

Algemene voorwaarden VvE Beheer

Deze algemene voorwaarden, maken integraal onderdeel uit van alle onderliggende beheerovereenkomsten tussen JNS Vastgoed en VVE Beheer B.V. ("JNS") en de VVE en zijn tevens van toepassing op alle door JNS verstrekte aanbiedingen, alsmede op alle te verrichten en verrichte werkzaamheden.

1. Definities:

- * Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van nader te specificeren beheer aanbiedt aan VVE's.
- * Beheerovereenkomst: Overeenkomst van opdracht met 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.
- * Reglement van splitsing: Het Reglement van splitsing van een VVE.
- * Vergadering van Eigenaars: De Vergadering van Eigenaars van een VVE.
- * Voorwaarden: Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheer van Verenigingen van Eigenaars.
- * VVE: Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Algemeen

- 2.1 Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door JNS, ook als het de bedoeling is dat de opdracht door en bepaald persoon bij JNS zal worden uitgevoerd.
- 2.2 Indien de VVE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden de algemene voorwaarden van toepassing verklaard.
- 2.3 Deze algemene voorwaarden zijn niet alleen bedongen voor JNS, maar ook voor haar (direct en indirect) bestuurder(s), alle personen die voor JNS werkzaam zijn en alle personen die bij de uitvoering van een opdracht door JNS zijn ingeschakeld, waarbij het niet gaat om namens de VVE ingeschakelde derden.
- 2.4 JNS treedt 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.
- 2.5 De inrichting en het voeren van de (financiële) administratie zal geschieden op de voor JNS gebruikelijke wijze. De VVE is gehouden de desbetreffende aanwijzingen van JNS op te volgen.
- 2.6 De VVE zal ervoor zorg dragen dat JNS voor de uitvoering van haar werkzaamheden de beschikking heeft over een op naam van de VVE staande bankrekening. Deze rekening zal worden aangehouden bij een door JNS aan te wijzen (te goeder naam en faam bekende staande) bancaire instelling.

Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

- 2.7 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.
- 2.8 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.

Overeenkomst van opdracht

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

Gebruik gegevens

- 2.10 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.
- 2.11 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 bij de VVE betrokken personen te verwerken met in acht-neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.
- 2.11 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.
- 3.2 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is voor beëindiging van de Beheerovereenkomst rechtsgeldige opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt minimaal 3 maanden. Deze termijn gaat in op de 1e van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging door de partij aan wie wordt opgezegd.

4. Prijzen en Betaling

- 4.1 Betalingen van de facturen van JNS zal zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke de VVE op JNS heeft of meent te hebben geschieden.
- 4.2 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). Een wijziging van de prijzen vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens voornoemde index (2006=100), gepubliceerd door het CBS. Mocht CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staken of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk een daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast. De prijs wordt 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 de vergoeding wel hoger wordt op basis van de hierboven aangegeven indexeringswijze. Voor de geldigheid van de geïndexeerde vergoeding is het niet nodig dit vooraf aan de VVE te melden.
- 4.3 Indien binnen de 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.
- 4.4 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 en aangetekende mededeling aan het bestuur van de VVE onder opgave van de achterstallige bedragen.

- 4.5 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.
- 4.6 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,- (te vermeerderen met btw), onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

5. Uitvoering

- 5.1 De VVE is verplicht JNS tijdig, volledig en op de juiste wijze de informatie te verschaffen, die nodig is voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VVE de benodigde informatie niet tijdig aan JNS verstrekt, heeft zij - 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.
- 5.2 JNS 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. JNS 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.
- 5.3 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.
- 5.4 De Beheerder is gehouden om tijdig en op correcte wijze verleende en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket aan de hand waarvan de Beheerder is aangesteld. Dit geldt ook voor werkzaamheden welke aanvullend zijn opgenomen in de Beheerovereenkomst.
- 5.5 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. De Beheerder legt verantwoording af aan de Vergadering van Eigenaars dan wel aan een door de Vergadering van Eigenaars daartoe aangestelde persoon of personen.

6. Aansprakelijkheid , klachten

- 6.1 De VVE dient klachten over de door JNS verrichte of te verrichten werkzaamheden zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen nadat zij daarvan kennis hebben genomen schriftelijk te melden aan JNS. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden die de VVE jegens JNS heeft, vervallen twaalf maanden na het moment waarop de VVE bekend werd of redelijk bekend had kunnen zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
- 6.2 Indien in alle redelijkheid en billijkheid is vast komen te staan dat JNS tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VVE, dient de VVE in ieder geval JNS in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 6.3 JNS is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien JNS ter zake van de uitvoering van de aan JNS 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.

- 6.4 Indien de uitvoering van de opdracht door JNS leidt tot aansprakelijkheid van JNS, dan zal die aansprakelijkheid steeds zijn beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekeraar van JNS zal worden uitbetaald. Dit bedrag zal worden vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de toepasselijke polisvoorwaarden voor rekening van JNS komt. Het door JNS verzekerde bedrag ter zake vermogensschade is thans EUR 2.000.000 voor bedrijfsaansprakelijkheid en EUR 500.000 voor beroepsaansprakelijkheid per jaar.
- 6.5 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van het honorarium dat JNS in het voorafgaande jaar aan de VVE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 6.6 De VVE vrijwaart JNS 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 JNS in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VVE aan JNS 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 JNS.

7. Integriteit

- 7.1 JNS is zich – mede als lid van VGM NL - bewust van het feit dat de relatie met de VVE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. JNS staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden..
- 7.2 De VVE onthoudt zich van activiteiten die het VGM NL-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.
- 7.3 JNS beschikt over een kwaliteitssysteem dat borg staat voor hoge kwaliteitsstandaarden. De VvE verklaart bereid te zijn medewerking te verlenen aan een (herhaling)onderzoek bij JNS om de gewenste kwaliteit te waarborgen.

8 Wijziging

- 8.1 JNS behoudt zich het recht voor om deze algemene voorwaarden en/of verwerkingsovereenkomst eenzijdig te wijzigen, rekening houdend met de redelijke belangen van de VVE. De VVE zal hiervan alsdan schriftelijk op de hoogte worden gesteld,

9. Geschillen

- 9.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de Beheerder kantoor houdt.
- 9.2 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.