

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorzuylen VvE & Vastgoedbeheer B.V. te Wassenaar

gedeponeerd op _____ bij Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer _____

Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Beheerder	de door de Vergadering benoemde (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief beheer, het secretariaal beheer, het technisch/bouwkundig beheer en de bijbehorende bestuurlijke ondersteuning.
Bestuur	het bestuur van de vereniging als bedoeld in art. 5:131 BW gevormd door één of meer bestuurders.
Voorzuylen	de besloten vennootschap Voorzuylen VvE & Vastgoedbeheer B.V. die als onderneming beroepsmatig diensten aanbiedt aan VvE's .
Voorwaarden	De onderhavige algemene voorwaarden.
Reglement van splitsing	bij een VvE het Reglement van Splitsing, bij een Coöperatieve Flatvereniging of een vereniging als bedoeld in boek 2 BW moet hiervoor worden gelezen: "de Statuten".
Vergadering	Bij een VvE de Vergadering van Eigenaars, bij een coöperatieve flatvereniging of vereniging als bedoeld in boek 2 BW moet hiervoor worden gelezen: "de algemene vergadering".
VvE	Vereniging van Eigenaars in de zin van art. 5:112 juncto 5:124 BW. In deze voorwaarden zullen met de VvE in de zin van dat Artikel worden gelijkgeschakeld 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.

Artikel 1. Toepasselijkheid van deze voorwaarden:

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen waarbij Voorzuylen in opdracht van een VvE als beheerder en/of als bestuurder danwel andersoortig als dienstverlener in de ruimste zin van het woord optreedt.
2. Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van medewerkers van Voorzuylen en de door Voorzuylen ingeschakelde derden belast met het uitvoeren van de overeenkomst(en) met de VvE, als waren zij zelf partij bij deze overeenkomst.
3. De toepasselijkheid van door de VvE gehanteerde algemene voorwaarden wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 2. Offertes en totstandkoming overeenkomst:

1. Alle offertes van Voorzuylen zijn vrijblijvend en worden gedurende drie maanden gestand gedaan.
2. Tussen Voorzuylen en de VvE komt een overeenkomst tot stand, zodra Voorzuylen de opdracht van de VvE schriftelijk heeft aanvaard, danwel een begin met de uitvoering daarvan heeft gemaakt.

Artikel 3. Uitvoering van de overeenkomst:

1. Voorzuylen is gerechtigd de aanvang c.q. uitvoering van haar werkzaamheden op te schorten tot het moment dat zij rechtsgeldig tot bestuurder en/of beheerder is benoemd door de Vergadering.
2. Voorzuylen zal bij de uitvoering van haar werkzaamheden uit hoofde van de overeenkomst, welke kwalificeren als een inspanningsverbintenis, de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.
3. Partijen zullen bij de uitvoering van de overeenkomst de bepalingen uit de betreffende splitsingsakte, het bijbehorende modelreglement en eventueel huishoudelijk reglement van de VvE, alsmede de besluiten van de VvE c.q. de Vergadering in acht nemen.
4. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit volgens Voorzuylen vereist, heeft Voorzuylen het recht bepaalde werkzaamheden door haar aan te wijzen personen, waaronder ook derden worden begrepen, te doen uitvoeren. Het betrekken of inschakelen van derden bij de opdrachtuitvoering zal steeds zoveel als mogelijk in onderling overleg geschieden.
5. De VvE draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan Voorzuylen aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de VvE redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Voorzuylen worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan Voorzuylen zijn verstrekt, heeft Voorzuylen het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende kosten volgens de met de VvE overeengekomen tarieven, of bij gebreke daarvan de volgens de gebruikelijke tarieven, aan de VvE in rekening te brengen.
6. Voorzuylen is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, ontstaan doordat Voorzuylen is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar was of behoorde te zijn.
7. De VvE is gehouden volledige medewerking te verlenen aan de uitvoering van de overeenkomst. Dit houdt onder meer in dat bestuur- of commissieleden van de VvE gedurende de overeengekomen tijd beschikbaar zijn.
8. Indien Voorzuylen als bestuurder optreedt behoeft zij geen machtiging van de Vergadering voor het verrichten van rechtshandelingen namens de VvE .
9. De VvE is ook dan gebonden aan door Voorzuylen namens de VvE verrichte rechtshandelingen, indien achteraf mocht komen te blijken dat een daartoe door de Vergadering aan Voorzuylen verstrekte benoeming c.q. machtiging niet rechtsgeldig verstrekt blijkt te zijn, danwel anderszins sprake is van gebrekkige besluitvorming. De VvE vrijwaart Voorzuylen dienaangaande jegens aanspraken van de betrokken derden.
10. De VvE verplicht zich bij aanvang resp. beëindiging van de overeenkomst zorg te dragen voor aanpassing c.q. wijziging van eventuele in het kader van de uitvoering van de noodzakelijke uit- en inschrijvingen in registers. Indien de VvE zulks verzuimt, vrijwaart zij Voorzuylen voor alle schade en kosten die hieruit voortvloeien.
11. Partijen dienen elkaar steeds te informeren over omstandigheden en ontwikkelingen waarvan de ander gelet op een goede uitvoering van de overeenkomst op de hoogte moet zijn.

