

Algemene voorwaarden bij een overeenkomst van opdracht voor het beheer of bestuur tussen Excellent Vastgoed Management B.V. en een Vereniging van Eigenaars. Eventuele wijzigingen en aanvullingen van deze voorwaarden zullen altijd via onze website bekend worden gemaakt.

Excellent Vastgoed Management B.V. , oktober 2018.

1. Definities

Algemene Voorwaarden:

De onderhavige voorwaarden

VvE:

Een vereniging van eigenaars in de zin van artikel 5:124 BW. In deze algemene voorwaarden zullen met de vereniging van eigenaars in de zin van artikel 5:124 BW worden gelijkgesteld: Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van Boek 2 BW met als doel het beheren en onderhouden van onroerend goed met gemeenschappelijk eigendom.

Beheerder:

Excellent Vastgoed Management B.V. als professionele dienstverlener op het gebied van VvE beheer die beherdiensten aanbiedt aan VvE's.

Bestuur:

Rechtsgeldige vertegenwoordiger van de VvE voor zover dit blijkt uit de van toepassing zijnde akte van splitsing dan wel uit de besluiten van de vergadering van eigenaars. Een bestuur kan op grond van de akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan alsmede blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

2. Algemeen

Artikel 2.1

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de overeenkomst waarbij Excellent Vastgoed Management B.V. op basis van een rechtsgeldig vergaderbesluit, genomen in de vergadering van eigenaars, is benoemd tot beheerder van de vereniging van eigenaars.

Artikel 2.2

De overeenkomst tussen Excellent Vastgoed Management B.V. en de VvE komt tot stand door middel van een rechtsgeldig vergaderbesluit genomen in de vergadering van eigenaars waarin Excellent Vastgoed Management B.V. wordt benoemd als beheerder van de VvE.

Artikel 2.3

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

Artikel 2.4

De VvE verleent toestemming aan de beheerder om bij de uitvoering van haar werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen te verwerken met inachtneming van de Wet verwerking Persoonsgegevens, voor zover dit noodzakelijk is voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden behorend bij het beheren van een VvE.

Artikel 2.5

De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn werkzaamheden verkregen vertrouwelijke gegevens en informatie van de VvE alsmede de gegevens en informatie van de eigenaars en gebruikers van de appartementen die hier deel van uitmaken.

3. Contractduur

Artikel 3.1

De overeenkomst die tot stand is gekomen via het in artikel 2.1 en 2.2 beschreven besluit wordt aangegaan voor de periode van minimaal 1 jaar en wordt daarna stilzwijgend verlengd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3.2

Voor de beëindiging van deze overeenkomst is een rechtsgeldige opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden waarbij een termijn van minimaal 3 maanden geldt. De termijn zal ingaan op de eerste kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging.

4. Tarieven

Artikel 4.1

De door Excellent Vastgoed Management B.V. gehanteerde tarieven voor haar dienstverlening zijn inclusief BTW.

Artikel 4.2

De door Excellent Vastgoed Management B.V. gehanteerde tarieven voor haar dienstverlening zijn inclusief bureaunkosten, telefoonkosten, portokosten en kopieerkosten, tenzij anders aangegeven. De kosten van de vergaderruimte inclusief bijkomende kosten worden in rekening gebracht bij de VvE.

Artikel 4.3

De facturen van Excellent Vastgoed Management B.V. dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan op het daarvoor aangegeven IBAN nummer.

Artikel 4.4

De door Excellent Vastgoed Management B.V. gehanteerde tarieven worden vooraf eens per jaar geïncasseerd tenzij anders overeengekomen. Het staat Excellent Vastgoed Management B.V. vrij om de maanden die nog openstaan vanaf de ingang van de overeenkomst op de eerste betaal vervaldatum te incasseren.

Artikel 4.5

Alle door Excellent Vastgoed Management B.V. gehanteerde tarieven kunnen jaarlijks worden aangepast.

Artikel 4.6

Excellent Vastgoed Management B.V. brengt bij de overdracht van een appartementsrecht administratiekosten in rekening. Deze kosten worden verdeeld en in rekening gebracht bij zowel de nieuwe als de oude eigenaar. Indien het bedrag niet bij de oude eigenaar kan worden geïnd, kan het volledige bedrag bij de nieuwe eigenaar in rekening worden gebracht.

