

Algemene Voorwaarden

1. Definities:

VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

Reglement van splitsing: Het Reglement van splitsing van een VvE.

Vergadering van eigenaars: De vergadering van eigenaars van een VvE. Dit is het hoogste orgaan binnen een VvE.

VvE Bestuur: Rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de Splitsingsakte; een vergaderbesluit van de vergadering van eigenaars; of uit de inschrijving van het bestuur bij de Kamer van Koophandel.

VvE Beheerder: De professionele ondernemer die nader overeengekomen pakketdiensten aanbiedt voor het beheren van VvE's.

Opdracht tot dienstverlening (OTD) : Overeenkomst met een VvE voor het uitvoeren van de overeengekomen diensten, ook te noemen 'Beheerovereenkomst'

Voorwaarden: Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheer van VvE's.

Financieel & Administratief Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen diensten en prijzen.

Technisch Beheerder: De professionele ondernemer die diensten aanbiedt op het gebied van technisch en/of exploitatie beheer en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket en prijzen.

Additionele werkzaamheden : Werkzaamheden die niet zijn opgenomen in de beheerovereenkomst met de VvE. Deze extra werkzaamheden – op verzoek van de VvE en/of het bestuur kunnen zowel op offerte- als op regiebasis volgens het tarievenblad voor de VvE worden uitgevoerd.

2. Algemeen

Toepasselijke voorwaarden

- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle tussen de Beheerder en de VvE te maken afspraken waaronder het sluiten van een beheerovereenkomst. Afwijkingen hierop zijn alleen rechtsgeldig als zij schriftelijk zijn overeengekomen. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.
- 2.2 Voor zover de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op onderhavige overeenkomst en worden onderhavige algemene voorwaarden van toepassing verklaard.

Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

- 2.3 Een overeenkomst tussen de Beheerder /vve next en de VvE wordt geacht pas tot stand te zijn gekomen na ondertekening door een door de vergadering van eigenaars hiervoor gemachtigde.
- 2.4 De VvE verklaart dat door een daartoe bevoegd orgaan rechtsgeldig is besloten tot het aangaan van overeenkomst met de VvE Beheerder.
- 2.5 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst

- 2.6 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

Gebruik gegevens

- 2.7 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling daar waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.
- 2.8 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van haar werkzaamheden de persoonsgegevens van de leden te verwerken met in acht neming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 2.9 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de Eigenaars en gebruikers van de appartementen.

3. Contractduur

- 3.1 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt is deze aangegaan voor onbepaalde tijd. De opzegtermijn bedraagt 1 dag volgend op de verzenddatum van de aangetekende opzegging van de VvE aan de beheerder. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden.
- 3.2 Voor het beëindigen van de Beheerovereenkomst is een aantoonbaar rechtsgeldig besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE noodzakelijk.

4. Prijzen en Betaling

- 4.1 De prijs voor de Beheerderswerkzaamheden omvat die werkzaamheden die in de bijlagen bij de Beheerovereenkomst zijn omschreven. De overeengekomen prijzen zijn exclusief de dan geldende btw tenzij anders overeengekomen.
- 4.2 Alle overeen te komen (additionele) werkzaamheden zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 4.3 De prijzen van de dienstverlening worden jaarlijks op 1 januari automatisch geïndexeerd op grond van de CBS Consumentenprijzen index en afgerond op hele euro's met een minimum van 3%.
- 4.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of op de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
- 4.5 Voor de geldigheid van een nieuw geïndexeerde prijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke melding aan de VvE is gedaan.
- 4.6 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan op de bankrekening van de Beheerder.
- 4.7 Indien binnen 14 dagen na factuurdatum geen volledige betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te geven bankrekening is de VvE ter zake in verzuim.
- 4.8 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder gerechtigd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan de (bestuurder van de) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 4.9 Indien de VvE na in gebreke te zijn gesteld niet binnen 16 dagen de achterstallige bedragen heeft betaald is de Beheerder gerechtigd om de vordering uit handen te geven waarbij de incassokosten volgens de WIK (Wet op Incasso Kosten) voor rekening komen van de VvE. Hierbij worden alle betalingen eerst in mindering gebracht op de verschuldigde kosten, vervolgens op de wettelijke rente en vervolgens steeds op de hoofdsom.

