

ALGEMENE VOORWAARDEN

VZB Vastgoed B.V. in haar rol als bestuurder

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van VZB Vastgoed B.V., hierna te noemen: “VZB”, ter zake van het gebruik van haar diensten, en ook op alle offertes, opdrachten, rechtsbetrekking en overeenkomsten, hoe ook genaamd, waarbij VZB zich verbindt of zal verbinden om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de VvE, en ook op alle daaruit voortvloeiende werkzaamheden.
- 1.2 Deze voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten waarbij VZB derden inschakelt. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op alle toekomstige overeenkomsten tussen Partijen.
- 1.3 Voor de situatie waarin VZB een overeenkomst met de VvE heeft gesloten en VZB als beheerder van de VvE optreedt, gelden deze Algemene Voorwaarden niet. Voor die dienstverlening heeft VZB aparte algemene voorwaarden opgesteld, welke door VZB aan de VvE ter beschikking worden gesteld, dan wel inzichtelijk worden gemaakt op de website van VZB;
- 1.4 Afwijkingen en/of aanvullingen op deze Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig als deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen. Deze instemming brengt nooit met zich mee dat de afwijkende voorwaarden voor VvE ook op andere overeenkomsten tussen VZB en VvE van toepassing zijn.
- 1.5 Als één van de voorwaarden uit deze Algemene Voorwaarden en de in de (bestuurs-)overeenkomst /offerte opgenomen voorwaarden onderling tegenstrijdig zijn, dan geldt de in de overeenkomst /offerte opgenomen voorwaarde voor wat betreft de tegenstrijdigheid.
- 1.6 Als enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden ongeldig is, blijven de overige bedingen in deze Algemene Voorwaarden van kracht. De betreffende niet-geldige bepaling(en) zal/zullen worden vervangen door een andere, wel geldige bepaling, die de door de niet geldige bepaling beoogde gevolgen zo dicht mogelijk zal benaderen.
- 1.7 De toepasselijkheid van de Algemene Voorwaarden van VvE wordt door VZB uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 1.8 Indien onduidelijkheid bestaat over de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze Algemene Voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden ‘naar de geest’ van deze bepalingen.
- 1.9 Als zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze Algemene Voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld ‘naar de geest’ van deze Algemene Voorwaarden.

Artikel 2. Definities

- 2.1 Algemene Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, geldend voor de rechtsbetrekking tussen VvE en VZB. Gebruikmaking van de diensten van VZB veronderstelt bekendheid met deze algemene voorwaarden, en ook de acceptatie hiervan;
- 2.2 Overeenkomst: de overeenkomst of andersoortige overeenkomst die VZB met VvE aangaat en alle daaruit voortvloeiende en/of mee samenhangende overeenkomsten en/of verbintenissen waarmee VZB instemt met benoeming tot bestuurder van de VvE en de daarbij behorende taken;
- 2.3 Bestuurder(-s): bestuurder(s) die ex art. 5:131 BW is/zijn benoemd door de VvE (de Bestuurders gezamenlijk ook te noemen “het Bestuur”);
- 2.4 Werknemer: een natuurlijke persoon die werkzaam is bij of verbonden is aan VZB al dan niet op grond van een arbeidsovereenkomst;
- 2.5 VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van art. 5:112 jo 5:124 BW, en ook stichtingen in de zin van 2:285 BW;
- 2.6 Website: www.vzbvastgoed.nl en alle daarbij behorende webpagina's;
- 2.7 Werkzaamheden: alle door VZB ten behoeve van VvE uit te voeren werkzaamheden waartoe opdracht is gegeven en die door VZB zijn aanvaard en ook de werkzaamheden overeengekomen in de overeenkomst tussen VZB en VvE en ook alle daaruit voor VZB voortvloeiende (meer-)werkzaamheden;
- 2.8 Gebouw: de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, waaronder ook technische installaties met de daarbij behorende leidingen;
- 2.9 Vergadering van Eigenaars: een algemene of buitengewone vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 BW;
- 2.10 Servicekosten: de voorschotbijdragen dan wel definitieve bijdragen van de eigenaars in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn;
- 2.11 Splitsingsreglement: het bij de VvE behorende splitsingsreglement;
- 2.12 Offerte: het vrijblijvende aanbod, gedaan door VZB aan VvE;
- 2.13 Opdracht: de overeenkomst (van opdracht) waarbij VZB zich tegenover een VvE verbindt om bepaalde werkzaamheden te verrichten;
- 2.14 Vergoeding: de tussen VZB en de VvE overeengekomen vergoeding voor de door VZB uit te voeren Werkzaamheden op grond van de overeenkomst;
- 2.15 Partijen: VZB en de VvE tezamen;
- 2.16 Persoonsgegevens: elk gegeven over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon;

