

Definities:

VVE: Vereniging van Eigenaars zoals bedoeld in de zin van artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen; BW). In deze 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 van het BW die tot doelstelling hebben het gemeenschappelijk beheer en/ of onderhoud van een aan verschillende eigenaars toebehorend onroerende zaak (hierna te noemen; VVE).

Beheerder: dstNadorp VvE beheer en bestuur als ondernemer die op het gebied van beheer diensten aanbiedt aan een VVE.

Bestuurder: D.S.T. Nadorp als natuurlijk persoon handelend onder de naam dstNadorp VvE beheer en bestuur als bestuurder zoals bedoeld in artikel 5:131 BW.

Artikel 1: Algemeen

1.1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbidding tot het uitvoeren van werkzaamheden van dstNadorp VvE beheer en bestuur, en op alle overeenkomsten tot het uitvoeren van werkzaamheden die dstNadorp VvE beheer en bestuur sluit met een opdrachtgever.

1.2. Toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden van de opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 2: Oprachtverlening

2.1. Een verzoek tot dienstverlening kan zowel mondeling als schriftelijk worden gedaan.

2.2. Indien voor de dienstverlening volgens de richtlijnen van dstNadorp VvE beheer en bestuur een vergoeding moet worden betaald, zal door dstNadorp VvE beheer en bestuur schriftelijk een offerte worden gedaan. De overeenkomst tot het verrichten van de gevraagde diensten komt tot stand wanneer dstNadorp VvE beheer en bestuur binnen de geldigheidsduur van de offerte een door de opdrachtgever voor akkoord getekend exemplaar van de beheer en of bestuurdersovereenkomst heeft ontvangen. Hieraan ten grondslag ligt een geldig vergaderbesluit waarin dstNadorp VvE beheer en bestuur door de VVE tot beheerder en of bestuurder is benoemd.

2.3 De door dstNadorp VvE beheer en bestuur uitgebrachte offerte is tot 3 maanden na dagtekening geldig. Na het verstrijken van deze termijn staat het dstNadorp VvE beheer en bestuur vrij om de huidige aanbidding te handhaven dan wel een nieuwe aanbidding te doen.

Artikel 3: Tarieven

3.1. De door dstNadorp VvE beheer en bestuur voor haar dienstverlening gehanteerde tarieven zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief de verschuldigde B.T.W. en inclusief zgn. "dagelijkse" kantoorkosten zoals telefoonkosten, portokosten, print- /kopieerkosten en reiskosten.

3.2. De door dstNadorp VvE beheer en bestuur voor haar dienstverlening voor de VVE gehanteerde tarieven worden maandelijks op de eerste van de maand geïncasseerd of zelf overgemaakt door de betreffende VVE. dstNadorp VvE beheer en bestuur staat het vrij om de maanden welke nog openstaan vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst op de eerstvolgende betalingsvervaldatum te incasseren.

3.3. Indien door de opdrachtgever geen technisch beheer als dienstverlening is gekozen kan dstNadorp VvE beheer en bestuur 8 % in rekening brengen aan de opdrachtgever over de factuur van derden met een minimum bedrag van euro 175,- excl. BTW en met een maximum van euro 750,- excl. BTW. wanneer een verzoek wordt gedaan voor uitvoering van een opdracht van technische en/of bouwkundige aard zoals beschreven staat in het takenpakket van dstNadorp VvE beheer en bestuur.

3.4. De in lid 1 van dit artikel bedoelde tarieven kunnen jaarlijks per 1 januari worden aangepast aan het CBS prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Artikel 4: Honorering

4.1. Gedurende de overeenkomst zal dstNadorp VvE beheer en bestuur aan de opdrachtgever een maandfactuur toezenden ten aanzien van de vaste werkzaamheden. Deze factuur dient aan het begin van de betreffende maand op een bankrekening van dstNadorp VvE beheer en bestuur te zijn bijgeschreven. De opdrachtgever verstrekt hiervoor aan dstNadorp VvE beheer en bestuur een machtiging tot automatisch incasso of de opdrachtgever (de betreffende VVE) zal dit middels een periodieke overschrijving doen elke 1^e van de maand.

4.2. dstNadorp VvE beheer en bestuur heeft het recht bij aanvang van de overeenkomst een voorschotdeclaratie in rekening te brengen ten bedrage van 15% van het in rekening te brengen jaarbedrag. Bij beëindiging van de overeenkomst vindt een eindafrekening plaats.

4.3. De opdrachtgever dient eventuele facturen binnen 14 dagen na factuurdatum zonder opschorting, korting of verrekening aan dstNadorp VvE beheer en bestuur te voldoen. Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn de factuur heeft voldaan is hij gehouden tot vergoeding van een vertragsrente van 1,5% per maand waarbij een gedeelte van een maand voor een maand wordt gerekend. Alle kosten gemoeid met buitengerechtelijk incasso komen voor rekening van de opdrachtgever. In dat geval is dstNadorp VvE beheer en bestuur gerechtigd zijn werkzaamheden op te schorten.

