



Algemene Voorwaarden

Voor het professioneel beheren van VvE's

1. Definities:

- * **VvE:** Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.
- * **Reglement van splitsing:** Het Reglement van splitsing van een VvE.
- * **ALV:** de Algemene Leden Vergadering of vergadering van (appartement) eigenaars: Het hoogste (beslis) orgaan binnen een VvE.
- * **VvE Bestuur:** **Rechtsgeldige** vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de Splitsingsakte; een vergaderbesluit van de ALV; of uit de inschrijving van het bestuur bij de Kamer van Koophandel.
- * **VvE Beheerder:** De professionele ondernemer die een nader overeengekomen pakketdiensten aanbiedt voor het beheren van VvE's.
- * **Beheerovereenkomst:** Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars voor het uitvoeren van de overeengekomen diensten.
- * **Voorwaarden:** Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheren van Verenigingen van Eigenaars.
- * **Financieel & Administratief Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen diensten en prijzen.
- * **Technisch Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten aanbiedt op het gebied van technisch en/of exploitatie beheer en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket en prijzen.
- * **Additionele werkzaamheden:** Werkzaamheden die niet zijn opgenomen in de beheerovereenkomst met de VvE. Deze extra werkzaamheden – op verzoek van de VvE en/of het bestuur kunnen zowel op offerte- als op regiebasis voor de VvE worden uitgevoerd.
- * **BVVB:** “*Branchevereniging VvE Beheerders*” voor ondernemingen die professioneel werkzaam zijn in het VvE beheer. BVVB leden voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring en professionaliteit en hebben de BVVB-gedragscode ondertekend.

2. Algemeen

Toepasselijke voorwaarden

2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle tussen de Beheerder en de VvE te maken afspraken. Afwijkingen hierop zijn alleen rechtsgeldig als zij schriftelijk zijn vastgelegd. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.

Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

2.2 Een overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE wordt geacht pas tot stand te zijn gekomen na een rechtsgeldig besluit van de ALV en ondertekening door een door de ALV hiervoor gemachtigde.

2.3 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7: 400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst

2.4 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

Gebruik gegevens

2.5 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling daar waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.

2.6 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar werkzaamheden de persoonsgegevens van de leden te verwerken met in acht neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.

2.7 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de Eigenaars en gebruikers van de appartementen.

3. Contractduur

3.1 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt is deze aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden welke ingaat op de 1^e van de kalendermaand volgend op de verzenddatum van de aangetekende opzegging van de VvE aan de beheerder.

3.2 Voor het beëindigen van de Beheerovereenkomst is een aantoonbaar rechtsgeldig ALV besluit noodzakelijk.

4. Prijzen en Betaling

4.1 De prijs voor de Beheerderswerkzaamheden omvat die werkzaamheden die in de bijlagen bij de Beheerovereenkomst zijn omschreven. De overeengekomen prijzen exclusief de dan geldende btw tenzij anders overeengekomen.

4.2 Alle overeen te komen (additionele) werkzaamheden zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.

4.3 Voor het doen van betalingen door de VvE aan de Beheerder dient in ieder geval de betreffende factuur geaccordeerd te worden door een bestuurslid van de VvE (niet zijnde de Beheerder) of door één van de Eigenaars die daartoe namens de ALV gemachtigd is. Tenzij anders is overeengekomen.

4.4 De prijzen van de dienstverlening worden jaarlijks op 1 januari automatisch geïndexeerd op grond van de CBS-index “consumenten prijsindex (CPI)” en afgerond op hele euro’s, tenzij anders overeengekomen.

4.5 Indien binnen 14 dagen na factuurdatum geen volledige betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te geven bankrekening is de VvE ter zake in verzuim.

4.6 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder gerechtigd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan de (bestuurder van de) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.

4.7 Indien de VvE na in gebreke te zijn gesteld niet binnen 10 dagen de achterstallige bedragen heeft betaald is de Beheerder gerechtigd om de vordering uit handen te geven waarbij de incassokosten volgens de WIK (Wet op Incasso Kosten) voor rekening komen van de VvE. Hierbij worden alle betalingen eerst in mindering gebracht op de verschuldigde kosten, vervolgens op de wettelijke rente en vervolgens steeds op de hoofdsom.

5. Administratief en Financieel beheer

5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

5.2 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de ALV.

5.3 De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.

5.4 De termijn van bewaring van de administratie bedraagt tenminste 7 jaar. De VvE administratie wordt - indien en voor zover deze elektronisch is vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” - vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures. In afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele - papieren - versies bewaard indien dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen.