- 2.17 Intellectueel eigendom: alle intellectuele eigendomsrechten van VZB;
- 2.18 Overmacht: elke van de wil van VZB onafhankelijke omstandigheid – ook al was deze ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst te voorzien – daaronder begrepen brand en andere storingen in het bedrijf van VZB of haar toeleveranciers en voorts alle omstandigheden waardoor nakoming van de overeenkomst redelijkerwijs van VZB niet kan worden gevraagd;
- 2.19 Niet toe te rekenen tekortkoming: onder andere oorlog, oorlogsgevaar, oproer, brand, fabrieksstoornis, staking, storing van systemen, blokkades, uitsluiting, verkeersstoornis, niet of niet tijdig voldoen aan hun verplichtingen door derde(n);
- 2.20 VZB Vastgoed B.V.: de besloten vennootschap handelend onder de naam “VZB Vastgoed”, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27273013, welke als bestuurder van de VvE optreedt.

Artikel 3. De totstandkoming en uitvoering van de (bestuurs-)overeenkomst

- 3.1 Een overeenkomst tussen VZB en VvE komt tot stand op het moment dat VvE akkoord geeft op een offerte van VZB en VZB de verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd aan de VvE, dan wel op het moment dat dat VZB de taak als bestuurder op zich neemt.
- 3.2 Als de opdracht mondeling is verstrekt of de getekende overeenkomst (nog) niet ondertekend door VZB retour is ontvangen, dan wordt, indien VZB toch start met de uitvoering van de Werkzaamheden, de overeenkomst geacht tot stand te zijn gekomen volgens de eerder door VZB gedane Offerte en onder toepasselijkheid van deze Algemene Voorwaarden.
- 3.3 De overeenkomst vervangt alle voorafgaande afspraken en/of overeenkomsten tussen Partijen.
- 3.4 Alle Offertes van VZB hebben, tenzij anders is vastgelegd in de offerte, een geldigheidstermijn van 3 maanden. Als de offerte binnen die termijn niet is aanvaard, vervalt deze van rechtswege.
- 3.5 Offertes van VZB zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen tussen VZB en de VvE.
- 3.6 Als de Offerte is gebaseerd op de door VvE verstrekte informatie, dan mag VZB vertrouwen op de juistheid en volledigheid van de door de VvE verstrekte informatie. Als deze informatie achteraf gezien onjuist blijkt te zijn, is VZB gerechtigd alle hieruit voortvloeiende kosten aan VvE in rekening te brengen.
- 3.7 Alle opdrachten en/of overeenkomsten gelden als uitsluitend aan VZB gegeven, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling was dat een opdracht door een bepaald persoon zal worden uitgevoerd. De werking van art. 7:404 Burgerlijk Wetboek, dat voor het laatstgenoemde geval een regeling geeft, en de werking van art. 7:407 lid 2, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor de gevallen waarin aan twee of meer personen een opdracht is gegeven, wordt uitgesloten.

- 3.8 VZB kan haar taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derden uitbesteden.