5. Administratief en Financieel beheer

- 5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht.
- 5.2 De VvE draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De Beheerder doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om dit te faciliteren.
- 5.3 De VvE draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van administratie. De Beheerder verzorgt een back-up indien de elektronisch vastgelegde administratie volgens de procedure van /vve nxt is gegenereerd. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.
- 5.4 De wettelijke termijn van bewaring van de administratie bedraagt 7 jaar. De VvE administratie wordt elektronisch vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals "pdf" en vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures.
- 5.5 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en de transporterende notarissen informatie met betrekking tot de (financiële) administratie van de VvE te verstrekken. Voor deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken over de daarvoor te maken kosten worden overeengekomen.
- 5.6 De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, geen zorg voor saldo-management op de bankrekeningen van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het aanhouden van een bankrekening op naam van de VvE waarop de reserves van de VvE worden gestort. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.
- 5.7 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over bank en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

6. Technisch (exploitatie) beheer

- 6.1 Alleen als dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen op als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder waarbij een nadere uitwerking van de dienstverlening beschreven wordt in de (bijlagen van) de Beheerovereenkomst.
- 6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behalve bij opzet en bewuste roekeloosheid van de Beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

7. VvE Bestuur

- 7.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als externe Beheerder voor de VvE en niet als (lid van) het VvE Bestuur in de zin van art 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.

8. Uitvoering

Informatieplicht

- 8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de overeengekomen (uur)tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

Behoorlijke uitvoering van taken

- 8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taken en werkzaamheden en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.
- 8.3 De Beheerder zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.
- 8.4 De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket dat met de VvE is overeengekomen.
- 8.5 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beleid en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de vergadering van eigenaars dan wel aan de door de vergadering van eigenaars gemachtigden.

Waarschuwingsplicht

- 8.6 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of een onjuiste besluitvorming op de hoogte was een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

- 8.7 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de Algemene Voorwaarden, het Reglement van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement van de VvE en/of eventuele aanvullende VvE wet- en regelgeving.

Omvang van de werkzaamheden

- 8.8 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen of verwijzen naar het dan geldende tarievenblad.
- 8.9 De VvE vrijwaart Beheerder tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Beheerder op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevraagd, informatie te ontvangen welke Beheerder in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.

Overmacht

- 8.10 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.
- 8.11 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 17.

Termijnen

- 8.12 Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

Verwerking persoonsgegevens

9. Doel

- 9.1 Beheerder en VvE stellen samen het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vast, zodat zij gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken zijn.
- 9.2 Beheerder en VvE middels hun respectieve verantwoordelijkheden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de AVG willen vaststellen, met name met betrekking tot de uitoefening van de rechten van de betrokkenen en hun respectieve verplichtingen, om de informatie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 13 en 14 AVG.
- 9.3 Beheerder en VvE vervullen gezamenlijke de rol van verwerkingsverantwoordelijke zoals vastgelegd in de 'privacy verklaring' van Beheerder.

10. Aansprakelijkheid

- 10.1 Beheerder en VvE verklaren dat zij zich bij het verrichten van werkzaamheden waarbij sprake is van Verwerking van Persoonsgegevens, althans waarop de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens van toepassing is, zullen conformeren aan deze regelgeving.
- 10.2 Indien Beheerder of de VvE in strijd met het in dit artikel bedoelde gebod handelt, zal zij de ander vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties die worden opgelegd door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

Klachten

- 10.3 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en/of elektronisch te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 10.4 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 10.5 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder komen te vervallen op het moment van opzegging, danwel 3 maanden, na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden tijdens de looptijd van de overeenkomst.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

- 10.6 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, met name wanneer de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.

Beperking van aansprakelijkheid

- 10.7 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de Beheerder gesloten Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt.
- 10.8 In gevallen waarin de Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de Beheervergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 10.9 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. In het geval de VvE als gevolg daarvan schade lijdt en die schade minder is dan € 2.500,- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan.

Vrijwaring

- 10.10 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de VvE alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect samenhangen met de uitvoering van de Beheerovereenkomst. De VvE vrijwaart Beheerder in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan beheerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de vergadering van eigenaars en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.

11. Beëindiging

- 11.1 In geval van beëindiging van de Beheerovereenkomst 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.
- 11.2 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf formaat te rekenen valt) elektronisch en/ of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.

- 11.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief 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.
- 11.4 Indien de Beheerder na einde van deze overeenkomst nog stukken ontvangt voor de VvE, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder van de VvE óf naar het bestuur van de VvE óf naar de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

12. Integriteit

- 12.1 De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.
- 12.2 Alle geschillen die voortvloeien uit de beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de beheerder kantoor houdt.
- 12.3 Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheerovereenkomst dan wel uit deze Algemene Voorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Beheerovereenkomst dan wel Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht wordt genomen.
- 12.4 De beheerder is gerechtigd de algemene voorwaarden te wijzigen of aan te vullen.
- 12.5 Op de beheerovereenkomst en Algemene Voorwaarden is het Nederlands recht van toepassing.