

Algemeen

Artikel 1.1

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle door Muneris Vastgoeddiensten gedane aanbiedingen en gesloten overeenkomsten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Artikel 1.2

Muneris Vastgoeddiensten dient erop toe te zien, dat de VvE een geldig vergaderbesluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met de beheerder wordt gesloten.

Artikel 1.3

Offertes van de beheerder zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een overeenkomst tussen de beheerder en een VvE komt pas tot stand nadat de beheerder de aan hem verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd dan wel door beide partijen een beheerovereenkomst/offerte is ondertekend.

Artikel 1.4

Tenzij 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 artikel 5:131 BW.

Artikel 1.5

De beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren, maar kan zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

Artikel 1.6

Deze voorwaarden gelden ten aanzien van de werknemers van de beheerder en de door de beheerder ingeschakelde, onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.

Artikel 1.7

De beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht tegenover de VvE.

Artikel 1.8

De VvE vrijwaart de beheerder voor aanspraken van derden uit hoofde van gebrekkige besluiten(vorming) uitgezonderd in geval van opzet of grove schuld.

Artikel 1.9

De beheerder waarschuwt de Bestuurder in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het Reglement van Splitsing en/of de Wet.

Contractduur

Artikel 2.1

Voor zover uit de beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.

Artikel 2.2

Voor beëindiging van de beheerovereenkomst is opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt minimaal twee kalendermaanden. Opzegging kan op ieder moment plaatsvinden.

Administratief/financieel beheer

Artikel 3.1

In geval van onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan zijn zijde, is de beheerder aan de VvE verplicht en bevoegd onmiddellijk na constatering zelf voor herstel daarvan zorg te dragen. De beheerder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van bovengenoemde kwesties behoudens in geval van opzet of grove schuld.

Artikel 3.2

De beheerder stelt de wijze vast waarop de administratie wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de beheerovereenkomst andere afspraken hebben gemaakt.

Artikel 3.3

De administratie wordt in ieder geval in digitale vorm bewaard. De termijn van bewaring bedraagt tenminste zeven jaar.

Artikel 3.4

De beheerder is gehouden aan de bestuurder van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Hij is hiervoor gerechtigd kosten in rekening te brengen aan de eigenaar of de VvE.

Artikel 3.5

De beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening volgens de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De beheerder doet wat binnen zijn mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.

Artikel 3.6

De beheerder zorgt voor het tijdig aanmanen van debiteuren en adviseert de VvE tijdig een vergaderbesluit te nemen tot het treffen van rechtsmaatregelen ter incasso.

Artikel 3.7

De beheerder dient ervoor zorg te dragen dat er een bankrekening wordt aangehouden op naam van de VvE en een afzonderlijke rentedragende spaarrekening op naam van de VvE waarop de reserves van de VvE worden gestort.

Technisch beheer

Artikel 4.1

Alleen indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de beheerder (tevens) als technisch beheerder op.

Artikel 4.2

De werkzaamheden als technisch beheerder houden het begeleiden in van de Bestuurder dan wel degene die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is. De technisch beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij anders overeengekomen behoort het niet tot zijn of haar taak 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 houden. 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 grove schuld aan de zijde van de beheerder.

Uitvoering

Artikel 5.1

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 handelende beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, de beheerovereenkomst en de besluiten van de VvE.

Artikel 5.2

Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen.

Artikel 5.3

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.

Artikel 5.4

De (Bestuurder van de) VvE is verplicht de beheerder 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, heeft de beheerder het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertragung voortvloeiende extra kosten volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

Artikel 5.5

In geval van overmacht wordt de verbintenis met de beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.

Artikel 5.6

Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt, kan een der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.

Aansprakelijkheid

Artikel 6.1

Klachten over de verrichte of te verrichten werkzaamheden dienen door de VvE (of haar Bestuurder) zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen dertig dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan de beheerder.

Artikel 6.2

Indien naar het oordeel van (de Bestuurder van) de VvE de beheerder is tekortgekomen in de nakoming van zijn verplichtingen tegen (de Bestuurder van) de VvE, dient de VvE hem in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen.

Artikel 6.3

Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden tegen de beheerder vervallen één jaar na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

Artikel 6.4

De beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat de beheerder is uitgegaan van door (de Bestuurder van) de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor hem kenbaar was of behoorde te zijn.

Artikel 6.5

Indien zich bij het uitvoeren van de werkzaamheden een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van de beheerder leidt, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag van de beheervergoeding. Bij opzet of bewuste roekeloosheid van de beheerder geldt deze beperking niet.

Artikel 6.6

De werkzaamheden door de beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de beheerder tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.

Prijzen en Betaling

Artikel 7.1

De prijs voor de werkzaamheden als beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de tussen partijen gesloten beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. Extra werkzaamheden zal de beheerder in nader overleg in rekening kunnen brengen.

Artikel 7.2

De genoemde prijzen zijn inclusief 21% btw. Wijziging van het btw-tarief wordt direct doorberekend aan de VvE.

Artikel 7.3

De prijzen van de dienstverlening van de beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, gepubliceerd door het CBS.

Artikel 7.4

Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door de beheerder tenminste drie maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld. Indien de beheerovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, kan de overeenkomst binnen één maand na ontvangst van deze mededeling door de VvE worden opgezegd conform het bepaalde in artikel 2.2, als ware het een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Artikel 7.5

De facturen van de beheerder dienen uiterlijk binnen veertien dagen na factuurdatum volledig te zijn betaald op de door de beheerder aan te wijzen bankrekening.

Artikel 7.6

De jaarlijkse beheervergoeding aan de beheerder is de VvE verschuldigd per kwartaal bij vooruitbetaling.

Artikel 7.7

Indien binnen voornoemde termijn geen volledige betaling plaats vindt is de VvE, nadat zij eerst in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een redelijke termijn te betalen, in verzuim.

Artikel 7.8

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 mededeling aan de (Bestuurder van) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.

Artikel 7.9

Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de beheerder over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verschuldigd vermeerderd met twee punten.

Artikel 7.10

Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan de beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,-, onverminderd het recht van de beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

Artikel 7.11

Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

Beëindiging

Artikel 8.1

In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst, zal de VvE de beheerder een termijn gunnen van vier maanden na het einde van de overeenkomst teneinde de administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar Bestuurder.

Artikel 8.2

De beheerder is gehouden aan de overdracht van de gegevens aan de opvolgende beheerder of het bestuur collegiaal zijn medewerking te verlenen. De beheerder is gerechtigd om kosten in rekening te brengen aan de nieuw aangestelde beheerder of de VvE voor de overdracht van de gebruikinstellingen en inrichting van het administratiepakket Twinq.

Artikel 8.3

In geval van beëindiging van de overeenkomst 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.

Artikel 8.4

Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt de beheerder de administratie bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging aan bij het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars 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

Artikel 8.5

Indien de beheerder vervolgens nog bescheiden voor de VvE ontvangt, behoeft hij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De beheerder zal de ontvangen bescheiden dan doorzenden naar de VvE of retourneren aan 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.

Geheimhouding

Artikel 9

De beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens terzake de VvE en de eigenaren.

Geschillen

Artikel 10

Alle geschillen die voortvloeien uit de overeenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter inzake de plaats waar de beheerder kantoor houdt.