

ALGEMENE VOORWAARDEN

Definities

In deze algemene voorwaarden, VvE Commitment BV, wordt verstaan onder:

Opdrachtgever:

de natuurlijke of rechtspersoon, welke het beheer van het object ten aanzien waarvan de uit te besteden werkzaamheden worden verricht aan beheerder heeft opgedragen en namens welke persoon beheerder als gevolmachtigde optreedt.

Beheerder:

VvE Commitment die krachtens volmacht namens de opdrachtgever optreedt als beheerder van het object ten aanzien waarvan de werkzaamheden worden verricht. De beheerder verstrekt de opdracht aan opdrachtnemer derhalve in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde namens de opdrachtgever, zodat dientengevolge enkel tussen opdrachtgever en opdrachtnemer een overeenkomst tot stand komt.

Opdrachtnemer:

Een ieder die door de beheerder opgedragen werk in uitvoering neemt, diensten of zaken levert of op verzoek van de beheerder een prijsaanbieding uitbrengt.

Het werk:

De ten behoeve van opdrachtgever uit te voeren werkzaamheden, te verlenen diensten en te leveren zaken. Waar hierna wordt gesproken van opdracht of werk dient mede verstaan te worden "huur", "leverantie" en andersom.

De klant:

Degene die de feitelijke beschikking heeft over het object ten aanzien waarvan de werkzaamheden moeten worden verricht.

Opdrachtfacturen:

Facturen n.a.v. incidentele opdrachten vastgelegd middels een opdrachtbon.

Contractfacturen:

Facturen n.a.v. langlopende opdrachten vastgelegd middels een serviceovereenkomst.

Artikel 1 - Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle -ook toekomstige- overeenkomsten in het kader waarvan wij onder welke titel dan ook diensten verrichten voor derden, hierna te noemen: opdrachtgever, alsmede op in dat kader af te leggen verklaringen. Deze algemene voorwaarden gelden ook ten gunste van een ieder die wij in het kader van de uitvoering van de overeenkomst inschakelen.

Deze algemene voorwaarden werken mede ten behoeve van de werknemers van de opdrachtgever en de door de opdrachtgever ingeschakelde derden.

De toepasselijkheid van eventuele andere algemene voorwaarden, waarnaar door de opdrachtgever op enigerlei wijze mocht worden verwezen, zijn voor ons slechts verbindend indien en voor zover wij ons daarmee uitdrukkelijk schriftelijk akkoord hebben verklaard.

Indien wij schriftelijk akkoord zijn gegaan met de toepasselijkheid van één of meer afwijkende voorwaarden van opdrachtgevers, blijven, ook al wordt dit niet uitdrukkelijk gesteld, deze algemene voorwaarden voor het overige van kracht. Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen beide algemene voorwaarden, zullen onze algemene voorwaarden prevaleren.

Deze voorwaarden zullen ook op reeds eerder gesloten en nog te sluiten overeenkomsten van toepassing zijn. Afwijkingen van deze voorwaarden dienen uitdrukkelijk schriftelijk te worden overeengekomen. Aan dergelijke afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot later aangegane rechtsverhoudingen.

Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de door ons eventueel ingehuurd zelfstandige en/of freelancers. In geval van tegenstrijdigheid zullen de bepalingen van de betreffende zelfstandige/freelancer prevaleren.

Artikel 2 - Overeenkomst en wijzigingen

Onze offertes zijn vrijblijvend. Een overeenkomst komt eerst tot stand wanneer de overeenkomst van opdracht door opdrachtgever en ons is getekend of wanneer daadwerkelijk uitvoering is gegeven aan de overeenkomst.

Voor werkzaamheden waarvoor naar hun aard en omvang geen overeenkomst wordt opgesteld, geldt de factuur tevens als opdrachtbevestiging, welke ook geacht wordt de overeenkomst juist en volledig weer te geven.

Wijzigingen in de oorspronkelijke overeenkomst van welke aard dan ook, schriftelijk of mondeling door of namens de opdrachtgever aangebracht, die hogere kosten veroorzaken dan waarop bij de prijsopgave kon worden gerekend, worden bij de opdrachtgever extra in rekening gebracht.

Door de opdrachtgever, na het verstrekken van de opdracht alsnog verlangde wijzigingen in de uitvoering daarvan, moeten door de opdrachtgever tijdig en schriftelijk aan ons ter kennis worden gebracht. Bij mondelinge of per telefoon opgegeven opdrachten is het risico voor de al dan niet (juiste) tenuitvoerlegging van de wijzigingen voor rekening van de opdrachtgever.

Artikel 3 - Administratief beheer

Behoudens voorzover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen, treden wij slechts op als extern beheerder voor de opdrachtgever en niet als bestuurder van de opdrachtgever in de zin van artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.