4.4. dstNadorp VvE beheer en bestuur is te allen tijde gerechtigd van de opdrachtgever enige zekerheidsstelling te verlangen voor al hetgeen de opdrachtgever te eniger tijd uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigd mocht zijn.

4.5. Bij beëindiging van de overeenkomst wordt de eindafrekening aan de opdrachtgever toegezonden. Indien de opdrachtgever niet binnen 14 dagen na ontvangst van de eindafrekening schriftelijk heeft gereageerd, wordt deze als akkoord beschouwd.

4.6. In geval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst geschiedt facturering op basis van de stand van de door dstNadorp VvE beheer en bestuur verrichte werkzaamheden op het moment van beëindiging met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 9.2.

4.7 Bij beëindiging van de overeenkomst zal er door dstNadorp VvE beheer en bestuur € 150,00 excl. btw in rekening gebracht worden wegens werkzaamheden verband houdende met de overdracht van de gehele vve administratie aan een daartoe door de VVE aan te wijzen derde of haar bestuurder.

Artikel 5: Kosten bij eigendomsoverdracht van appartementsrechten

5.1. In het geval van eigendomsoverdracht van een appartementsrecht zal dstNadorp VvE beheer en bestuur bij zowel de verkopende als de kopende partij een bedrag aan administratiekosten in rekening brengen. Deze kosten hebben betrekking op het muteren van het eigenaarsregister, het opmaken van de eindafrekeningen voor het betreffende appartementsrecht en de informatievoorziening aan de kopende partij. De kosten hiervoor bedragen; euro 37,50 excl. BTW voor de verkopende partij en euro 37,50 excl. BTW voor de kopende partij.

Artikel 6: Uitvoering van de overeenkomst

6.1. De in het kader van de overeenkomst te verrichten werkzaamheden, welke te kwalificeren zijn als inspanningsverbintenis, worden naar beste vermogen en inzicht uitgevoerd.

6.2. dstNadorp VvE beheer en bestuur zal echter nimmer gehouden zijn werkzaamheden uit te voeren welke in strijd komen met haar professionaliteit, inbreuk maken op een recht, in strijd zijn met een wettelijke plicht of met hetgeen in het omgeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.

Artikel 7: Begeleiding

7.1. Teneinde de uitvoering van de overeenkomst zo optimaal mogelijk te laten verlopen, kan dstNadorp VvE beheer en bestuur een vast contactpersoon benoemen. Deze voert overleg met alle partijen inzake het verloop van de overeenkomst.

Artikel 8: Verplichtingen opdrachtgever

8.1. De opdrachtgever is gehouden volledige medewerking aan de uitvoering van de overeenkomst te verlenen en aan dstNadorp VvE beheer en bestuur al datgene dat daartoe benodigd is ter beschikking te stellen. Dit houdt onder meer in dat bestuurs- of commissieleden van de opdrachtgever gedurende de overeengekomen tijd beschikbaar zijn voor de overeenkomst alsmede dat inzage wordt verleend in alle gegevens die voor een goede uitvoering van de overeenkomst benodigd zijn.

8.2. Indien door de opdrachtgever of van derden niet tijdig dan wel onjuiste of gebrekkige gegevens worden verstrekt, zullen de hieruit voor dstNadorp VvE beheer en bestuur gemaakte kosten afzonderlijk in rekening worden gebracht.

8.3. De opdrachtgever is gehouden dstNadorp VvE beheer en bestuur alle bevoegdheden te verlenen die voor een goede uitvoering van de taken nodig zijn.

8.4. De opdrachtgever verplicht zich bij aanvang respectievelijk beëindiging van de overeenkomst onverwijld zorg te dragen voor aanpassing c.q. wijziging van eventuele in het kader van de – uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke in-(uit)schrijvingen in registers.

8.5. Indien de opdrachtgever verzuimt zorg te dragen voor wijziging van de inschrijving in registers als hiervoor bedoeld, vrijwaart de opdrachtgever dstNadorp VvE beheer en bestuur voor alle schade en kosten van eventuele gevolgen die hieruit voortvloeien.

Artikel 9: Duur van de overeenkomst

9.1. De duur van de overeenkomst bedraagt ten minste één jaar na benoeming in de algemene ledenvergadering en na dat jaar zal de overeenkomst voor onbepaalde tijd zijn

9.2. Opzegging dient te geschieden per gehele kalendermaand en met inachtnaam van minimaal twee maanden.

Artikel 10: Aansprakelijkheid en vrijwaring

10.1. dstNadorp VvE beheer en bestuur zal de overeenkomst naar beste weten en zo zorgvuldig mogelijk uitvoeren. dstNadorp VvE beheer en bestuur heeft dienaangaande een inspanningsverplichting en geeft geen garantie met betrekking tot de resultaten van de werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst.

10.2. dstNadorp VvE beheer en bestuur is tegenover de opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst niet aansprakelijk voor schade te gevolge van tekortkomingen van de kant van dstNadorp VvE beheer en bestuur, behoudens deze door opzet of grove schuld van dstNadorp VvE beheer en bestuur is toegebracht.

10.3. In geen geval is dstNadorp VvE beheer en bestuur aansprakelijk voor de gevolgen van overschrijding van de datum waarop de overeenkomst dient te worden uitgevoerd.

