

Algemene Beheervoorwaarden

Artikel 1 definities

VvE:	De Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 BW. Hiermee wordt gelijkgesteld coöperatieve flatverenigingen en andere verenigingen die als doelstelling hebben het gemeenschappelijke beheer en/of onderhoud van aan verschillende eigenaars toebehorend onroerend goed.
Beheerder:	Maasvallei VvE Diensten van Woningstichting Maasvallei te Maastricht aan wie de VvE beheertaken heeft opgedragen.
Bestuurder:	De uit hoofde van artikel 5:131 BW door de Vergadering van Eigenaars benoemde bestuurder.
Eigenaar:	De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid BW.
Reservefonds:	Reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 BW. D.w.z. de reservering van het vermogen van de VvE ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten zoals onvoorziene uitgaven en toekomstige (groot) onderhoud.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle beheerovereenkomsten die door Beheerder worden aangegaan, alsmede op alle daaruit voortvloeiende opdrachten. Afwijkingen zijn slechts geldig indien die schriftelijk zijn overeengekomen.
- 2.2 De VvE dient er op toe te zien dat een geldig vergaderbesluit wordt genomen voor het aangaan van de beheerovereenkomst.
- 2.3 In alle gevallen waarin de Beheerder werkzaamheden dient te verrichten waarvoor de instemming van appartementseigenaren of andere derden is vereist (zoals incasso van bijdragen van de leden van de VvE of hun rechtsopvolgers), is de VvE gehouden die instemming ten behoeve van de Beheerder te verkrijgen. Indien voor aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden enige bevoegdheid van de VvE, is vereist, zal de VvE zonedig aan de Beheerder de benodigde volmachten verstrekken. In elk geval zal de VvE steeds het nodige doen teneinde de Beheerder in staat te stellen om de haar opgedragen taken behoorlijk te vervullen.
- 2.4 Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend. Overeenkomsten met en/of opdrachten aan de Beheerder zijn slechts voor de Beheerder bindend indien die schriftelijk zijn vastgelegd en door de Beheerder zijn ondertekend.
- 2.5 Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, treedt de Beheerder op als extern Beheerder, en derhalve niet als bestuurder in de zin van artikel 5:131 BW.
- 2.6 De Beheerder kan zijn taken geheel of gedeeltelijk uitbesteden aan derden, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2.7 De VvE vrijwaart de Beheerder voor alle aanspraken van derden wegens gebrekkige VvE-besluiten en/of onvoldoende volmacht van personen die namens de VvE handelen.

Artikel 3 Contractduur

- 3.1 Tenzij uit de beheerovereenkomst anders blijkt, geldt deze voor onbepaalde tijd.
- 3.2 Tenzij uit de beheerovereenkomst anders blijkt, kan een voor bepaalde tijd gesloten beheerovereenkomst niet tussentijds worden opgezegd. Indien de beheerovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd, kan deze steeds, doch uitsluitend bij aangetekende brief, worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie kalendermaanden.

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 tweemaal 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 Elke appartementseigenaar is terzake van de energiekosten aan de VvE een voorschot verschuldigd zoals in de algemene ledenvergadering van de VvE jaarlijks wordt vastgesteld. Jaarlijks zal door de Beheerder de afrekening van de energiekosten worden opgesteld. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar zullen die kosten met de eigenaren worden afgerekend middels verrekening van de betaalde voorschotten. Tevens wordt dan de individuele bijdrage voor de energiekosten voor het lopende boekjaar worden aangepast. Indien van toepassing staat hier een vergoeding aan de Beheerder tegenover.
- 4.4 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 in te vorderen.
- 4.5 De VvE zal bevorderen dat de eigenaren terzake van de betaling van de aan de VvE verschuldigde bedragen aan de Beheerder een machtiging tot automatische incasso afgeven.
- 4.6 De termijn voor bewaring van de administratie bedraagt tenminste 7 jaar.
- 4.7 De Beheerder is gehouden jegens de VvE, haar leden en transporterende notarissen (financiële) informatie te verstrekken, indien en voor zover ten aanzien van de daarmee gemoeide kosten tussen Beheerder en VvE afspraken zijn gemaakt.

