

## Algemene Voorwaarden Coöperatie De VvE Beheerders U.A. ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren

### 1. Definities:

- 1.1 VvE Beheerder: De professionele ondernemer Coöperatie De VvE Beheerders U.A. – hierna te noemen de Beheerder die diensten op het gebied van nader te specificeren beheer aanbiedt aan VvE's.
- 1.2 Dienstenpakket: Omschrijving van de verschillende diensten en werkzaamheden welke door de VvE zijn geselecteerd en waarvoor aan de Beheerder opdracht is verstrekt in de Beheerovereenkomst.
- 1.3 Beheerovereenkomst: Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaren voor het uitvoeren van de overeengekomen diensten en werkzaamheden.
- 1.4 Bestuur: Rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaren voor zover dit blijkt uit het geldende reglement van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaren; een bestuur kan op grond van de geldende akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan.
- 1.5 Financieel & Administratief Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van financieel en/of administratief beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen dienstenpakket.
- 1.6 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 dienstenpakket.
- 1.7 Reglement van splitsing: Het Reglement van splitsing van een VvE.
- 1.8 Gebouw: de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, waaronder ook technische installaties met de daarbij behorende leidingen, infrastructurele onderdelen en buitenruimten.
- 1.9 VvE: Vereniging van Eigenaren in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek. In deze voorwaarden zullen met de Vereniging van Eigenaren in de zin van dat artikel worden gelijkgeschakeld: Coöperatieve Flatvereniging en Verenigingen in de zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die als doelstelling hebben gemeenschappelijk beheer en/of onderhoud van aan verschillende eigenaren toebehorend onroerend goed.
- 1.10 Vergadering van Eigenaren: De Algemene Leden Vergadering van eigenaren.
- 1.11 Voorwaarden: Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheer van Verenigingen van Eigenaren.

### 2. Algemeen:

- 2.1 Toepasselijke voorwaarden:
  - a. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle - tussen de Beheerder en de VvE te sluiten - Beheerovereenkomsten.
  - b. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen.
  - c. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op aanbiedingen, offertes, (aanvullende) opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.
  - d. Algemene voorwaarden van de VvE zijn niet van toepassing op de Beheerovereenkomst.

- 2.2 Tot stand komen van de Beheerovereenkomst:
- 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.
  - Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij anders is overeengekomen.
  - 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.
  - In plaats van een door partijen ondertekende Beheerovereenkomst kan het volgende gelden: een rechtsgeldig vergaderbesluit namens de VvE en een schriftelijke opdrachtbevestiging van de Beheerder aan de VvE, binnen 14 dagen na kennisname door de Beheerder van dat vergaderbesluit.
- 2.3 Overeenkomst van opdracht:
- Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.4 Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst:
- 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.
  - De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn diensten aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.
  - Behoudens voor zover 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 art. 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.5 Gebruik gegevens:
- 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.
  - De VvE 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 leden te verwerken met in acht neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.
  - 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 Eigenaren en gebruikers van de appartementen.

### 3. Contractduur:

- Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.
- Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is voor beëindiging van de Beheerovereenkomst aantoonbaar rechtsgeldig besluit van de ALV noodzakelijk.
- De termijn voor opzegging bedraagt minimaal drie maanden en dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. Deze termijn gaat in op de 1<sup>e</sup> van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging van de VvE aan de partij aan wie wordt opgezegd.

### 4. Prijzen en Betaling:

- De prijs voor de Beheerderswerkzaamheden omvat die werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de Beheerovereenkomst zijn omschreven. De overeengekomen prijzen zijn *inclusief* de geldende btw, tenzij uitdrukkelijk anders is omschreven.
- Alle overeen te komen (additionele) werkzaamheden, die niet onder de prijs als bedoeld in art. 4.1 vallen, zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.

- 4.3 Voor het doen van betalingen door de VvE aan de Beheerder dient in ieder geval de betreffende factuur geaccordeerd te worden door een bestuurslid van de VvE (niet zijnde de Beheerder) of door één van de Eigenaren die daartoe namens de ALV gemachtigd is. Tenzij anders is overeengekomen.
- 4.4 De prijzen van de dienstverlening van de Beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op grond van de index “CAO Lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur”, zoals vast te stellen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en afgerond op hele euro’s.
- 4.5 De prijzen worden niet gewijzigd indien een prijsindexering leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende prijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijzen worden aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die prijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- 4.6 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde prijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke melding aan de VvE is gedaan.
- 4.7 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan op een door de Beheerder aan te geven bankrekening.
- 4.8 Indien binnen de in artikel 4.7 bedoelde termijn geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening, zal de Beheerder de VvE schriftelijk aanmanen om binnen 14 dagen alsnog volledig te betalen. Indien binnen die termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE ter zake in verzuim.
- 4.9 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.
- 4.10 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 1% per maand of gedeelte van een maand.
- 4.11 Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreken blijft te betalen, is zij tevens buitenrechtelijke incassokosten aan de beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,-- (te vermeerderen met BTW), onverminderd het recht van de beheerder om de werkelijke buitenrechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 4.12 Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

