

# Algemene Voorwaarden Robog.nl

## voor het professioneel beheren van VvE's

### 1. Definities:

- \* **VvE:** Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.
- \* **Reglement van splitsing:** Het Reglement van splitsing van een VvE.
- \* **ALV:** de Algemene Leden Vergadering of vergadering van (appartement) eigenaars: Het hoogste (beslis) orgaan binnen een VvE.
- \* **VvE Bestuur:** Rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de Splitsingsakte; een vergaderbesluit van de ALV; of uit de inschrijving van het bestuur bij de Kamer van Koophandel.
- \* **Beheerder:** De professionele ondernemer die een nader overeengekomen pakket diensten aanbiedt voor het beheren van VvE's, te weten Robog.nl.
- \* **Beheerovereenkomst:** Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars voor het uitvoeren van de overeengekomen diensten.
- \* **Financieel & Administratief Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen diensten en prijzen.
- \* **Technisch Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten aanbiedt op het gebied van technisch en/of exploitatie beheer en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket en prijzen.
- \* **Additionele werkzaamheden:** Werkzaamheden die niet zijn opgenomen in de beheerovereenkomst met de VvE. Deze extra werkzaamheden – op verzoek van de VvE en/of het bestuur kunnen zowel op offerte- als op regiebasis voor de VvE worden uitgevoerd.
- \* **Ledenvergadering:** bij een VvE de Vergadering van Eigenaars, bij een coöperatieve flatvereniging of vereniging als bedoeld in Boek 2 Burgerlijk Wetboek moet hiervoor worden gelezen de algemene vergadering.

## 2. Algemeen

### Toepasselijke voorwaarden

**2.1** Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op aanvragen, offertes, (aanvullende) opdrachten en overeenkomsten tussen de Beheerder en de VvE, voor zover hiervan in de Beheerovereenkomst of aanvullende schriftelijke overeenkomst(en) niet is afgeweken. Behoudens dergelijke afwijkingen blijven deze algemene voorwaarden voor het overige van toepassing.

Deze algemene voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de beheerder ingeschakelde derden indien die derden onder zijn verantwoordelijkheid vallen.

### Offertes, tot stand komen van de Beheerovereenkomst

**2.2** Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders overeengekomen.

**2.3** Een overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE wordt geacht pas tot stand te zijn gekomen na een rechtsgeldig besluit van de ALV en ondertekening door een door de ALV hiervoor gemachtigde.

**2.4** De Beheerovereenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

### Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst

**2.5** De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Met het voornoemde wordt niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

### Gebruik gegevens

**2.6** Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek door een daartoe aangewezen instelling een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling daar waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.

**2.7** De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van haar werkzaamheden de persoonsgegevens van de leden te verwerken met in acht neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.

**2.8** 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 en opzegging Beheerovereenkomst

**3.1** Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt is deze aangegaan voor één (1) jaar en wordt zonder opzegging automatisch jaarlijks verlengd voor een periode van één (1) jaar

**3.2** Opzegging kan zowel door de VvE als door de Beheerder geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. Opzegging dient schriftelijk en per aangetekende brief te gebeuren.

**3.3** Voor het rechtsgeldig beëindigen van de Beheerovereenkomst is het overleggen van een rechtsgeldig ALV besluit aan de Beheerder vereist.

**3.4** Onverminderd het recht op schadevergoeding kan ieder der partijen de overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang beëindigen in geval van:

- Ernstige tekortkomingen in de nakoming van contractuele verplichtingen door de andere partij;
- Faillissement of surseance van betaling van de andere partij;
- Zwaarwegende redenen waardoor samenwerking in redelijkheid niet langer kan worden verlangd

## **4. Prijzen en Betaling**

**4.1** De prijs voor de Beheerderswerkzaamheden omvat die werkzaamheden die in de bijlagen bij de Beheerovereenkomst zijn omschreven. De overeengekomen prijzen zijn exclusief de dan geldende btw, tenzij anders overeengekomen.

**4.2** Alle (additionele) werkzaamheden zullen door de Beheerder en de VvE worden overeengekomen en voornoemde werkzaamheden worden door de Beheerder apart bij de VvE in rekening gebracht.

**4.3** De prijzen van de dienstverlening worden jaarlijks op 1 januari automatisch geïndexeerd op grond van de CBS-index "CPI- alle huishoudens" en afgerond op hele euro's.

**4.4** Indien binnen 14 dagen na factuurdatum geen volledige betaling plaats vindt op de door de Beheerder aan te geven bankrekening is de VvE ter zake in verzuim.

**4.5** Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder gerechtigd 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 de) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.