Artikel 5 Technisch beheer

- 5.1 Indien en voor zover ook technisch beheer is overeengekomen.
- 5.2 Tot de taak van de Beheerder behoort niet het voeren van directie over een werk en/of anderszins het houden van bouwtoezicht. Ook indien de Beheerder die taken toch op zich neemt, is de Beheerder niet aansprakelijk voor directe of indirecte schade als gevolg van ondeugdelijke uitvoering van die taken.

Artikel 6 Uitvoering

- 6.1 Indien en voor zover door de VvE voor bepaalde werkzaamheden termijnen aan de Beheerder zijn opgelegd, zijn die niet fataal. Bij overschrijding van die termijnen dient aan de Beheerder steeds schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming te worden 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 nadien een schriftelijke toelichting terzake 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 Voor het inwinnen van extern advies, is vooraf goedkeuring van de VvE vereist. 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 echter eenmaal per 5 jaar een taxatie laten verrichten. De taxatiekosten worden aan de VvE doorbelast.
- 6.6 Na afloop van elk verenigingsjaar zal de Beheerder verantwoording afleggen middels een jaarverslag. Op eerste verzoek van de VvE (in deze alsdan vertegenwoordigd door de voorzitter) zal de Beheerder aan de VvE volledige inzage geven in alle stukken die de Beheerder terzake van het beheer onder zich heeft.

Artikel 7 Aansprakelijkheid

- 7.1 Onverminderd de elders in deze voorwaarden of in de beheerovereenkomst opgenomen bepalingen terzake van aansprakelijkheid, is elke aansprakelijkheid van de Beheerder, hoe ook ontstaan en van welke aard ook, beperkt tot het bedrag waarop de door de Beheerder gesloten aansprakelijkheidsverzekering of beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico. Deze beperking geldt niet in geval van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 7.2 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 grove schuld.
- 7.3 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.
- 7.4 Klachten over de door de Beheerder verrichte of te verrichten werkzaamheden dienen steeds zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk aan de Beheerder te worden gemeld.
- 7.5 Indien naar het oordeel van de (bestuurder van de) VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting, dient de Beheerder steeds een redelijke termijn te worden gegund de tekortkoming te herstellen.

- 7.6 Alle vorderingsrechten en/of andere aanspraken jegens de Beheerder vervallen na een jaar te rekenen vanaf het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn met het bestaan van die vordering of aanspraak.

Artikel 8 Prijzen en betaling

- 8.1 Indien de facturen van de Beheerder niet binnen de overeengekomen betalingstermijn van 14 dagen na factuurdatum zijn voldaan, is de VvE in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling nodig zal zijn.
- 8.2 Over de periode van verzuim is de VvE rente verschuldigd ten bedrage van de wettelijke rente vermeerderd met twee procent over het verschuldigde bedrag.
- 8.3 Indien de VvE ook na aanmaning in gebreke blijft het verschuldigde bedrag met de rente te betalen, is zij tevens gehouden buitengerechtelijke incassokosten te vergoeden. Die kosten worden gesteld op 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 150,00, onverminderd het recht van de Beheerder om vergoeding van de werkelijke kosten te vorderen.

Artikel 9 Beëindiging

- 9.1 Na beëindiging van de beheerovereenkomst wordt de Beheerder een termijn van tenminste een maand 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 De Beheerder is bevoegd een inventarisstaat van de administratie op te maken en een kopie daarvan voor haar eigen administratie te bewaren.
- 9.3 Na het einde van de beheerovereenkomst ontvangen stukken of opdrachten behoeft de Beheerder niet af te wikkelen. De Beheerder zal die stukken of opdrachten doorzenden naar de VvE of retourneren aan de afzender met mededeling van een bij de Beheerder bekend correspondentieadres van de VvE.
- 9.4 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.

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.