

ALGEMENE VOORWAARDEN AD-Vi VVE Beheer B.V.

1: AD-Vi VVE Beheer B.V. (KvK 53034767)

1.1

AD-Vi VVE Beheer B.V. is een besloten vennootschap, opgericht naar Nederlands recht, met als doel het voeren van het administratief-, financieel-, en technisch beheer van Verenigingen van Eigenaren en coöperatieve flat-exploitatieverenigingen, dan wel ieder ander beheer van onroerende zaken. De onder beheer van AD-Vi VVE Beheer B.V. staande verenigingen worden in deze algemene voorwaarden verder aangeduid als opdrachtgever en/of VvE.

1.2

Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de beheerder en opdrachtgever te sluiten – beheerovereenkomsten. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.

1.3

De bedingen van 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.

1.4

Indien de opdrachtgever eigen voorwaarden hanteert, zijn deze niet van toepassing op de beheerovereenkomst en worden deze Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard.

1.5

De opdrachtgever verklaart dat tot het aangaan van een overeenkomst met beheerder is besloten bij een rechtsgeldig genoemd besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.

2: De overeenkomst

2.1

De overeenkomst tussen de opdrachtgever en AD-Vi VVE Beheer B.V. komt als zodanig tot stand met AD-Vi VVE Beheer B.V. en wordt bevestigd in een beheerovereenkomst. De overeenkomst komt mede tot stand door stilzwijgende acceptatie van een daartoe opgestelde offerte, waarin een werksomschrijving met opgave van kosten, waaraan in de periode na verzending reeds geruime tijd door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitvoering is gegeven. Bij gebreke van aanduiding voor een bepaalde tijd zijn overeenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd; eventuele opzegging van overeenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan dient tegen het eind van een kalendermaand schriftelijk plaats te vinden met inachtneming van een termijn van drie maanden; verzending dient aangetekend plaats te vinden, voor ontvangst dient door AD-Vi VVE Beheer B.V. getekend te zijn.

2.2

Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

2.3

De in het kader van de overeenkomst te verrichten werkzaamheden, welke te kwalificeren zijn als inspanningsverbintenis, worden naar beste vermogen en inzicht door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitgevoerd.

2.4

Het staat AD-Vi VVE Beheer B.V. vrij aan haar verleende opdrachten onder haar verantwoordelijkheid door de door haar aan te wijzen personeelsleden te laten uitvoeren, in voorkomend geval met inschakeling van derden.

3: Gebruik gegevens

3.1

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 waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen. Opdrachtgever geeft hiervoor toestemming aan beheerder en zegt haar medewerking toe aan beheerder.

3.2

De opdrachtgever verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de opdrachtgever betrokken personen te verwerken met inachtneming van de AVG.

3.3

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.

4: Inschakeling van derden

4.1

AD-Vi VVE Beheer B.V. heeft een algemene volmacht om naar eigen redelijk inzicht derden in te schakelen.

4.2

De keuze van de door AD-Vi VVE Beheer B.V. in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, geschieden in overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.

4.3

Iedere aansprakelijkheid van AD-Vi VVE Beheer B.V. voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.

5: Aansprakelijkheid

5.1

De werking van artikel 7: 407 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor de gevallen waarin een of meer personen aan een opdracht werken, wordt uitgesloten.

5.2

AD-Vi VVE Beheer B.V. zal de overeenkomst naar beste weten en zo zorgvuldig mogelijk uitvoeren. AD-Vi VVE Beheer B.V. heeft dienaangaande een inspanningsverplichting en geeft geen garantie met betrekking tot de werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst.

5.3

AD-Vi VVE Beheer B.V. is tegenover de opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van tekortkomingen van de kant van AD-Vi VVE Beheer B.V., behoudens uit hoofde van opzet en of grove schuld. De regeling inzake aansprakelijkheid is mede het gevolg van de prijsstelling van AD-Vi VVE Beheer B.V. jegens haar opdrachtgevers; indien een andere regeling wordt gewenst, dient die schriftelijk te worden overeengekomen, met ter zake relevante aanpassing van de tarieven.

5.4

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.

5.5

Indien naar het oordeel van de VvE de beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichten jegens de VVE, dient de VVE de beheerder – 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.

5.6

Alle vorderingsrechten en ander bevoegdheden jegens de beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VVE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

5.7

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, tenzij aan de kant van de beheerder sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

5.8

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. De beheerder zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.

5.9

In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van de beheerder beperkt tot het bedrag van het honorarium dat de beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft, te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

5.10

Onder het voorgaande is de aansprakelijkheid van de beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden niet als de beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.

5.11

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.

5.12

Mocht de beheerder evenzeer zijn aangesteld als bestuurder, dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor uitoefening van de taken als bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 5.7 niet geldt indien de bestuurder wist, dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

6: Vergoeding, Tarieven

6.1

De beheersvergoeding is vastgesteld door ondertekening van de beheerovereenkomst, respectievelijk acceptatie anderszins (zoals door het aanvaarden van uitvoeringswerkzaamheden) van de door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitgebrachte offerte ter zake, dan wel door het feit dat reeds geruime tijd deze vergoeding tussen partijen over en weer is geaccepteerd, e.e.a. gebaseerd op de relevante omstandigheden.

