

Algemene Voorwaarden beheer Verenigingen van Eigenaars

1. Definities:

| | |
|---------------------------|---|
| Algemene Voorwaarden | De voorwaarden die van toepassing zijn op het beheer van Verenigingen van Eigenaars |
| Beheerder | De Alliantie VvE Diensten B.V. |
| Beheerovereenkomst | Overeenkomst van opdracht tussen de Beheerder en een Vereniging van Eigenaars met betrekking tot ter zake nader overeengekomen taken en werkzaamheden. |
| Bestuur | Rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de geldende akte van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaars; een bestuur kan op grond van de geldende akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan, alsmede blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. |
| Offerte | Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek |
| Reglement van splitsing | Het Reglement van splitsing van een VvE, ook wel aangeduid als de Akte van splitsing |
| Vergadering van Eigenaars | De Vergadering van Eigenaars van een VvE. |
| VvE | Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek met wie de Beheerovereenkomst wordt aangegaan. |

2. Algemeen

Toepasselijke voorwaarden

2.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de Beheerder en de VvE te sluiten - Beheerovereenkomsten en de Offertes van de Beheerder. Afwijkingen van de Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Algemene Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.

2.2 Indien de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden ze hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

2.3 De VvE verklaart dat tot het aangaan van een overeenkomst met Beheerder is besloten bij een rechtsgeldig genomen besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.

2.4 Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend. Een overeenkomst tussen de Beheerder en een VvE komt – op basis van een offerte van de Beheerder - pas tot stand middels een door beide partijen ondertekende Beheerovereenkomst.

Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst

2.5 De Beheerder dient de Beheerovereenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan naar eigen inzicht en keuze zijn taken en werkzaamheden aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden,. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

3. Prijzen en Betaling (aan Beheerder)

3.1 De in de Beheerovereenkomst overeengekomen vergoedingen zijn exclusief geldende btw, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

3.2 De feitelijke werkzaamheden in het kader van de technische administratieve werkzaamheden zoals, indien van toepassing, omschreven in de Beheerovereenkomst worden uitgevoerd tegen het geldende uurtarief van de uitvoerende bedrijven en de betreffende materiaalkosten en/of op basis van met de uitvoerende bedrijven overeengekomen contract- of offerteprijzen zonder enige vorm van opslag van de zijde van Beheerder.

3.3 Alle overeen te komen werkzaamheden die buiten de scope van de Beheerovereenkomst vallen zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht op basis van vooraf overeengekomen uurtarieven of vaste tarieven.

3.4 De in dit artikel genoemde vergoedingen en tarieven worden jaarlijks aan het begin van het jaar aangepast aan de algemene prijsontwikkeling op basis van het “C.B.S.consumentenprijsindexcijfer (CPI) – reeks alle huishoudens”, van het voorafgaande jaar.

3.5 Indien geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening binnen de in de Beheerovereenkomst overeengekomen termijn, zal de Beheerder de VvE een betalingsherinnering versturen om binnen 7 dagen alsnog volledig te betalen. Als er nog steeds geen (volledige) betaling plaatsvindt dan zal de Beheerder de VvE een schriftelijke aanmaning sturen om binnen 14 dagen alsnog volledig te betalen. Indien binnen die termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE ter zake in verzuim.

3.6 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten

4. Aanvullende voorwaarden per categorie verleende diensten

Omvang van de werkzaamheden

4.1 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in de Beheerovereenkomst, tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is.

Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot werkzaamheden die geen onderdeel uitmaken van hetgeen in de Beheerovereenkomst overeengekomen is, zal de Beheerder de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat het verzoek om die reden niet binnen de Beheerovereenkomst uitgevoerd kan worden. Desgewenst en indien de Beheerder de verzochte aanvullende werkzaamheden kan aanbieden zal de Beheerder ter zake een aanvullende Offerte uitbrengen.

Administratieve financiële en bestuurlijke werkzaamheden

4.2 De administratie wordt door de Beheerder uitsluitend digitaal bewaard voor de wettelijke termijn (thans 7 jaar), tenzij de Beheerovereenkomst is beëindigd in welk geval de administratie overgedragen wordt conform hetgeen bepaald is in deze Algemene Voorwaarden.

De papieren administratie wordt – indien en voor zover deze elektronisch is vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” – vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures. In afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele - papieren - versies bewaard indien door de Beheerder ontvangen en dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen.

4.3 De Beheerder zorgt voor de incassoprocedure bij niet of te late betaling zoals overeengekomen in de Beheerovereenkomst. Het risico van oninbaarheid van een vordering op een debiteur ligt bij de VvE.

Technische administratieve werkzaamheden

4.4 De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. 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, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van de Beheerder.

4.5 Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit de Beheerovereenkomst worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

Bestuurder

4.6 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. De Beheerder treedt dan 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.