Artikel 4. Verplichtingen van de VvE

- 4.1 De VvE is verplicht VZB tijdig, volledig en op juiste wijze te informeren over alle gegevens, inlichtingen en bescheiden die nodig zijn voor een behoorlijke uitvoering van de overeenkomst. Als de VvE de benodigde gegevens, niet of niet tijdig en volledig verstrekt aan VZB, dan is VZB gerechtigd om de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd het recht om uit de vertraging voortvloeiende kosten volgens de op dat moment geldende tarieven van VZB aan de VvE in rekening te brengen.
- 4.2 Aan VZB is de uitvoering van de overeenkomst opgedragen.
- 4.3 De VvE is verplicht om een incassomachtiging af te geven aan VZB ter incasso van de verschuldigde vergoeding.

Artikel 5. Verplichtingen van VZB

- 5.1 VZB is verplicht om tegenover de VvE informatie over de (financiële) administratie aan de VvE te verschaffen, tenzij over deze Werkzaamheden tussen Partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt.
- 5.2 VZB heeft als bestuurder de verplichtingen die de wet en de het splitsingsreglement bij de bestuurder neerlegt.
- 5.3 Tenzij anders is overeengekomen tussen Partijen, treedt VZB zowel op als bestuurder van de VvE en als extern beheerder van de VvE. Voor wat de beheerderstaken, geldt een separate set algemene voorwaarden, welke op de website van VZB terug te vinden is.
- 5.4 Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal VZB alle redelijkerwijs in de gegeven omstandigheden te verwachten zorg en bekwaamheid aanwenden.
- 5.6 VZB is niet gehouden om meer of andere werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de VvE dan overeengekomen in de overeenkomst.

Artikel 6. Looptijd van de overeenkomst en opzeggingsmogelijkheden

- 6.1 De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van de benoeming.
- 6.2 Opzegging van de overeenkomst kan enkel plaatsvinden nadat VZB als bestuurder ontslagen is.

Artikel 7. Einde van de overeenkomst

- 7.1 In het geval van beëindiging van de overeenkomst, heeft VZB een termijn van 3 maanden na het eindigen van de overeenkomst om de administratie van de VvE in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan de nieuwe bestuurder. Gedurende deze termijn blijft de VvE de vergoeding verschuldigd.
- 7.2 In het geval van beëindiging van de overeenkomst is VZB bevoegd de afgifte van de administratie van de VvE op te schorten zolang de VvE niet (volledig) heeft voldaan aan haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst.
- 7.3 Als de VvE na beëindiging van de overeenkomst in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie, dan biedt VZB de administratie eenmalig aangetekend aan de VvE aan. Na deze aanbieding is VZB niet langer verplicht (administratieve) Werkzaamheden voor de VvE uit te voeren. VZB draagt geen verplichting om de administratie van de VvE te bewaren.
- 7.4 De overeenkomst kan door VZB zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden wanneer:
 - (a) de betaling van de vergoeding door de VvE niet zeker kan worden gesteld;
 - (b) de VvE in verzuim is met betrekking tot nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst, de wet of het splitsingsreglement.

Artikel 8. Vergoeding

- 8.1 Alle overeengekomen prijzen, genoemd in de offerte en/of overeenkomst, zijn exclusief vervoerskosten, omzetbelasting (BTW) en andere heffingen die van overheidswege worden opgelegd, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- 8.2 De vergoeding voor de door VZB te verrichten Werkzaamheden omvat enkel de Werkzaamheden die in de overeenkomst zijn overeengekomen. De in overleg verrichte extra Werkzaamheden buiten de overeenkomst, zullen apart aan de VvE gefactureerd worden.
- 8.3 De door de VvE te betalen vergoeding voor de dienstverlening van VZB zal jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (2006=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Prijsaanpassingen anders dan als gevolg van indexering zullen tenminste zes maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden medegedeeld.
- 8.4 Facturen moeten binnen 14 dagen na factuurdatum, zonder enige korting of verrekening uit welke hoofde dan ook, betaald zijn, tenzij anders overeengekomen in de offerte of overeenkomst.
- 8.5 Als de VvE niet binnen 7 dagen na dagtekening van de factuur schriftelijk bezwaar heeft gemaakt bij VZB, dan wordt VvE geacht akkoord te zijn met de factuur.
- 8.6 Als de VvE niet binnen de in artikel 8.5 genoemde termijn betaalt, is VvE door het enkele verloop van die termijn in verzuim, zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist.

