

---

## Algemene voorwaarden Post VvE Beheer 201810

---

### **Artikel 1**                      **Definities**

- VvE: Vereniging van Eigenaren zoals bedoeld in de zin van artikel 124 BW Boek 5. In deze voorwaarden zullen met de Verenigingen van Eigenaren worden gelijkgesteld: Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die tot doelstelling hebben het gemeenschappelijk beheer en/ of onderhoud van een aan verschillende eigenaren toebehorend onroerende zaak.
- Beheerder: Post VvE Beheer, als ondernemer aan wie de VvE beheertaken heeft opgedragen.
- Bestuur(der): De uit hoofde van artikel 131 BW Boek 5 door de Vergadering van Eigenaars benoemde bestuurder(s).
- Beheerovereenkomst: Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars met betrekking tot nader overeengekomen taken en werkzaamheden.
- Vergadering: De Vergadering van Eigenaars van een VvE als bedoeld in artikel 112 BW Boek 5

### **Artikel 2**                      **Algemeen**

#### **Toepasselijke voorwaarden**

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de Beheerovereenkomst die tussen Beheerder en de VvE is gesloten, alsmede opdrachten die hieruit voortkomen.
- 2.2 Tenzij anders is besloten, treedt de Beheerder op als extern Beheerder en derhalve niet als bestuurder in de zin van artikel 131 BW Boek 5.

#### **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 in de Vergadering.

- 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. In de 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.
- 2.5. De door Beheerder uitgebrachte offerte is tot zestig dagen na dagtekening geldig. Na het verstrijken van deze termijn staat het de Beheerder vrij om het aanbod te handhaven dan wel een nieuw aanbod te doen.

#### **Uitvoering van de Beheerovereenkomst**

- 2.6 De bedingen van deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de Beheerder ingeschakelde derden.
- 2.7 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze zijn taken en werkzaamheden aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

#### **Gebruik en verwerking persoonsgegevens**

- 2.8 Voor zover noodzakelijk verleent de VvE de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen te gebruiken en te verwerken met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Hiervoor hebben wij een Privacyverklaring opgesteld.
- 2.9 De Beheerder verplicht zich hiermee zorgvuldig om te gaan met de verkregen vertrouwelijke gegevens van de VvE en de eigenaars van de appartementen en bedrijfsruimten.

### **Artikel 3 Contractduur**

- 3.1 De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar en wordt na afloop van deze periode telkens stilzwijgend met 1 jaar verlengd.
- 3.2 Er geldt voor beëindiging van de Beheerovereenkomst een opzeggingstermijn van 3 maanden. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. 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. Wil de VvE de overeenkomst eerder beëindigen dan de afgesproken termijn, dan is de VvE aan de Beheerder een vergoeding verschuldigd tot en met het einde van de overeenkomst.

### **Artikel 4 Administratief / financieel beheer**

- 4.1 Op de Beheerder rust de verplichting om eventuele fouten en/of vergissingen bij boekingen of andere administratieve handelingen steeds zo spoedig mogelijk te herstellen. De Beheerder is voor directe of indirecte schade als gevolg van dergelijke fouten en/of vergissingen niet aansprakelijk tenzij sprake is van opzet of grove schuld. In alle gevallen is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot een bedrag gelijk aan de jaarlijkse vergoeding.
- 4.2 De VvE zal aan de Beheerder bij aanvang van de overeenkomst een ordelijke boekhouding aanreiken. De Beheerder stelt vast hoe de boekhouding wordt ingericht tenzij daarover in de beheerovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt.
- 4.3 Ten behoeve van de incassering van alle door de leden aan de VvE verschuldigde voorschotten en andere VvE-bijdragen wordt de Beheerder hierbij tot wederopzegging door de VvE gemachtigd om die bijdragen namens de VvE te vorderen.
- 4.4 De VvE zal bevorderen dat de eigenaren de betaling van de aan de VvE verschuldigde bedragen aan de Beheerder een machtiging tot automatische incasso afgeven.
- 4.5 De termijn voor bewaring van de administratie bedraagt tenminste 7 jaar.
- 4.6 De Beheerder is gehouden jegens de VvE, haar leden en transporterende notarissen (financiële) informatie te verschaffen. Over deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken worden gemaakt met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten.