5. Uitvoering

Informatieplicht

5.1 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 indien dit naar zijn mening proportioneel in verhouding staat tot het niet aanleveren van de benodigde gegevens door de VvE, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

Behoorlijke uitvoering van taken

5.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen 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, de Algemene Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.

5.3 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beheer en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst.

Treffen van noodvoorzieningen

5.4 In geval van calamiteiten of spoedeisende kwesties is de Beheerder bevoegd ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE, voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel als mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen.

Termijnen

5.5 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.

6. Bankrekeningen en procuratie

6.1 Beheerder draagt er zorg voor dat er een betaalrekening wordt geopend en/of aangehouden op naam van de VvE. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een door de Beheerder gekozen systeembank welke valt onder het garantie depositostelsel.

6.2 De door de VvE aangehouden spaarrekening is in beginsel bedoeld voor het beheren van de gelden ten behoeve van de reserveringen voor groot onderhoud, conform het (duurzaam)meerjarenonderhoudsplan. Naast de voorziening in het kader van groot onderhoud, kan de VvE een reservefonds hebben voor algemene doeleinden waarvan de gelden eveneens op de spaarrekening kunnen worden aangehouden. Op de spaarrekening kunnen tevens tijdelijk overtollige middelen worden gestald.

6.3 Beheerder is gehouden te zorgen dat het saldo van de in het eerste lid genoemde bankrekening een bedrag van € 100.000,-- niet overstijgt. Dit bedrag kan, tijdelijk worden verhoogd met de bedragen van binnen 30 dagen te verwachten betalingen.

6.4 Beheerder is gehouden om de, ten gevolge van het bepaalde in het derde lid ontstane, surplusbedragen over te maken op de spaarrekening.

- 6.5 Op aanvraag van het bestuur maakt de Beheerder, binnen twee weken na de aanvraag, de noodzakelijke aanvulling over op de in lid 1 genoemde bankrekening.
- 6.6 Betalingen van de rekening genoemd in lid 1 worden door de financiële afdeling van de Beheerder klaargezet en vervolgens door een andere afdeling van het concern waar de Beheerder onderdeel van is goedgekeurd op basis van een interne procuratieregeling zodat aan het vier-ogen principe is voldaan
- 6.7 Betalingen ten laste van het reservefonds groot onderhoud zullen door Beheerder slechts worden uitgevoerd nadat de opdracht voor de werkzaamheden voor akkoord is ondertekend door het Bestuur en het bedrag van de betreffende (deel-)factuur overeenkomt met de afgesproken termijnbetalingen.
- 6.8 Beheerder is gerechtigd opdrachten te verstrekken tot een bedrag van € 1.500,- (excl. btw) dan wel tot een hoger of lager bedrag indien daartoe besloten in de Algemene Ledenvergadering. Indien het eigen dienstverlening van de Beheerder betreft legt de Beheerder de opdracht altijd eerst ter goedkeuring voor aan het bestuur van de VvE.
- 6.9 De Beheerder is gerechtigd om opdrachten te verstrekken die dit bedrag te boven gaan indien daar vanwege bijzondere en/of dringende omstandigheden reden toe is en pas nadat de voorzitter dan wel door hem aangewezen plaatsvervanger, daartoe toestemming heeft verleend. De Beheerder levert hiertoe maximaal 1 offerte aan bij de voorzitter. Deze toestemming dient schriftelijk of per mail te worden bevestigd. In spoedgevallen kan die bevestiging achteraf plaats vinden.
- 6.10 De geldelijke middelen van de VvE worden uitsluitend beheerd op bankrekening(en) ten name van de VvE en kunnen nimmer in een faillissement van Beheerder worden betrokken. Andersom zal een faillissement van de VvE nooit kunnen worden betrokken op, of ten nadele werken van Beheerder.
- 6.11 De Beheerder en de VvE dragen de verantwoordelijkheid om de bank(en) zoals bedoeld in lid 1 en 2 blijvend te informeren over de gegevens aangaande de personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de bank(en) te voorzien van de juiste (elektronische) handtekeningen.