Artikel 4. Contractsduur; uitvoeringstermijn:

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Is binnen de looptijd van de overeenkomst voor de voltooiing van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is dit geen fatale termijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
3. Voorzuylen zal niet in verzuim zijn, dan nadat zij schriftelijk in gebreke is gesteld na afloop van voorbedeelde termijn en haar daarbij een redelijke termijn voor nakoming is gesteld die onbenut is verstreken.

Artikel 5. Wijziging van de overeenkomst:

1. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat voor een behoorlijke uitvoering het noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
2. Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering van bepaalde werkzaamheden daardoor worden beïnvloed. Voorzuylen zal de VvE zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.
3. Indien de wijziging of aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve consequenties heeft, zal Voorzuylen de VvE hierover tevoren inlichten. Indien een vast honorarium is overeengekomen zal Voorzuylen daarbij aangeven in hoeverre de wijziging of aanvulling van de overeenkomst een overschrijding van dit honorarium tot gevolg heeft.

Artikel 6. Geheimhouding:

Beide partijen zijn verplicht tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van hun overeenkomst van elkaar of uit andere bron hebben verkregen. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is meegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie.

Artikel 7. Intellectuele eigendom:

1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 6 (Geheimhouding) van deze voorwaarden behoudt Voorzuylen zich de rechten en bevoegdheden voor die haar toekomen op grond van de Auteurswet.
2. Alle door Voorzuylen verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software, gegevensdragers enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de VvE in het kader van de overeenkomst en mogen niet zonder voorafgaande toestemming van Voorzuylen worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of ter kennis van derden gebracht.
3. Voorzuylen behoudt tevens het recht de door de uitvoering van de werkzaamheden toegenomen kennis voor andere doeleinden dan ter uitvoering van de overeenkomst te gebruiken, voorzover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.

Artikel 8. Opzegging:

1. Beide partijen kunnen te allen tijde de overeenkomst opzeggen tegen het einde van een kalendermaand.
2. Opzegging dient schriftelijk te geschieden.

3. Partijen dienen een opzegtermijn van tenminste 3 maanden in acht te nemen.
4. Partijen dienen er voor zorg te dragen dat binnen deze opzegtermijn eveneens alle voor het ontslag van Voorzuylen als bestuurder en/of beheerder benodigde besluiten van de Vergadering voorhanden zijn.
5. In het geval van opzegging door de Vereniging is Voorzuylen gerechtigd de met de afhandeling en overdracht van de werkzaamheden gepaard gaande redelijke kosten bij de VvE in rekening te brengen.
6. Bij (aanvraag van) faillissement/voorlopige surseance van betaling of beslaglegging ten laste van een partij, is de andere partij gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen zonder dat een opzegtermijn is vereist.

Artikel 9. Beëindiging van de overeenkomst:

De vorderingen van Voorzuylen op de VvE zijn onmiddellijk opeisbaar indien:

- na het sluiten van de overeenkomst aan Voorzuylen ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de VvE niet aan haar verplichtingen zal voldoen;
- Voorzuylen de VvE heeft verzocht zekerheid te stellen voor de nakoming en deze zekerheid binnen de gestelde termijn uitblijft dan wel onvoldoende is.

In de genoemde gevallen is Voorzuylen bevoegd de verdere uitvoering van de overeenkomst op te schorten, dan wel de overeenkomst te beëindigen, één en ander onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 10. Gebreken; klachttermijnen:

1. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de VvE binnen 14 dagen na ontdekking, doch uiterlijk binnen 3 maanden na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld aan Voorzuylen.
2. Indien een klacht gegrond is, zal Voorzuylen de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de VvE zinloos is geworden. Dit laatste dient door de VvE gemotiveerd aangetoond te worden. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen dienstverlening niet meer mogelijk of zinvol is, zal Voorzuylen slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van Artikel 14 (Aansprakelijkheid).

Artikel 11. Honorarium:

1. De opgedragen werkzaamheden worden verricht op basis van een uurtarief dan wel tegen een vastgestelde prijs.
2. Voorzuylen is gerechtigd om het overeengekomen honorarium jaarlijks te verhogen met een percentage dat gelijk is aan het CBS-prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van het betreffende jaar (2000=100).
3. Voorzuylen is gerechtigd om stijgingen in de kosten van haar dienstverlening door te berekenen, ongeacht of een vast honorarium is overeengekomen. Een dergelijke verhoging van het honorarium kan slechts aan de VvE in rekening worden gebracht een maand na de datum van de schriftelijke kennisgeving van de verhoging aan de VvE.
4. Indien de verhoging van het honorarium meer dan 10 % bedraagt, heeft de VvE het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen.
5. Het honorarium is exclusief BTW en exclusief bijzondere verschotten, zoals reiskosten, bankkosten en kantoorkosten.

