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

## Artikel 10 Geschillenbeslechting.

- 10.1 Wanneer tussen Beheerder en de VvE een verschil van mening ontstaat in verband met de opgedragen werkzaamheden, zullen partijen in overleg treden over de wijze waarop een dergelijk geschil in der minne kan worden opgelost. Wanneer dat geen reële mogelijkheid blijkt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechtbank te Alkmaar.

## Artikel 11 Eenzijdig wijzigingsbeding.

- 11.1 Beheerder behoudt zich het recht voor de Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen. De laatste versie van de Algemene Voorwaarden is geldig en kan te allen tijde worden geraadpleegd op de Website. De wijzigingen zullen op deze pagina worden doorgevoerd. Deze pagina is voor het laatst inhoudelijk aangepast op 1 oktober 2015. Het is de verantwoordelijkheid van de VvE om op de hoogte te blijven van de meest recente versie van de Algemene Voorwaarden.