**4.6** Indien de VvE na in gebreke te zijn gesteld niet binnen 10 dagen na de datum van ingebrekestelling de achterstallige bedragen heeft betaald, is de Beheerder gerechtigd om de vordering uit handen te geven waarbij de incassokosten volgens de WIK (Wet op Incasso Kosten) voor rekening komen van de VvE. Hierbij worden alle betalingen eerst in mindering gebracht op de verschuldigde kosten, vervolgens op de wettelijke handelsrente en vervolgens steeds op de hoofdsom.

## **5. Administratief en Financieel beheer**

**5.1** De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

**5.2** De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de ALV. De VvE is verantwoordelijk voor het tijdig vaststellen van de jaarrekening.

**5.3** De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.

**5.4** De Beheerder houdt enkel een digitaal dossier aan. De termijn van bewaring van de administratie bedraagt tenminste 7 jaar.

Zodra de Beheerovereenkomst tot een einde is gekomen, dan wordt de administratie, inclusief de bewaartermijn, overgedragen aan een door het VvE Bestuur aan te wijzen partij. Het online portal wordt daarbij direct opgeheven en de VvE administratie wordt vernietigd met inachtneming van de algemeen aanvaarde procedures. De gegevens worden vernietigd conform de AVG.

**5.5** De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en de transporterende notarissen informatie met betrekking tot de (financiële) administratie van de VvE te verstrekken. Voor deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken over de daarvoor te maken kosten worden overeengekomen.

**5.6** De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de ALV vast te stellen procedure – tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van incasso'en/of rechtsmaatregelen ter zake.

**5.7** Nadat de incassoprocedure door 24/7 VvE Beheer B.V. is doorlopen, wordt de openstaande vordering en de verplichting tot betaling van de toekomstige voorschotbijdragen uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Pas als het dossier bij de gerechtsdeurwaarder is gesloten, wordt het reguliere betalingstraject aan de VvE hervat. Alle kosten die verband houden met de incassoprocedure bij de gerechtsdeurwaarder, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waarvoor de gerechtsdeurwaarder wordt ingeschakeld.

**5.8** De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de bankrekeningen van de VvE. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.

**5.9** De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de door de ALV gemachtigde personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd. Dienaangaande is de VvE eindverantwoordelijk.

## **6. Technisch (exploitatie) beheer**

**6.1** Alleen als dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen op als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder, waarbij een nadere uitwerking van de dienstverlening beschreven wordt in de (bijlagen van) de Beheerovereenkomst.

**6.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houden de werkzaamheden als Technisch Beheerder uitsluitend in het begeleiden van de Bestuurder en/of van de Technische Commissie van de VvE,

en/of van degene die binnen de VvE voor het Technisch (exploitatie) Beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert.

**6.3** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Beheerder 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 voeren. 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, behalve bij aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld van de Beheerder.

**6.4** Het is Robog.nl toegestaan om reclame-uitingen aan te brengen indien groot onderhoud uitgevoerd wordt.

**6.5** Op alle bouwkundige werkzaamheden welke door Robog.nl worden begeleid, zijn aanvullend op deze algemene voorwaarden de algemene voorwaarden van de DNR 2011 van toepassing, danwel de toekomstige versies daarvan. De inhoud van de algemene voorwaarden van DNR 2011 dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. Indien en voor zover enige bepaling uit de algemene voorwaarden van DNR 2011 in strijd zou zijn met enige bepaling uit de onderhavige algemene voorwaarden, dan geldt de bepaling in de onderhavige algemene voorwaarden.

**6.6** Indien een derde in opdracht van de VvE de bouwkundige begeleiding verzorgt, danwel bouwkundige werkzaamheden uitvoert, dan is de Beheerder niet aansprakelijk voor de daarmee gemoeide kosten. De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van de in deze bepaling bedoelde derde.

## **7. VvE Bestuur**

**7.1** Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als externe Beheerder voor de VvE en niet als (lid van) het VvE Bestuur in de zin van art 5:131 van het Burgerlijk Wetboek. De Beheerder treedt slechts op als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde beleid van de VvE. Dit met in achtneming van de van toepassing zijnde VvE wet- en regelgeving.

**7.2** Indien de Beheerder tevens als (lid van) het VvE Bestuur is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard treedt hij slecht op als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde VvE beleid, uitgebreid met de verantwoordelijkheden die voor het VvE Bestuur gelden zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde VvE wet- en regelgeving. In dit geval is de VvE verplicht te beschikken over een adequate bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering alsmede een rechtsbijstandverzekering, alsmede is de VvE verplicht de met voornoemde verzekeringen gemoeide premies en gelden, waaronder begrepen het eigen risico, te voldoen. Indien de VvE in strijd handelt met de verplichting tot het sluiten van een adequate bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en rechtsbijstandverzekering, dan vrijwaart de VvE de Beheerder voor alle kosten die de Beheerder maakt indien hij in een voorkomend geval zijn aansprakelijkheidsverzekering en rechtsbijstandverzekering dient aan te spreken, waaronder begrepen de kosten ter zake van het eigen risico en eventuele premieverhoging.