## **5. Administratief en Financieel beheer:**

- 5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 5.2 De Beheerder 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 VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de ALV.
- 5.3 De termijn van bewaring van de administratie bedraagt tenminste zeven jaar. De VvE 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 dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen.
- 5.4 De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.
- 5.5 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Over deze

werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten worden gemaakt.

- 5.6 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de Vergadering van Eigenaren vast te stellen procedure - tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake. Het risico van oninbaarheid van een vordering op een debiteur ligt bij de VvE.
- 5.7 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de bankrekeningen van de VvE. Er wordt een VvE Exploitatie- en een VvE Reserveringsrekening aangehouden op naam van de VvE. Voor bancaire transacties ten laste van de VvE Reserveringsrekening dient in ieder geval mede getekend te worden (elektronisch of hard copy) door de voorzitter van de ALV (niet zijnde de Beheerder) of één van de leden van het VvE Bestuur en door één van de Eigenaren die daartoe namens de ALV is gemachtigd. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.
- 5.8 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de door de ALV gemachtigde personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

## 6. Technisch (exploitatie) beheer:

- 6.1 De Beheerder treedt op als Technisch Beheerder en stelt de wijze vast waarop het technisch beheer wordt ingericht en tot uitvoering zal worden gebracht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houden de werkzaamheden als Technisch Beheerder uitsluitend in; het begeleiden van de Bestuurder en/of van de Technische Commissie van de VvE, en/of van degene die binnen de VvE voor het Technisch Beheer verantwoordelijk is.
- 6.3 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.
- 6.4 Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.
- 6.5 Het technisch beheer van het Gebouw kan bestaan uit de volgende onderdelen, zoals deze zijn omschreven in het door de Beheerder opgestelde "Overzicht dienstenpakket voor Vereniging van Eigenaren (VvE)":
  - Dagelijks onderhoud;
  - Contractbeheer;
  - Duurzaamheid;
  - Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP);
  - Planmatig onderhoud;
  - Extra diensten waaronder duurzaamheid.
- 6.6 Overig:
  - a. Indien de Beheerder, na goedkeuring door de VvE, de voorbereidende werkzaamheden betreffende contractbeheer of planmatig onderhoud heeft uitgevoerd, wordt een advies uitgebracht aan de VvE.
  - b. Indien de VvE besluit het advies van de Beheerder niet op te volgen, is de VvE een vergoeding verschuldigd voor de voorbereidende werkzaamheden. Deze vergoeding bedraagt de helft van het in de Beheerovereenkomst genoemde percentage en wordt berekend over het laagste offertebedrag.
  - c. Indien de kosten van onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw naar verwachting meer zullen bedragen dan € 5.000,= dan zal de Beheerder zo mogelijk twee offertes voor de uitvoering van de werkzaamheden aanvragen en bij bedragen boven de € 25.000,= worden zo mogelijk drie offertes voorgelegd. Voornoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW).
  - d. Indien en voor zover voor de uitvoering van de beheerwerkzaamheden nodig, staat de VvE de door de Beheerder met de uitvoering belaste personen toe in het gebouw en ziet de VvE erop toe dat haar leden alle noodzakelijke medewerking verlenen.

- e. Indien voor de uitvoering van de beheerwerkzaamheden de toegang tot een privé-gedeelte nodig is, zal in overleg met de betrokken eigenaar en eventuele gebruiker een datum en tijdstip worden vastgesteld. Op verzoek dienen de door de Beheerder met de uitvoering belaste personen zich te kunnen legitimeren.
- f. In de gevallen, dat de Beheerder in opdracht van de VvE werkzaamheden verricht, welke resulteren in directievoering, bouwtoezicht, assistentie bij de oplevering, aanbesteding en gunning, het schrijven van bestek en/of bestek delen, het ontwikkelen van programma van eisen, (voor) ontwerpen en meerjarenbegrotingen, zijn op die werkzaamheden de RVOI (Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau) zoals deze golden drie maanden voor het verstrekken van de opdracht van toepassing, inclusief de daarin opgenomen arbitrageregeling.