## **Artikel 5                      Technisch beheer**

- 5.1 De Beheerder treedt naast Administratief- en Financieel Beheerder ook als Technisch Beheerder op.
- 5.2 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 maar is geen bouwkundig expert. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de (Technisch) Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een taak uit te voeren en/of 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. Tenzij anders overeengekomen worden werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

## **Artikel 6                      Uitvoering**

- 6.1 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, wordt aan de Beheerder schriftelijk een termijn van 1 maand voor nakoming gegund.
- 6.2 Indien in spoedeisende gevallen onmiddellijke herstelwerkzaamheden of andere maatregelen noodzakelijk zijn, kan de Beheerder – ongeacht de hoogte van het daarmee gemoeide bedrag – ook zonder voorafgaande goedkeuring van de VvE opdrachten aan derden verstrekken, echter op voorwaarden dat zo spoedig mogelijk telefonisch contact met (een bestuurder van) de VvE plaatsvindt en dat daarna een schriftelijke toelichting van de getroffen maatregelen aan de VvE zal worden verstrekt.
- 6.3 De (bestuurder van de) VvE is gehouden de Beheerder steeds tijdig en volledig gegevens, inlichtingen en stukken aan te reiken die nodig zijn voor een behoorlijke uitoefening van haar taken.

- 6.4 Indien voor het inwinnen van extern advies kosten zijn gemoeid, is vooraf goedkeuring van de VvE vereist, tenzij anders overeengekomen. De kosten zullen dan aan de VvE worden doorbelast. Het voorgaande geldt ook voor het inwinnen van extern juridisch advies en het voeren van gerechtelijke procedures, tenzij voor het inwinnen van extern juridisch advies en/of het treffen van rechtsmaatregelen de toestemming van de VvE in redelijkheid niet kan worden afgewacht.
- 6.5 Taxaties van onroerende goederen - voor welk doel dan ook - worden geacht geen deel uit te maken van de beheerwerkzaamheden. Ten behoeve van de opstalverzekering zal de Beheerder in samenspraak met de VvE een taxatie laten verrichten. De taxatiekosten worden aan de VvE doorbelast. De beheerder zal op verzoek van de VvE bij de taxatie aanwezig zijn.
- 6.6 Na afloop van elk verenigingsjaar zal de Beheerder verantwoording afleggen middels een jaarverslag. De Beheerder zal aan de VvE volledige inzage geven in alle noodzakelijke stukken die de Beheerder in bezit heeft (waar mogelijk zal dit digitaal gebeuren).

## **Artikel 7                      Aansprakelijkheid**

### **Klachten**

- 7.1 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 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 7.2 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.
- 7.3 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.

### **Uitsluiting van aansprakelijkheid**

- 7.4 Alle werkzaamheden worden door de Beheerder uitsluitend verricht ten behoeve van de VvE. De VvE vrijwaart de Beheerder voor alle aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden tenzij door opzet of grove schuld.
- 7.5 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien die schade direct of indirect het gevolg is van onjuistheid of onvolledigheid van door de (bestuurder van de) VvE verstrekte informatie.

### **Beperking van aansprakelijkheid**

- 7.6 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.
- 7.7 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van vergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft.

## **Artikel 8 Prijzen en betaling**

- 8.1 De prijs voor de werkzaamheden als Beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de Beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. De overeengekomen prijs is exclusief geldende btw, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
- 8.2 Alle overeen te komen werkzaamheden die niet onder de prijs als bedoeld in art. 8.1. vallen, zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 8.3 De door Beheerder gehanteerde tarieven dienen per kwartaal aan het begin van de eerste maand te worden betaald door de VvE.
- 8.4 De prijzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast aan het CBS-prijnsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (2015=100).

- 8.5 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 30 dagen na factuurdatum te zijn voldaan. Indien binnen 30 dagen geen (volledige) betaling plaatsvindt is de VvE ter zake in verzuim.
- 8.6 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 2% per jaar of gedeelte van een jaar.
- 8.7 Indien de VvE na te zijn aangemaand nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan de Beheerder verschuldigd. Deze kosten worden vastgesteld op 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 150,00 (te vermeerderen met BTW), onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

## **Artikel 9 Beëindiging van de beheerovereenkomst**

- 9.1 Na beëindiging van de beheerovereenkomst wordt de Beheerder een termijn van maximaal 2 maanden gegund teneinde de administratie geschikt te maken voor overdracht aan de VvE of aan een door haar aan te wijzen derde. Gedurende deze termijn blijft de VvE de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd.
- 9.2 Stukken of opdrachten die na het einde van de beheerovereenkomst binnenkomen behoeft de Beheerder niet af te wikkelen. De Beheerder zal die stukken of opdrachten doorzenden naar de VvE.
- 9.3 Bij tussentijdse beëindiging van de beheerovereenkomst is de Beheerder gehouden om schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen over het dan lopende verenigingsjaar tot het moment van beëindiging.
- 9.4 In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst wordt het betreffende dossier per afgesproken datum gesloten en gedurende een termijn van 7 jaren bewaard door de Beheerder.
- 9.5 In het geval de VvE besluit een andere beheerder aan te stellen, zal de Beheerder per afgesproken datum zorg dragen voor de overdracht van het dossier aan deze nieuwe partij.

## **Artikel 10 Geschillen**

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