Wij treden eerst op als bestuurder indien wij door de Vergadering van Eigenaren zijn benoemd en wij deze benoeming schriftelijk hebben aanvaard. Indien wij als bestuurder optreden, dragen wij geen verantwoordelijkheid voor gevoerd beleid. Wij treden slechts als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaren vastgestelde beleid van de opdrachtgever op.

Artikel 4 - Technisch beheer

De werkzaamheden als technisch beheerder houden slecht het adviseren van de uit te voeren werkzaamheden in en de daarbij behorende bedrijven. De werkzaamheden als technisch beheerder betreffen alle werkzaamheden van gezamenlijk belang voor de VvE, dus geen werkzaamheden aan individuele woningen. Binnen het technisch beheer wordt verstaan het adviseren en begeleiden van de standaard bouwkundige werkzaamheden, zoals het schilderwerk, houtrotherstel en kozijn/ramen/deur vervanging, voegwerk, dakonderhoud, storingsonderhoud aan gezamenlijke ruimtes en contract onderhoud zoals schoonmaak, tuinonderhoud, liftonderhoud en overige aanwezige installaties in het gebouw.

Uitzonderlijk onderhoud, zoals totale renovatie, niet te voorziene grote gebreken aan de opstal en grondvervuiling vallen buiten onze standaard werkzaamheden. Deze te maken uren zullen apart in rekening worden gebracht aan de VvE.

De kosten voor het vervaardigen van tekeningen t.b.v. aanpassingen en verbouwingen zijn voor rekening van de VvE. Tevens zijn de kosten voor het kopiëren van bouwkundige tekeningen t.b.v. offerteaanvragen voor rekening van de VvE.

Artikel 5 – Secretariële diensten

Bij eigendomsoverdracht vinden tussentijds mutaties plaats in de administratie van de Vereniging. Het nieuwe lid wordt opgevoerd in de administratie en aan het eind van het jaar dient een extra afrekening gemaakt te worden van de servicekosten. Verder draagt de beheerder zorg voor informatieoverdracht aan nieuwe eigenaren. Zij ontvangen informatie omtrent bereikbaarheid, laatste jaarstukken, laatste notulen, lopende begroting en reglementen. De nieuwe eigenaar betaalt hiervoor een eenmalig bedrag aan de beheerder.

Artikel 6 - Uitvoering

Wij zijn nimmer gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de opdrachtgever te verrichten dan in onze offerte en/of overeenkomst van opdracht is overeengekomen, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen (nader) schriftelijk overeengekomen.

Bij de uitvoering van de opdracht zijn wij bevoegd derden in te schakelen en hen daartoe de benodigde informatie te verschaffen, met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. Iedere opdracht aan ons verstrekt, houdt de machtiging in om namens de opdrachtgever aansprakelijkheidsbeperkingen te aanvaarden.

De opdrachtgever mag haar rechten en/of verplichtingen uit enige overeenkomst met ons niet aan derden overdragen zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.

De opdrachtgever is verplicht ons tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de uitvoering van het beheer. Indien de opdrachtgever de benodigde gegevens niet tijdig aan ons verstrekt, hebben wij het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd het recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de opdrachtgever in rekening te brengen.

Ons toezicht tijdens de uit te voeren werkzaamheden beperkt zich tot steekproefsgewijs, dit houdt in dat wij niet dagelijks op het uit te voeren werk aanwezig zullen zijn. Daar waar nodig zullen wij de aannemer aansturen en corrigeren. Indien er meer toezicht gewenst is dan standaard, dan valt dit buiten onze standaard werkzaamheden. Deze te maken uren zullen apart in rekening worden gebracht aan de VvE.

Artikel 7 - Niet-nakoming

Indien de opdrachtgever op enige wijze jegens ons tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, alsmede in geval van een (aanvraag van een) regeling in de zin van de wet Schuldsanering Natuurlijke Personen, aanvraag tot surseance van betaling, verkregen (voorlopige) surseance van betaling, faillissementsaanvraag, -aangifte of -vordering, faillissement, liquidatie of staking van (een gedeelte van) de onderneming van de opdrachtgever, zijn wij, onverminderd de overige aan ons toekomende rechten en zonder enige verplichting tot schadevergoeding, bevoegd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

- De uitvoering van een overeenkomst op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld en/of;
- Al onze eigen eventuele betalingsverplichtingen op te schorten en/of;
- Elke overeenkomst met de opdrachtgever geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander onverminderd de andere rechten van ons onder welke overeenkomst met de opdrachtgever dan ook.