10.4. dstNadorp VvE beheer en bestuur is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder in ieder geval is begrepen derving van belastinginkomsten, kosten voorvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen door gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van onjuiste of gebrekkige medewerking, informatie of materialen door opdrachtgever en schade wegens door dstNadorp VvE beheer en bestuur gegeven inlichtingen of adviezen, waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.

10.5. In alle gevallen waarin dstNadorp VvE beheer en bestuur gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze nooit hoger zijn dan 5% van het totaalbedrag van de vergoeding als vermeld in artikel 4.1.

10.6. Eventuele aanspraken van de opdrachtgever in hier bedoelde zin dienen binnen één jaar na het ontdekken van de schade te zijn ingediend, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn rechten heeft verwerkt.

10.7. De opdrachtgever is gehouden om dstNadorp VvE beheer en bestuur volledig te vrijwaren en schadeloos te stellen terzake van alle met de onderhavige overeenkomst samenhangende vorderingen van derden en alle daarmee verband houdende financiële gevolgen.

10.8. Indien dstNadorp VvE beheer en bestuur op het bepaalde in dit artikel beroep zou kunnen doen, kunnen de eventuele personen belast met het uitvoeren van de overeenkomst van dstNadorp VvE beheer en bestuur daarop eveneens een beroep doen, als waren zij zelf bij deze overeenkomst partij.

Artikel 11: Overmacht

11.1. Onder overmacht in de zin van dit artikel wordt verstaan omstandigheden die de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk verhinderen of ernstig bemoeilijken, en die niet aan dstNadorp VvE beheer en bestuur zijn toe te rekenen.

11.2. Tijdens overmacht worden de verplichtingen door dstNadorp VvE beheer en bestuur opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door dstNadorp VvE beheer en bestuur niet mogelijk is langer duurt dan één maand zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.

11.3. dstNadorp VvE beheer en bestuur heeft het recht zich op overmacht te beroepen, als de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert of ernstig bemoeilijkt intreedt nadat dstNadorp VvE beheer en bestuur zijn verbintenis had moeten nakomen.

artikel 12: Gedragsregels, geheimhouding

12.1. dstNadorp VvE beheer en bestuur verplicht zich om uiterste zorgvuldigheid en geheimhouding te betrachten ten aanzien van bedrijfsgegevens van de opdrachtgever.

12.2. De opdrachtgever zal zich zonder toestemming onthouden van mededelingen aan derden over de aanpak, werkwijze, rapportage en dergelijke van dstNadorp VvE beheer en bestuur.

Artikel 13: Eigendom

13.1. dstNadorp VvE beheer en bestuur behoudt zich het eigendom voor van alle aan opdrachtgever geleverde en te leveren zaken totdat volledige betaling is ontvangen van alle door opdrachtgever verschuldigde bedragen met betrekking tot werkzaamheden die dstNadorp VvE beheer en bestuur in verband met de overeenkomst heeft uitgevoerd en van vorderingen wegens het toerekenbaar tekortschieten door de opdrachtgever in de nakoming van de overeenkomst.

Artikel 14: Intellectuele eigendom

14.1. Het auteursrecht en alle overige rechten van intellectuele of industriële eigendom op alle programmatuur, ontwerpen, documentatie, informatie, methodes, formules, technieken, systemen etc. die door dstNadorp VvE beheer en bestuur aan de opdrachtgever worden geleverd of op welke wijze dan ook ter beschikking worden gesteld, berusten uitsluitend bij dstNadorp VvE beheer en bestuur.

14.2. Auteursrechten en industriële eigendomsrechten, voortvloeiend uit werkzaamheden verricht c.q. gedaan tijdens werkzaamheden voor de opdrachtgever komen aan dstNadorp VvE beheer en bestuur toe, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 15: Opslag en transport

15.1. Opslag en transport van materialen van opdrachtgever geschieden voor rekening en risico van opdrachtgever.

Artikel 16: Diversen

16.1. dstNadorp VvE beheer en bestuur zal de met de opdrachtgever afgesproken termijnen zoveel mogelijk in acht nemen, doch overschrijding daarvan geeft de opdrachtgever geen recht op schadevergoeding, opschorting dan wel ontbinding van de overeenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.

16.2. Eventuele reclames, zowel ten aanzien van het uitvoeren van de overeenkomst als ten aanzien van het bedrag van de factuur, dienen te geschieden per aangetekende brief binnen 10 dagen na factuurdatum.

16.3. Het indienen van een reclame ontslaat de opdrachtgever nimmer van zijn betalingsverplichtingen.

Artikel 17: Slotbepalingen

17.1. Wijziging van deze voorwaarden c.q. van de overeenkomst tussen dstNadorp VvE beheer en bestuur en de opdrachtgever of aanvullingen daarop zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen.

17.2. Wijziging van het karakter, de aard en de inhoud of de omvang van de overeenkomst is slechts mogelijk in overleg met dstNadorp VvE beheer en bestuur. De hieruit voortvloeiende kosten worden afzonderlijk in rekening gebracht.

Artikel 18: Toepasselijk recht

18.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19: Geschillen

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