7. Geheimhouding

- 7.1 Beheerder en de VvE verplichten zich over en weer de vertrouwelijke gegevens van de andere partij, welke aan haar bekend zijn of worden, op geen enkele wijze, direct noch indirect noch mondeling noch in geschrift noch anderszins, aan derden bekend te maken, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de partij op wie de vertrouwelijke gegevens betrekking hebben. Deze is bevoegd zijn toestemming te onthouden dan wel aan toestemming voorwaarden te verbinden. Iedere partij zal redelijk te nemen voorzorgsmaatregelen treffen teneinde deze verplichting te kunnen nakomen.
- 7.2 Onder de vertrouwelijke gegevens als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval verstaan: alle niet-openbare of voor derden niet-toegankelijke informatie inzake gegevens en gegevensbestanden van respectievelijk Beheerder en de VvE met betrekking tot leden, eigenaren, woonadres, producten, intellectuele (eigendoms-) rechten, computersoftware en cliënten.
- 7.3 Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2, verklaart de VvE alle medewerking te verlenen aan een toelatings- of herhalingsonderzoek bij Beheerder in het kader van certificering als beheersorganisatie. Tevens verleent de VvE de daarbij betrokken certificerende instelling toestemming om het daarvoor noodzakelijke onderzoek te doen verrichten met betrekking tot de dossiers van de VvE alsmede een onderzoek te doen naar de onderhoudsstaat van het gebouw van de VvE.

8. Aansprakelijkheid

Klachten

8.1 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 30 dagen inhoudelijk te reageren.

8.2 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.

8.3 Alle vorderingsrechten jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE met de feiten die tot de vorderingen leiden bekend is geworden.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

8.4 Beheerder is alleen aansprakelijk voor eventuele directe schade van de VvE welke het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in haar werk of een door haar begane onrechtmatige daad.

In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt.

8.5 De werkzaamheden op basis van de Beheerovereenkomst worden door Beheerder uitsluitend in opdracht en ten behoeve van de VvE verricht. Individuele eigenaren kunnen derhalve aan deze overeenkomst geen rechten ontleen.

8.6 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien 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

8.7 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de vergoedingen die de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

8.8 Deze beperkingen gelden niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.

Vrijwaring

8.9 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de vereniging alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect met de uitvoering van de Beheerovereenkomst samenhangen. 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, tenzij de VvE aantoont dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of bewuste roekeloosheid van Beheerder.

8.10 VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de ALV en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder of derde(n) verricht.

Wet Arbeid Vreemdelingen

8.11 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten

De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden ten gevolge van het niet nakomen door de VvE van de voornoemde verplichting.

9. Beëindiging

9.1. Ieder der partijen is gerechtigd de Beheerovereenkomst door middel van een aangetekend schrijven, zonder nadere in gebreke stelling of zonder rechterlijke tussenkomst, met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien:

- a. De wederpartij surséance van betaling aanvraagt;
- b. De wederpartij in staat van faillissement is verklaard of overgaat tot liquidatie;
- c. De wederpartij haar activiteiten staakt;
- d. De wederpartij wordt ontbonden;
- e. De zeggenschap over of de beslissende stem in de wederpartij bij een derde komt te berusten, waaraan de andere partij op redelijke gronden geen goedkeuring aan kan verlenen.

9.2 Beëindiging van de Beheerovereenkomst ontslaat partijen nadrukkelijk niet van het bepaalde met betrekking tot eigenaars/lidgegevens, geheimhouding, en toepasselijk recht.

9.3 In het geval van het eindigen van de Beheerovereenkomst zullen Beheerder en de VvE zich tot het uiterste inspannen om te bewerkstelligen dat mogelijke veranderingen door eindigen van deze overeenkomst tot een minimum beperkt blijven voor leden van de VvE.

9.4 In geval van voortijdige beëindiging van de Beheerovereenkomst, waaronder begrepen ontbinding wegens wanprestatie, zal de VvE de Beheerder een termijn gunnen van 4 weken na het einde van de Beheerovereenkomst teneinde de boekhouding en administratie in zodanige staat te brengen dat deze eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar Bestuurder. Gedurende deze termijn blijft de VvE de overeengekomen beheervergoeding verschuldigd.

9.5 Beheerder is alsdan bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de Beheerovereenkomst door de VvE aan Beheerder verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

9.6 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.

9.7 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 in digitaal formaat aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.

9.8 Indien de Beheerder vervolgens nog stukken voor de VvE ontvangt, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder van de VvE dan wel de VvE dan wel retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze handelwijze.

10. Wijziging/nietigheid

10.1 Wijzigingen, aanvullingen daaronder begrepen, van de Beheerovereenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk zijn overeengekomen.

10.2 Indien een of meer van de in deze overeenkomst voorkomende artikelen geheel of gedeeltelijk nietig zou(den) blijken te zijn, zal deze nietigheid niet de nietigheid van het overblijvende gedeelte van de overeenkomst met zich meebrengen en zullen partijen gehouden zijn over en weer rechten te verlenen c.q. verplichtingen te aanvaarden, die het bestaan van een “next-best-solution” waarborgen.

11. Geschillen

11.1 Het Nederlands recht is van toepassing op de Beheerovereenkomst en alle Offertes van de Beheerder.

11.2 Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst of Offertes tussen partijen worden beslecht door de Geschillencommissie VvE Management Zakelijk overeenkomstig het op dat moment geldende ‘Reglement Geschillencommissie VvE Management Zakelijk’.