- 8.7 In alle gevallen waarin VvE tegenover VZB in verzuim is, is van rechtswege het gevolg:
- VZB is gerechtigd de dienstverlening per direct te onderbreken of te beëindigen;
 - Over de hoofdsom dan wel een niet afgelost gedeelte van de hoofdsom is VvE vanaf de dag van het verzuim tot de dag der algehele voldoening aan VZB rente verschuldigd, te berekenen naar een rentevoet van 5% bovenop de wettelijke rente ten dage van het intreden van het verzuim, op jaarbasis, doch per dag opeisbaar;
 - De VvE is aan VZB de incassokosten verschuldigd die door de niet of niet-tijdige betaling worden veroorzaakt, zowel de gerechtelijke als de buitengerechtelijke. De buitengerechtelijke incassokosten zijn door de VvE verschuldigd wanneer VZB voor het uitstaande bedrag de hulp van een jurist/advocaat of gerechtsdeurwaarder inschakelt. De incassokosten bedragen 15% over de hoofdsom met een minimum van € 250,00.

Artikel 9. Overmacht

- 9.1 Als VZB door een haar niet toe te rekenen blijvende tekortkoming niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, heeft zij het recht binnen redelijke termijn bij schriftelijke verklaring de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat VZB tot enige schadevergoeding tegenover VvE is gehouden.
- 9.2 Een niet aan VZB toe te rekenen tekortkoming wordt als blijvend aangemerkt als de desbetreffende prestatie niet binnen een redelijke termijn na het intreden van de omstandigheden zal kunnen worden verricht. Deze redelijke termijn zal minimaal 30 dagen bedragen.
- 9.3 Als de prestatie wel binnen een redelijke termijn kan worden verricht is de tekortkoming niet blijvend en kan noch VZB, noch VvE de overeenkomst ontbinden. Deze redelijke termijn zal minimaal 30 dagen bedragen. De verplichting van VZB tot prestatie wordt opgeschort zonder dat VZB tegenover VvE tot enige schadevergoeding gehouden is.

Artikel 10. Uitvoering van de overeenkomst

- 10.1 VZB zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.
- 10.2 VZB heeft het recht om bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden.
- 10.3 Eventueel in de overeenkomst bepaalde termijnen waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gelden slechts bij benadering en niet als fatale termijnen. Overschrijding van een dergelijke termijn levert dan ook geen tekortkoming van VZB op.

Artikel 11. Geheimhouding

- 11.1 Partijen garanderen de geheimhouding van alle van de andere partij ontvangen gegevens waarvan men weet of redelijkerwijze dient te weten dat deze van vertrouwelijke aard zijn, tenzij een wettelijke plicht tot openbaarmaking van die gegevens verplicht.