## 7. 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 artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.
- 7.2 De Beheerder treedt slechts op als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde beleid van de VvE. Dit met in achtneming van de van toepassing zijnde VvE wet- en regelgeving.
- 7.3 De Beheerder draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 7.4 De Beheerder treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaren 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 Eigenaren vastgestelde beleid van de VvE.

## 8. Uitvoering:

- 8.1 Informatieplicht:
  - a. 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.
  - b. 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 op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de overeengekomen tarieven aan de VvE in rekening te brengen.
- 8.2 Behoorlijke uitvoering van taken:
  - a. De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taak 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.
  - b. 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 Eigenaren van de VvE.
  - c. 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.
  - d. De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de Vergadering van Eigenaren op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het dienstenpakket dat met de VvE is overeengekomen. Dit geldt ook voor werkzaamheden welke aanvullend zijn opgenomen in de beheerovereenkomst.
  - e. 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.
  - f. De Beheerder legt verantwoording af aan de Vergadering van Eigenaren dan wel aan de door de Vergadering van Eigenaren daartoe aangestelde persoon of personen.

### 8.3 Waarschuwingsplicht:

- a. De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of onjuiste besluitvorming op de hoogte was, of behoorde te zijn, een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.
- b. 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 van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement van de VvE en/of de wet.

### 8.4 Treffen van noodvoorzieningen:

Bij calamiteiten of spoedeisende zaken is de Beheerder gehouden – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen te (laten) uitvoeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

### 8.5 Omvang van de werkzaamheden:

- a. 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.
- b. 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.

### 8.6 Vrijwaring:

- a. De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door een orgaan van de VvE (de ALV) en/of onbevoegdheid van een orgaan dat, of een persoon die, namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.
- b. De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht.
- c. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de individuele appartementsrecht Eigenaren en/of derden.

### 8.7 Overmacht:

- a. In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.
- b. Indien de overmacht langer dan 12 weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 11 zonder rechtelijke tussenkomst en zonder aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.

### 8.8 Termijnen:

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

## 9. Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV):

- 9.1 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.
- 9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zullen worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.

9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## 10. Aansprakelijkheid:

### 10.1 Klachten:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Alle vorderingsrechten en andere 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.

### 10.2 Uitsluiting van aansprakelijkheid:

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 aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld.

### 10.3 Beperking van aansprakelijkheid:

- a. In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder (en/of leden van de coöperatie welke de betreffende werkzaamheden in opdracht van de coöperatie hebben aanvaard en uitgevoerd) gesloten verzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder (en/of leden van de coöperatie welke de betreffende werkzaamheden in opdracht van de coöperatie hebben aanvaard en uitgevoerd) in dat geval draagt.
- b. De Beheerder zal op verzoek van de VvE de verzekeringspolis én jaarlijks het betalingsbewijs overleggen waaruit blijkt in welke mate hij en/of de leden van de coöperatie (nog steeds) verzekerd is voor aansprakelijkheid.
- c. In gevallen waarin de verzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de Beheer vergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- d. Onder bovengenoemde artikel 10.3 sub a t/m c is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden echter niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van aantoonbare opzet en/of grove schuld.
- e. 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 € 250,- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan behoudens in geval van aantoonbare opzet en/of grove schuld.

### 10.4 Aansprakelijkheid bestuurder:

Mocht de Beheerder ook zijn aangesteld als Bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor de uitoefening van de taken als Bestuurder, in die zin dat het gestelde onder artikel 10.2 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

## 11. Beëindiging:

- 11.1 In geval van voortijdige beëindiging van de Beheerovereenkomst, anders dan op grond van artikel 3, lid 2 van deze voorwaarden, waaronder begrepen ontbinding wegens wanprestatie, zal de VvE Beheerder een termijn gunnen van vier 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. Wanneer een kortere termijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn.
- 11.2 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.
- 11.3 Tot drie 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.
- 11.4 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 Eigenaren 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.
- 11.5 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 Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.
- 12.2 De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

## 13. Slotbepalingen:

- 13.1 De Beheerder behoudt zich het recht voor om deze voorwaarden eenzijdig te wijzigen of aan te vullen, met inachtneming van de redelijke belangen van de VvE. In geval van wijzigingen zal de VvE hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld.
- 13.2 Geschillen tussen partijen, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk doormiddel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
- 13.3 Op elke overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE is Nederlands recht van toepassing.
- 13.4 Geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de Beheerder kantoor houdt.
- 13.5 Indien een deel van de beheerovereenkomst of van deze voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst en voorwaarden onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.