Artikel 4.7

Indien er tijdens de eerste vergadering van eigenaars onvoldoende stemmen zijn vertegenwoordigd waardoor er een tweede vergadering van eigenaars uitgeschreven moet worden, brengt Excellent Vastgoed Management B.V. hiervoor € 70,- in rekening bij de VvE.

Artikel 4.8

Indien Excellent Vastgoed Management B.V. een schadeafwikkeling behandelt dat het bedrag van € 10.000,- te boven gaat kan zij een eenmalig honorarium van 2% van het schadebedrag in rekening brengen maar alleen als dit wordt vergoed door de verzekeraar. Indien dit honorarium niet onder de polisvoorwaarden valt of als er een andere reden is waarom deze kosten niet worden vergoed dan worden deze kosten niet in rekening gebracht bij de VvE.

5. Diensten

Artikel 5.1

Excellent Vastgoed Management B.V. vertegenwoordigt de VvE en is in geen geval zelf partij bij de overeenkomsten die zijn namens de VvE sluit. Excellent Vastgoed Management B.V. voert besluiten uit van de VvE welke zijn genomen in de vergadering van eigenaars. Daarnaast beheert zij de middelen van de VvE.

Artikel 5.2

De beheerder zal de vergadering van eigenaars organiseren, bijwonen notuleren en voorzitten tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 5.3

De beheerder en de VvE kunnen overeenkomsten sluiten die geen relatie hebben met het wettelijk bestuur of beheer van de VvE, in de zin van artikel 5: 131 BW lid 3, maar betrekking hebben op de levering van andere diensten van Excellent Vastgoed Management B.V.

Artikel 5.4

De beheerder biedt technische ondersteuning bij de uitvoering van bouwkundige werkzaamheden aan het VvE complex. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze overeenkomsten ligt bij de VvE. De beheerder is in welke vorm dan ook niet aansprakelijk voor deze technische ondersteuning. Bij grotere aanbestedingen en projecten adviseert de beheerder altijd een bouwkundig bureau aan te nemen.

Artikel 5.5

In geval van calamiteiten is de beheerder bevoegd om op kosten van de VvE noodvoorzieningen te treffen die nodig zijn om de schade zoveel mogelijk te beperken en/ of de veiligheid van de VvE en haar bewoners te waarborgen, ook indien hier (voorafgaand) geen toestemming van de VvE is verkregen.

6. Overname VvE

Artikel 6.1

Excellent Vastgoed Management B.V. neemt alleen een VvE administratie over die volgens haar inzichtelijk is. Indien zij van mening is dat de administratie onvoldoende inzichtelijk is zal er tegen het geldende uurtarief een aansluitende administratie geconcipeerd worden. Er is sprake van een onduidelijke administratie indien er ten aanzien van de financiële gegevens geen (tussentijdse) balans en opgave van debet -en creditstanden inclusief onderbouwing aanwezig is.

7. Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 7.1

Indien de VvE besluit om de overeenkomst met Excellent Vastgoed Management B.V. te beëindigen dan erkent Excellent Vastgoed Management B.V. geen enkele aansprakelijkheid voor de uitvoering van verbintenissen die de VvE al dan niet onder haar bestuur is aangegaan. De verantwoordelijkheid voor de verdere uitvoering van deze verbintenissen ligt bij de VvE.

Artikel 7.2

De beheerder zal het teveel in rekening gebrachte honorarium terugstorten naar de VvE. Restitutie vindt plaats vanaf de eerste dag na het verstrijken van de opzegtermijn rekening houdend met artikel 3.2 van deze voorwaarden en geschiedt altijd per kalendermaand.

Artikel 7.3

Bij het beëindigen van de overeenkomst zal de beheerder zorgdragen voor de overdracht van het volledige dossier aan de nieuwe beheerder.

8. Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

Artikel 8.1

De VvE verklaart dat zij geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten in Nederland.

Artikel 8.2

De VvE zal de beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of sancties die door een andere partij of door een daartoe bevoegd orgaan worden opgelegd aan de VvE als gevolg van het overtreden van de Wet Arbeid Vreemdelingen alsmede voor een schade die een direct of indirect gevolg hiervan is.