6.2

De beheersvergoeding wordt door AD-Vi VVE Beheer B.V. aan het eind van iedere maand gefactureerd aan de opdrachtgever (lees de Vereniging van Eigenaren dan wel andere opdrachtgever). Betaling van de declaraties dient te geschieden binnen 30 dagen na verzending daarvan. AD-Vi VVE Beheer B.V. is steeds bevoegd de haar toekomstige beheersvergoeding ten laste van de bankrekening van de onderhavige vereniging te voldoen. Betaling van de declaratie houdt acceptatie in van de daarmee corresponderende werkzaamheden. De facturatie geschiedt op basis van de vaste overeengekomen prijzen conform de offerte. Voor de regiewerkzaamheden wordt een uurtarief in rekening gebracht dat afhankelijk is van de soort werkzaamheden. Onder de regiewerkzaamheden vallen alle werkzaamheden waarbij de vereniging of leden van de vereniging individueel een beroep doen op de bestuurder ter zake kwesties die buiten de gemeenschappelijke belangen, tenzij anders in de offerte vermeld, van de vereniging vallen. Werkzaamheden die onder regiewerkzaamheden vallen zijn: schadeafwikkelingen tussen de verzekeringsmaatschappij, de VvE en een eigenaar, uitvoering en begeleiding van groot onderhoud, kosten voor begeleiding van invorderingen ten gunste van de VvE, de kosten in verband met het optreden/begeleiden en voor het voeren van juridische- en overige procedures tegen derden, en tegen, voor, of ten gevolge van acties van individuele eigenaren zijn niet inbegrepen in ons tarief en worden op regiebasis in rekening gebracht. Onder overige procedures wordt niet alleen verstaan juridische procedures, maar ook procedures over

conflicten, onenigheden etc. De kosten welke AD-Vi VVE Beheer in rekening brengt voor aanmaningen aan de eigenaren/bewoners dienen afgedragen te worden aan AD-Vi VVE Beheer.

6.3

Voor alle werkzaamheden, welke niet onder de vaste prijs vallen, en welke onderdeel zijn van de werkzaamheden van beheer wordt geacht goedkeuring te verkrijgen van opdrachtgever. Voor begeleiding van groot onderhoud dient afzonderlijke goedkeuring te worden verkregen, met vermelding van de gemaakte prijsafpraak.

6.4

Onder groot onderhoud wordt verstaan gehele of gedeeltelijke vervanging of veranderingen van elementen of installaties van of aan het gebouw, omdat niet meer kan worden volstaan met normaal onderhoud, ofwel uitgaven welke ten laste komen van de reservering groot onderhoud.

6.5

Portokosten en kopieerkosten worden separaat aan de vereniging doorbelast.

6.6

In geval van wanbetaling der declaraties is AD-Vi VVE Beheer B.V. gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten totdat daadwerkelijk volledige betaling van de declaraties heeft plaatsgevonden, met ingang van verzuim is de volle wettelijke rente ex 6:119a BW verschuldigd, en voor zover die niet van toepassing zou zijn de rente ex 6:119 BW. Invorderingskosten van derden komen ten volle voor rekening van de opdrachtgever.

6.7

De tarieven worden bij aanvang van ieder kalenderjaar geïndexeerd met de van toepassing zijnde index CAO lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur.

6.8

Het indienen van een reclame ontslaat de opdrachtgever nimmer van zijn betalingsverplichtingen.

7: Technisch beheer

7.1

Alleen indien dit schriftelijk is overeengekomen treedt de beheerder niet alleen op als administratief-financieel beheerder, maar ook als technisch beheerder.

7.2

Een nadere uitwerking van de dienstverlening vindt plaats in de beheersovereenkomst.

7.3

De werkzaamheden als technisch beheerder houden in het begeleiden van de bestuurder dan wel degene die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is. De beheerder heeft enige technische kennis, doch is geen bouwkundig expert. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de (technische) 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 (technisch) 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 (technisch) beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (technisch) beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

8: Bestuurder

8.1

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 artikel 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.

8.2

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 en hetgeen gesteld in vigerend reglement van splitsing.

9: Diverse onderwerpen

9.1

Op de beheerovereenkomst tussen AD-Vi VVE Beheer B.V. en haar opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. Tenzij uit de wet dwingendrechtelijk een andere rechter bevoegd is, is de rechter te Eindhoven bevoegd.

9.2

Persoonsgegevens worden opgenomen in een gegevensbestand. Deze gegevens worden alleen gebruikt voor de uitvoering van de beheerovereenkomst, zoals overeengekomen met AD-Vi VVE Beheer B.V. Deze gegevens worden niet zonder toestemming aan derden verstrekt.

9.3

Tussen partijen strekken de boeken van AD-Vi VVE Beheer B.V. tot bewijs; tegenbewijs is toegelaten.

9.4

AD-Vi VVE Beheer B.V. is gerechtigd in de communicatie met haar opdrachtgevers gebruik te maken van elektronische- (verbodings-)middelen en e-mail. Aansprakelijkheid voor schade die daarvan het gevolg zou kunnen zijn (bijvoorbeeld ten gevolge van hacken en/ of virussen, wordt uitgesloten.

9.5

De beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of gebrekkige besluitvorming op de hoogte was of behoorde te zijn een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

9.6

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 voorwaarden, het reglement en/of akte van splitsing en/of de wet.

9.7

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 of de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen.

9.8

AD-Vi VVE Beheer B.V. behoudt zich voor de algemene voorwaarden aan te vullen en te wijzigen; deze zullen na kennisgeving opdrachtgevers binden, tenzij de nieuwe voorwaarden dadelijk schriftelijk worden verworpen.