## **8. Uitvoering**

## Informatieplicht

**8.1** 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, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld – het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de overeengekomen (uur)tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

## Behoorlijke uitvoering van taken

**8.2** 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 handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij 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.

**8.3** 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.

**8.4** De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de ALV op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket dat met de VvE is overeengekomen.

**8.5** Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beleid 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 ALV dan wel aan de door de ALV-gemachtigden.

**8.6** De beheerder geeft uitvoering van de overeengekomen diensten tijdens kantoortijden (maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 17:00 uur). Ledenvergaderingen worden op werkdagen in overleg vastgesteld.

## Waarschuwingsplicht

**8.7** De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of een onjuiste (ALV) besluitvorming op de hoogte was, of behoorde te zijn, een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

**8.8** De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – het VvE Bestuur en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de algemene voorwaarden, het reglement van splitsing, het huishoudelijk reglement van de VvE en/of eventuele toepasselijke aanvullende VvE wet- en regelgeving.

## Treffen van noodvoorzieningen

**8.9** Bij calamiteiten of spoedeisende zaken is de Beheerder gehouden – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen te (laten) uitvoeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

#### Omvang van de werkzaamheden

**8.10** Onverminderd het bepaalde in artikel 8.9 is 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 is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de verzoeker er zo spoedig mogelijk van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen.

#### Vrijwaring

**8.11** De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de ALV en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder of derde(n) verricht.

**8.12** De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder voor eventuele aanspraken van de appartementsrecht Eigenaars en/of derden en de met vorenbedoelde aanspraken gemoeide kosten.

#### Overmacht

**8.13** De Beheerder is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor een vertraging of een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst die het gevolg is van overmacht. In het geval van overmacht worden de verplichtingen van Beheerder opgeschort voor de duur van de overmachtstoestand. Onder overmacht wordt verstaan elke van de wil van de Beheerder onafhankelijke omstandigheid, waardoor de nakoming, geheel of gedeeltelijk, van zijn verplichtingen jegens de VvE wordt verhinderd, vertraagd of oneconomisch gemaakt, waardoor de nakoming in redelijkheid niet in redelijkheid van de Beheerder kan worden verlangd. Beheerder is in geval van overmacht niet aansprakelijk voor enige daaruit voortvloeiende schade. Beheerder stelt de VvE op de hoogte indien zich één of meer overmachtssituaties voordoet.

**8.14** Onder overmacht wordt in ieder geval aangemerkt: oorlog, oorlogsgevaar, mobilisatie, staat van beleg, epidemie, quarantaine, brand, ontploffing, georganiseerde en ongeorganiseerde werkstaking, bedrijfsbezetting, uitsluiting van of gebrek van arbeidskrachten, het niet, niet-tijdig of niet behoorlijk presteren door derden, belemmeringen die worden veroorzaakt door overheidsmaatregelen, storingen in de energievoorzieningen of communicatieverbindingen en dergelijke, zulks ongeacht of de desbetreffende omstandigheid op enig moment was te voorzien.

**8.15** Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

## Termijnen

**8.16** De in de algemene voorwaarden en Beheerovereenkomst door de Beheerder genoemde termijnen zijn fatale termijnen, tenzij in de algemene voorwaarden en/of de Beheerovereenkomst anders is bepaald, danwel partijen andersluidend schriftelijk zijn overeengekomen. Indien een termijn geen fatale termijn betreft, kan bij overschrijding elke partij de andere partij schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

## Kantoorbezoek en communicatie

**8.17** Het bezoeken van het kantoor van de Beheerder is op afspraak, ook voor het ophalen of afgeven van documenten of goederen. De tijd die is gemoeid met een bezoek aan het kantoor van de Beheerder van een eigenaar zonder afspraak voor andere zaken dan het ophalen of afgeven van goederen of documenten, zullen gespecificeerd worden gefactureerd conform de het uurtarief welke in de beheersovereenkomst is opgenomen.

**8.18** De tijd die is gemoeid met de communicatie met de eigenaar van het appartementsrecht die verband houdt met VvE gerelateerde zaken die door aanwezigheid op een Algemene Ledenvergadering, kennisname van de notulen, brieven of reglementen bekend hadden kunnen zijn al dan niet middels de stukken welke op het online portal beschikbaar gesteld zijn, vallen buiten de beheersovereenkomst en worden gespecificeerd aan de VvE gefactureerd conform de het uurtarief welke in de beheersovereenkomst is opgenomen.