6. Wanneer voor de opgedragen werkzaamheden een honorarium op basis van een uurtarief is afgesproken, vindt facturering één keer per kwartaal plaats op basis van het aantal uren dat aan de opgedragen werkzaamheden is besteed.
7. Wanneer voor de opgedragen werkzaamheden een vast honorarium is overeengekomen vindt de facturering per kwartaal vooraf plaats (beheerloon) tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
8. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is Voorzuylen niet gehouden het gedeelte van het vaste honorarium dat ziet op de periode na de beëindigingsdatum te restitueren.
9. De administratie van Voorzuylen strekt tot volledig bewijs , behoudens tegenbewijs, van het door de VvE aan Voorzuylen verschuldigde.

Artikel 12. Betaling:

1. Betalingen door de VvE voor dienstverlening door Voorzuylen dienen zonder opschorting, korting of verrekeningen te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum.
2. Na het verstrijken van 14 dagen na de factuurdatum is de VvE in verzuim; de VvE is vanaf het moment van in verzuim treden over het opeisbare bedrag een rente verschuldigd van 1% per maand. Voorzuylen is op dat moment steeds gerechtigd om al haar werkzaamheden op te schorten.
3. In geval van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de VvE zullen de verplichtingen van de VvE onmiddellijk opeisbaar zijn.
4. Door de VvE gedane betalingen strekken steeds ter afdoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten, in de tweede plaats van opeisbare facturen die het langst open staan, zelfs al vermeldt de VvE, dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

Artikel 13. Incassokosten:

1. Indien de VvE niet of niet tijdig één van haar verplichtingen nakomt, dan komen, naast de overeengekomen prijs en kosten, alle kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de VvE, waaronder ook vallen de kosten voor het opstellen en verzenden van aanmaningen, het doen van een schikkingsvoorstel en het inwinnen van inlichtingen. In ieder geval is de VvE ingeval van tekortkoming verschuldigd:
 - over de eerste Euro 2.950,- 15%
 - over het meerdere tot Euro 5.900,- 10%
 - over het meerdere tot Euro 14.748,- 8%
 - over het meerdere tot Euro 58.990,- 5%
 - over het meerdere 3%

Het een en ander met een minimum van € 150,-. Indien Voorzuylen aantoonst hogere kosten te hebben gemaakt, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.

2. De VvE is jegens Voorzuylen de door Voorzuylen gemaakte gerechtelijk kosten verschuldigd in alle instanties, behoudens voorzover de VvE aantoonst dat deze onredelijk hoog zijn.

Artikel 14. Aansprakelijkheid

Alle aansprakelijkheid van Voorzuylen is beperkt tot het bedrag van de betreffende door haar verzekeraar gedane uitkering(en), vermeerderd met het eigen risico van Voorzuylen. Indien deze verzekeraar in enig geval niet tot uitkering overgaat of de schade niet door de verzekering wordt gedekt, is alle aansprakelijkheid van Voorzuylen beperkt tot de totale factuurwaarde van haar werkzaamheden voor de VvE over de periode van het aan het schadevoortbrengende feit voorafgaande kalenderjaar tot een maximum van € 4.500,-- De in deze voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade is te wijten aan opzet of bewuste roekeloosheid van Voorzuylen of zijn bedrijfsleiding.

Artikel 15. Geschillenbeslechting:

De rechter te Leiden is bij uitsluiting bevoegd om van alle geschillen welke mochten ontstaan tussen Voorzuylen en de VvE kennis te nemen. Voorzuylen blijft echter bevoegd de VvE te dagvaarden voor de bevoegde rechter van de woonplaats van de VvE.

Artikel 16. Toepasselijk recht:

Op elke overeenkomst tussen Voorzuylen en de VvE is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 17. Wijziging van de voorwaarden:

1. Voorzuylen is bevoegd wijzigingen in deze voorwaarden aan te brengen. Deze wijzigingen treden in werking op het aangekondigde tijdstip van inwerkingtreden.
2. Voorzuylen zal de gewijzigde voorwaarden tijdig aan de VvE toezenden. Indien geen tijdstip van inwerkingtreden is meegedeeld treden wijzigingen jegens de VvE in werking zodra hem de wijziging is meegedeeld.
3. Indien en voor zover enige in deze voorwaarden opgenomen bepaling c.q. een gedeelte van een bepaling ongeldig of nietig mocht zijn, tast deze ongeldigheid of nietigheid de overige bepalingen c.q. het overige gedeelte van de betreffende bepaling niet aan en blijven de voorwaarden voor het overige in stand.

Voorzuylen VvE & Vastgoedbeheer B.V.