Artikel 12. Aansprakelijkheid en vrijwaringen

- 12.1 VZB is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook doordat zij is uitgegaan van door VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor VZB kenbaar behoorde te zijn.
- 12.2 VZB enkel aansprakelijk voor door VvE geleden directe schade wanneer er sprake is van een toerekenbare tekortkoming, met een maximum van het bedrag dat verzekerd is onder haar (beroeps-)aansprakelijkheidsverzekering. Aansprakelijkheid voor gevolgschade en indirecte schade is uitgesloten, tenzij de verzekeraar van VZB tot vergoeding overgaat. De aansprakelijkheid is in dat geval beperkt tot het bedrag dat door de verzekeringsmaatschappij wordt uitgekeerd.
- 12.3 Mocht de verzekeraar van VZB – om welke reden dan ook – niet overgaan tot uitkering, dan is de aansprakelijkheid van VZB in ieder geval beperkt tot maximaal tweemaal de door de VvE jaarlijks te betalen vergoeding.
- 12.4 De VvE vrijwaart VZB voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat gebrekkige besluitvorming heeft plaatsgevonden, dan wel dat dat er geen of onvoldoende volmacht bestond voor het uitvoeren van de Werkzaamheden voor VZB, met uitzondering van opzet of grove schuld aan de zijde van VZB.
- 12.5 VZB is niet aansprakelijk voor schade uit hoofde van niet door VZB opgemerkte gebreken in de gemeenschappelijke delen, fouten in de uitvoering door derden en/of een gebrekkig toezicht op door derden uitgevoerde werkzaamheden, behalve wanneer er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van VZB.
- 12.6 VZB is – tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid – niet aansprakelijk voor directe schade en/of gevolgschade van de VvE ten gevolge van het mogelijk onjuist aanleveren van gegevens door de VvE.
- 12.7 VZB is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit overschrijding van de opgegeven termijnen voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
- 12.8 VvE vrijwaart VZB tegen alle aanspraken van derden, waarvoor VZB op grond van het voorgaande niet aansprakelijk is.
- 12.9 De bewijslast met betrekking tot enige beweerdelijke aansprakelijkheid van VZB berust bij VvE. VvE aanvaardt deze bewijslast.
- 12.10 Eventuele vorderingsrechten tegenover VZB vervallen één jaar nadat deze de VvE redelijkerwijs bekend kon zijn met de betreffende vordering.

Artikel 13. Persoonsgegevens

- 13.1 (Persoons)gegevens welke door VvE aan VZB worden verstrekt, zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit op enige wijze anders is bepaald bij wet of overeenkomst.
- 13.2 VvE beschikt over persoonsgegevens van diverse betrokkenen en is Verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 13.3 De Verwerkingsverantwoordelijke bepaalt de vormen van verwerking van deze persoonsgegevens en wil deze laten verrichten door VZB.
- 13.4 VZB heeft een AVG verklaring opgesteld waarin de verantwoordelijkheden en verplichtingen van VZB op grond van de AVG zijn vastgelegd.

Artikel 14. Wijzigingen

- 14.1 VZB is gerechtigd deze Algemene Voorwaarden te wijzigen. De gewijzigde bepaling treedt in werking op de bij het wijzigingsbesluit aangegeven datum. Op de website van VZB zal na het moment van wijziging een nieuwe versie van de Algemene Voorwaarden te lezen en te downloaden zijn.
- 14.2 De inhoud en werking van de website kan zonder aankondiging door VZB worden gewijzigd.

Artikel 15. Reparatieclausule nietigheden

- 15.1 Als enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden of uit de onderliggende overeenkomst geheel of ten dele nietig en/of niet afdwingbaar mocht zijn, dit ten gevolge van enig wettelijk voorschrift, rechterlijke uitspraak dan wel anderszins, dan zal dit geen enkel gevolg hebben voor de geldigheid van alle andere bepalingen van deze algemene voorwaarden of de onderliggende overeenkomst.
- 15.2 Indien een bepaling van deze Algemene Voorwaarden of de onderliggende overeenkomst niet geldig mocht zijn om een reden als bedoeld in het vorige lid, maar wel geldig zou zijn indien deze een beperktere omvang of strekking zou hebben, dan zal deze bepaling – vooreerst – automatisch gelden met de meest verstrekkende of omvangrijkste beperktere omvang of strekking waarmee of waarin zij wel geldig is.
- 15.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 kunnen partijen desgewenst in overleg treden om nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen. Daarbij zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij het doel en de strekking van de nietige c.q. vernietigde bepalingen.

Artikel 16. Toepasselijk recht

- 16.1 Op alle met VZB gesloten overeengekomen en/of daaruit voortvloeiende verbintenissen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Als zich een geschil voordoet tussen partijen, dan is de Rechtbank 's-Gravenhage bevoegd kennis te nemen van dit geschil.

Artikel 17. Inwerkingtreding

- 17.1 Deze Algemene Voorwaarden worden van kracht met ingang van 01-07-2023.

© 2023 VZB Vastgoed B.V. 2023