## 9 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

**9.1** De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.

**9.2** Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zullen worden ingezet die in Nederland op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Evenzeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onderaanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.

**9.3** De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## 10. Inkoopcriteria leveranciers

**10.1** Leveranciers die werkzaamheden uitvoeren in opdracht van de Beheerder dienen minimaal te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK);
- Bij opdrachten boven een bedrag van €10.000,-:
  - Aangesloten zijn bij een erkende branchevereniging;
  - In het bezit zijn van een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;
  - Geen zelfstandige zonder personeel (zzp'er) zijn.

**10.2** De Beheerder behoudt zich het recht voor om een zwarte lijst van leveranciers op te stellen. Leveranciers die op deze lijst staan, mogen niet worden ingezet door de VvE.

**10.3** Deze inkoopcriteria maken integraal onderdeel uit van de algemene voorwaarden en zijn derhalve juridisch bindend voor alle betrokken partijen.

## 11. Aansprakelijkheid

### Klachten

**11.1** 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.

**11.2** 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.

**11.3** 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

**11.4** De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld.

### Beperking van aansprakelijkheid

**11.5** In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt.

De Beheerder zal op verzoek van de VvE de verzekeringspolis én jaarlijks het betalingsbewijs van de premie overleggen waaruit blijkt in welke mate hij (nog steeds) verzekerd is voor aansprakelijkheid.

**11.6** In gevallen waarin de aansprakelijkheid van de Beheerder is vast komen te staan en de Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het totaalbedrag van de door de Beheerder aan de VvE gezonden facturen in het voorgaande kalenderjaar, te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

**11.7** Onder de artikelen 10.5 en 10.6 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden echter niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van aantoonbare opzet en/of grove schuld.

**11.8** In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. In het geval de VvE als gevolg daarvan schade lijdt en die schade minder is dan € 250,-- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan behoudens in geval van aantoonbare opzet en/of grove schuld van de Beheerder.

#### Aansprakelijkheid bestuurder

**11.9** Mocht de Beheerder ook zijn aangesteld als Bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor de uitoefening van de taken als Bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 10.4 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

## 12. Beëindiging

**12.1** In geval van beëindiging en/of bij het wijzigen van de Beheerovereenkomst 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.

**12.2** De VvE of een door de VvE aan te wijzen derde dient binnen drie (3) maanden na het einde van de Beheerovereenkomst de boekhouding en de administratie betreffende de VvE van de Beheerder in ontvangst te nemen. De overdracht omvat ten minste:

- Financiële administratie (bankafschriften, grootboek, begrotingen en jaarstukken);
  - Technische dossiers, onderhoudsplannen en contracten met leveranciers;
  - Notulen van vergaderingen, ledenlijsten en overige verenigingsdocumenten.
- De overdracht geschiedt binnen dertig (30) dagen na beëindiging, zowel digitaal als fysiek (indien van toepassing).

**12.3** Lopende opdrachten die reeds door de Beheerder zijn uitgezet, worden in overleg afgerond of overgedragen aan het bestuur of opvolgende beheerder. Spoedzaken die vóór de beëindigingsdatum spelen, worden door de Beheerder naar beste vermogen afgehandeld.

**12.4** De Beheerder verstrekt binnen dertig (30) dagen na beëindiging een eindafrekening van de beheervergoeding en overige openstaande posten. Eventuele vooruitbetaalde bedragen worden naar rato verrekend.

**12.5** De Beheerder verleent gedurende een overgangperiode van één (1) maand redelijke ondersteuning aan het bestuur of opvolgend beheerder om een soepele overgang te waarborgen.

**12.6** Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie, stuurt de Beheerder deze bij aangetekende brief aan 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.

**12.7** Indien de Beheerder na beëindiging van de Beheerovereenkomst nog stukken ontvangt voor de VvE, draagt de Beheerder hier niet meer voor zorg. Hij zal de stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder of het bestuur van de VvE, of retourneren aan de afzender onder vermelding dat hij niet langer als Beheerder optreedt.

**12.8** Eventuele geschillen omtrent de beëindiging worden in eerste instantie in overleg of via mediation opgelost, alvorens juridische stappen worden ondernomen.

### **13. Integriteit**

**13.1** De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct schriftelijk op de hoogte stellen.

**13.2** De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

### **14. Toepasselijk recht en bevoegde rechter**

**14.1** Op de rechtsverhouding tussen de VvE en de Beheerder is het Nederlands recht van toepassing.

**14.2** Alle geschillen – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die tussen de VvE en de Beheerder mochten rijzen zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden berecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam, tenzij uit een wetsbepaling dwingendrechtelijk een andere bevoegde rechtbank volgt.