Artikel 8 - Zekerheid

Indien er goede grond bestaat voor ons om te vermoeden dat de opdrachtgever zijn verplichtingen niet zal nakomen, is de opdrachtgever verplicht om op eerste verzoek van ons genoegzaam zekerheid te verstrekken voor de volledige nakoming van al zijn verplichtingen terzake door ons uitgevoerde of nog geheel of gedeeltelijk uit te voeren overeenkomsten in elke door ons gewenste vorm.

Indien de opdrachtgever geen gevolg geeft aan een door ons gedaan verzoek als bedoeld in lid 1. van dit artikel, wordt, onverminderd onze overige rechten, al hetgeen de opdrachtgever aan ons uit welke hoofde dan ook is verschuldigd, ineens opeisbaar en zullen wij gerechtigd zijn de verdere uitvoering van enige overeenkomsten onmiddellijk op te schorten.

Artikel 9 - Betalingsvoorwaarden

De prijs voor de werkzaamheden als beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte en/of de overeenkomst van opdracht behorende omschrijving van werkzaamheden zijn omschreven. Extra werkzaamheden buiten het contract om zullen wij in nader overleg met de opdrachtgever op basis van een vast- of uurtarief in rekening brengen.

De prijzen van onze dienstverlening worden jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het CBS. Prijsverhogingen anders dan door indexering zullen door ons ten minste drie maanden voor het einde van het jaar aan de opdrachtgever worden meegedeeld.

Betaling van ons honorarium dient te geschieden uiterlijk binnen 30 dagen na verzending van onze factuur op de door ons aan te wijzen bankrekening, tenzij anders wordt overeengekomen.

Indien binnen voornoemde termijn geen betaling plaatsvindt, is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim. Zodra de opdrachtgever in verzuim is, zijn wij bevoegd al onze werkzaamheden voor de opdrachtgever met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van onze werkzaamheden doen wij onmiddellijke schriftelijke mededeling aan de opdrachtgever onder opgave van de achterstallige bedragen.

Over de periode van haar verzuim is de opdrachtgever aan ons over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 1% per maand of gedeelte van een maand. De opdrachtgever is aan ons alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten verschuldigd, indien hij een door hem opeisbaar verschuldigde som, ondanks aanmaning, niet voldoet, en wij de vordering aan derden in handen geven. De buitengerechtelijke kosten worden berekend aan de hand van het incassotarief dat wordt geadviseerd door de Nederlandse Orde van Advocaten, tenzij de vordering wordt betwist en dit tarief niet toereikend is, in welk geval deze kosten worden berekend aan de hand van een tarief per tijdseenheid, dat eveneens door de genoemde Orde wordt geadviseerd, vermeerderd met de door onze raadsman aan derden te betalen kosten. De gerechtelijke kosten worden steeds op basis van het laatstgenoemde systeem aan opdrachtgever in rekening gebracht met als minimum het door de Rechter buiten de overeenkomst te liquideren bedrag.

De door opdrachtgever of derden te verrichten betalingen worden steeds het eerst in mindering gebracht op verschuldigde kosten, daarna op verschuldigde rente en, tot slot, op de hoofdsom.

Facturatie vindt per halfjaar vooraf plaats, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Artikel 10 - Reclame

Klachten over verrichte werkzaamheden dienen binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en gemotiveerd bij ons te worden ingediend. Indien de klacht een factuur betreft, wordt de betalingstermijn ten gevolge van een dergelijke termijn niet opgeschort.

Klachten kunnen alleen in behandeling worden genomen wanneer zij tijdig zijn ingediend en volledige betaling binnen de door ons gestelde termijn heeft plaatsgevonden.

Indien wij enige klacht toch in behandeling nemen dan dienen onze inspanningen, tenzij anders overeengekomen, te worden aangemerkt als coulance, zonder aanvaarding van enige aansprakelijkheid. Indien blijkt dat enige klacht ten onrechte is geuit en wij in het kader daarvan diensten hebben verricht, dan hebben wij het recht om een en ander aan de opdrachtgever tegen de normaal bij ons geldende prijzen in rekening te brengen.

Artikel 11 - Aansprakelijkheid

Terzake de uitvoering van de opdracht zijn wij niet aansprakelijk voor schade uit hoofde van tekortkomingen, behoudens indien deze tekortkomingen het gevolg zijn van het niet in acht nemen door ons van de zorgvuldigheid, deskundigheid en vakmanschap waarop bij het verrichten van de diensten in het kader van de betrokken opdracht mag worden vertrouwd. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van de tekortkomingen van de bij de uitvoering van de opdracht ingeschakelde derden.

