

Algemene voorwaarden

Voorwaarden bij een overeenkomst voor beheer of bestuur tussen *VZB vastgoed* en een Vereniging van Eigenaars

VZB vastgoed, december 2015

Definities:

VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van artikel 5:124 BW. In deze voorwaarden zullen met de Verenigingen van Eigenaars in de zin van artikel 5:124 worden gelijkgesteld: Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die als doelstelling hebben gemeenschappelijk beheer en of onderhoud van aan verschillende eigenaars toebehorend onroerend goed. Hierna te noemen VvE.

Beheerder: *VZB vastgoed* als beroepsmatig ondernemer die diensten op het gebied van beheer aanbiedt aan een VvE.

Bestuurder: *VZB vastgoed* als bestuurder zoals bedoeld in artikel. 5:131 BW.

Afdeling 1 Werkingsfeer

Artikel 1.1

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de overeenkomst waarbij *VZB vastgoed* op basis van een rechtsgeldig besluit door de VvE is benoemd tot beheerder of bestuurder.

Artikel 1.2

De duur van de overeenkomst bedraagt ten minste één jaar na benoeming in de Algemene Ledenvergadering en zal stilzwijgend worden verlengd met telkens één jaar. Opzegging dient te geschieden per 3 gehele kalendermaanden, tenzij anders overeengekomen.

Afdeling 2 Tarieven

Artikel 2.1

De door *VZB vastgoed* voor haar dienstverlening aan de VvE gehanteerde tarieven zijn exclusief BTW en inclusief bureaunkosten, telefoonkosten, faxkosten, portokosten en kopieerkosten, tenzij anders aangegeven. De kosten van de vergaderruimte inclusief bijkomende kosten worden in rekening gebracht bij de VvE.

Artikel 2.2

De door *VZB vastgoed* voor haar dienstverlening aan de VvE gehanteerde tarieven worden vooraf eens per jaar geïncasseerd. *VZB vastgoed* staat het vrij om de maanden welke nog openstaan vanaf de ingang van de overeenkomst op de eerste betalingsvervaldatum te incasseren.

Artikel 2.3

Alle door *VZB vastgoed* gehanteerde tarieven kunnen jaarlijks worden aangepast, tenzij anders overeengekomen.

Afdeling 3 Dienstverlening *VZB vastgoed*

Artikel 3.1

VZB vastgoed voert als beheerder of bestuurder meerderheidsbesluiten van de VvE uit en beheert de middelen van de VvE. *VZB vastgoed* vertegenwoordigt de VvE en wordt zelf geen partij bij de overeenkomsten die zij namens de VvE sluit ter uitoefening van de overeenkomst.

Artikel 3.2

VZB vastgoed en de VvE kunnen overeenkomsten sluiten, die geen relatie hebben met het wettelijk bestuur van de VvE in de zin van artikel 5: 131 lid 3, maar betrekking hebben op de levering van andere diensten en producten door *VZB vastgoed*.

Artikel 3.3

VZB vastgoed kan in opdracht van de VvE technische ondersteuning leveren op de uit te voeren bouwkundige werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze verbintenissen ligt bij de VvE.

VZB vastgoed is dan ook niet aansprakelijk in welke vorm dan ook voor deze technische ondersteuning. Bij grote en complexe werkzaamheden zal VZB vastgoed adviseren een bouwkundig bureau in te schakelen.

Artikel 3.4

De door VZB vastgoed uitgebrachte offerte is tot zestig dagen na dagtekening geldig. Na deze zestig dagen staat het VZB vastgoed vrij om de huidige aanbieding te handhaven dan wel een nieuwe aanbieding te doen.

Afdeling 4 Kosten bij overdracht appartementsrechten

Artikel 4

Bij de overdracht van een appartementsrecht brengt VZB vastgoed zowel bij de nieuwe als bij de oude eigenaar een bedrag aan administratiekosten in rekening. Deze kosten hebben onder meer betrekking op het muteren van het ledenbestand, het opmaken van de eindafrekeningen voor het betreffende appartementsrecht en de informatievoorziening aan de nieuwe eigenaar. Indien het bedrag niet bij de oude eigenaar kan worden geïnd, kan het bij de nieuwe eigenaar in rekening worden gebracht. Het bedrag is conform de tarievenlijst.

Afdeling 5 Vergaderingen van de VvE

Artikel 5.1

VZB vastgoed zal de Algemene Ledenvergaderingen van de VvE voorzitten, tenzij de Algemene Leden -vergadering anders besluit.

Artikel 5.2

Indien tijdens de 1^e Algemene Ledenvergadering onvoldoende stemmen vertegenwoordigd zijn waardoor een 2^e reglementaire vergadering moet plaatsvinden, brengt VZB vastgoed hiervoor € 40,- in rekening bij de VvE.

Afdeling 6 Overname van een bestaande administratie door VZB vastgoed

Artikel 6.1

VZB vastgoed zal alleen een administratie overnemen die volgens haar eigen oordeel inzichtelijk is.

Artikel 6.2

Indien naar het oordeel van VZB vastgoed de administratie onvoldoende inzichtelijk is, zal VZB vastgoed tegen het geldende uurtarief trachten een aansluitende administratie te concipiëren. De bestaande administratie wordt in ieder geval vermoed onvoldoende duidelijk te zijn, indien er ten aanzien van de financiële gegevens geen (tussentijdse) balans is ingesloten, dan wel de onderbouwing van de debet- en creditstanden van de bijdragen van de verschillende appartementseigenaars ontbreekt. Het uurtarief is conform de tarievenlijst.

Afdeling 7 Afwikkelen schade

Artikel 7

Indien de werkzaamheden van VZB vastgoed een schadeafwikkeling betreffen welke een bedrag van € 10.000,- inclusief BTW te boven gaat, wordt door VZB vastgoed een eenmalig honorarium van 2% van het schadebedrag in rekening gebracht, maar alleen als dit wordt vergoed door de verzekeraar.

Afdeling 8 Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 8.1

In geval van beëindiging van de beheersovereenkomst erkent VZB vastgoed 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 8.2

Restitutie van de in artikel 2.2 genoemde tarieven vindt plaats per gehele kalendermaand en altijd vanaf de eerste dag na het verstrijken van de opzegtermijn rekening houdend met artikel 1.2.

Afdeling 9 Archivering en overdracht dossiers

Artikel 9.1

In geval van beëindiging van de beheersovereenkomst wordt het betreffende dossier gesloten en gedurende een termijn van vijf jaren bewaard ten kantore van *VZB vastgoed*.

Artikel 9.2

Indien de VvE besluit een andere beheerder of bestuurder aan te wijzen, zal *VZB vastgoed* zorgdragen voor de overdracht van het volledige dossier aan deze nieuwe beheerder of bestuurder.

Afdeling 10 Wijzigingen en aanvullingen van deze voorwaarden

Artikel 10

Wijzigingen en aanvullingen op deze voorwaarden worden via de website www.vzbvastgoed.nl medegedeeld aan de VvE.