Met betrekking tot geleverde zaken welke wij van een derde hebben betrokken, strekt onze garantie niet verder dan de door deze derde aan ons verstrekte garantie. Wij zullen al hetgeen doen respectievelijk de opdrachtgever alle medewerking verlenen die van ons geveerd kan worden om in een voorkomend geval een zo hoog mogelijke schadevergoeding van de betrokken derde te verkrijgen.

Terzake het administratief beheer zijn wij voorts niet aansprakelijk voor verlies van gegevens, schade uit hoofde van onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan onze zijde, behoudens in geval van opzet of grove schuld door ons.

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, doordat wij zijn uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor ons kenbaar hoorde te zijn.

Iedere aansprakelijkheid van ons is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door ons gesloten bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat wij in dat geval dragen.

In gevallen waarin de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat, is onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van het honorarium dat wij voor onze diensten in het kader van dat deel van de opdracht waarin wij tekort zijn geschoten, aan de opdrachtgever hebben gefactureerd, exclusief omzetbelasting. Bij opdrachten die een langere doorlooptijd dan twee maanden hebben, geldt een verdere beperking van de hier bedoelde aansprakelijkheid tot maximaal het declaratiebedrag over het laatste gedeclareerde kwartaal, exclusief omzetbelasting.

Indien wij erkennen dat wij toerekenbaar tekort zijn geschoten of dit anderszins komt vast te staan, hebben wij het recht om aan de opdrachtgever mede te delen dat wij kosteloos tot herstel van de tekortkoming zullen overgaan. Indien wij na genoemde mededeling binnen redelijke termijn nakomen, betekent dit dat de overeenkomst op correcte wijze is nagekomen en heeft opdrachtgever geen recht op schadevergoeding.

Eventuele rechten en bevoegdheden van de opdrachtgever in hier bedoelde zin dienen binnen drie maanden na het moment waarop de opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten

en bevoegdheden te zijn ingediend, op straffe van verval van zijn rechten.

Onze werkzaamheden worden uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever verricht. De opdrachtgever is verplicht ons te vrijwaren voor alle aanspraken van derden tot schadevergoeding jegens ons ter zake de uitvoering van de overeenkomst en is aansprakelijk voor alle kosten die daaruit voortvloeien, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld aan onze zijde, dan wel aan de zijde van onze ondergeschikten.

VvE Commitment is nimmer aansprakelijk voor gebreken die ontstaan zijn door onderhoud aan de opstal van de VvE door ons geadviseerde bedrijven. VvE Commitment heeft alleen maar een adviserende rol, is onafhankelijk en zal altijd de keuze laten maken door de VvE.

Artikel 12 - Hoofdelijkheid

Indien wij met twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen één of meer overeenkomsten sluiten, is ieder van deze (rechts)personen jegens ons hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige nakoming van de verbintenissen die voor hen uit deze overeenkomst(en) voortvloeien.

Artikel 13 - Overmacht en andere verhinderingen

Er zal sprake zijn van overmacht indien er sprake is van een tekortkoming onzerzijds, die niet aan onze schuld is te wijten, noch krachtens de wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvatting voor onze rekening komt.

Gedurende een situatie van overmacht worden onze verplichtingen opgeschort voor de duur van de overmacht, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de opdrachtgever. Indien voor langer dan drie maanden wordt verhinderd, zijn partijen bevoegd de overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden, onder opgave van de omstandigheid die verdere nakoming belet, eveneens zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de opdrachtgever.

Artikel 14 - Beëindiging

In geval van beëindiging van de overeenkomst zijn wij bevoegd de afgifte van de onder ons berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de opdrachtgever aan ons verschuldigde integraal is voldaan.

Indien de opdrachtgever bij beëindiging de opzegtermijn zoals in de overeenkomst tussen partijen bepaald niet in acht neemt, is zij aan ons verschuldigd de gemaakte kosten en het honorarium tot het moment van beëindiging, vermeerderd met 50% van het honorarium dat de opdrachtgever tot het einde van de opzegtermijn verschuldigd zou zijn.

De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van één jaar. Beide partijen kunnen in dit jaar niet opzeggen. Na een jaar kan de overeenkomst stilzwijgend verlengd worden. De opzegtermijn bedraagt dan voor zowel VvE Commitment BV als opdrachtgever tenminste drie maanden, tenzij anders overeengekomen bij (schriftelijke) overeenkomst.

Artikel 15 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op alle overeenkomsten die wij sluiten is het Nederlandse recht van toepassing.

Alle geschillen die tussen ons en opdrachtgever ontstaan, worden, onverminderd de wettelijke bevoegdheid van de Kantonrechter, beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Utrecht, tenzij wij voorkeur geven aan de rechter die bevoegd zou zijn volgens de algemene bevoegdheidsregels.

Augustus augustus 2015

VvE Commitment BV

Postbus 148, 3910 AC Rhenen