5.5 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en de transporterende notarissen informatie met betrekking tot de (financiële) administratie van de VvE te verstrekken. Voor deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken over de daarvoor te maken kosten worden overeengekomen.

5.6 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de ALV vast te stellen procedure - tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van incasso- en/of rechtsmaatregelen ter zake.

5.7 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de bankrekeningen van de VvE. Er wordt een VvE Exploitatie- en een VvE Reserveringsrekening aangehouden op naam van de VvE. Voor bancaire transacties ten laste van de VvE Reserveringsrekening dient in ieder geval mede getekend te worden (elektronisch of hard copy) door de voorzitter van de ALV (niet zijnde de Beheerder) of één van de leden van het VvE Bestuur en door één van de Eigenaars die daartoe namens de ALV is gemachtigd. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.

5.8 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de door de ALV gemachtigde personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

6. Technisch (exploitatie) beheer

6.1 Alleen als dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen op als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder op waarbij een nadere uitwerking van de dienstverlening beschreven wordt in de (bijlagen van) de Beheerovereenkomst.

6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houden de werkzaamheden als Technisch Beheerder uitsluitend in; het begeleiden van de Bestuurder en/of van de Technische Commissie van de VvE, en/of van degene die binnen de VvE voor het Technisch (exploitatie) Beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert.

6.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behalve bij aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld van de Beheerder.

7. VvE Bestuur

7.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als externe Beheerder voor de VvE en niet als (lid van) het VvE Bestuur in de zin van art 5:131 van het Burgerlijk Wetboek. De Beheerder treedt slechts op als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde beleid van de VvE. Dit met in achtneming van de van toepassing zijnde VvE wet- en regelgeving.

7.2 Indien de Beheerder tevens als (lid van) het VvE Bestuur is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard treedt hij slecht op als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde VvE beleid, uitgebreid met de verantwoordelijkheden die voor het VvE Bestuur gelden zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde VvE wet- en regelgeving.

8. Uitvoering

Informatieplicht

8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de overeengekomen (uur)tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

Behoorlijke uitvoering van taken

8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taak en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in

overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.

8.3 De Beheerder zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.

8.4 De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de ALV op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket dat met de VvE is overeengekomen.

8.5 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beleid en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de ALV dan wel aan de door de ALV gemachtigden.

Waarschuwingsplicht

8.6 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of een onjuiste (ALV) besluitvorming op de hoogte was, of behoorde te zijn, een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

8.7 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de Algemene Voorwaarden, het Reglement van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement van de VvE en/of eventuele aanvullende VvE wet- en regelgeving.

Treffen van noodvoorzieningen

8.8 Bij calamiteiten of spoedeisende zaken is de Beheerder gehouden – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen te (laten) uitvoeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

Omvang van de werkzaamheden

8.9 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen.

8.9.1 Mandateringsregeling bij calamiteiten

De VvE mandateert hierbij de Beheerder onherroepelijk om bij calamiteiten of spoedeisende zaken (waaronder brand, lekkage, constructieve gebreken die de veiligheid in gevaar brengen, of andere situaties waarin onmiddellijk handelen noodzakelijk is om schade of risico te beperken) zonder voorafgaande opdracht of goedkeuring van de ALV of het bestuur noodvoorzieningen te treffen. De Beheerder handelt hierbij altijd in het belang van de VvE en met inachtneming van de wet en het Reglement van Splitsing.

De Beheerder rapporteert de genomen maatregelen, de gemaakte kosten en de noodzaak daarvan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 7 kalenderdagen, schriftelijk aan het VvE-bestuur en/of de ALV.

De VvE vrijwaart de Beheerder voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit de uitvoering van dit mandaat, tenzij sprake is van aantoonbare opzet of grove schuld van de Beheerder.

Vrijwaring

8.10 De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de ALV en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.

8.11 De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de appartementsrecht Eigenaars en/of derden.

Overmacht

8.12 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van personeel of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.

8.13 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

Termijnen

8.14 Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

9 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

9.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.

9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zullen worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.

9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor

schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

10. Aansprakelijkheid

Klachten

10.1 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en/of elektronisch te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.

Het volledige klachtenprotocol is te raadplegen op onze website www.nop-vvebeheer.nl

10.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.

10.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

10.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld.

Beperking van aansprakelijkheid

10.5 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek van de VvE de verzekeringspolis én jaarlijks het betalingsbewijs overleggen waaruit blijkt in welke mate hij (nog steeds) verzekerd is voor aansprakelijkheid.

10.6 In gevallen waarin de Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de Beheer vergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

10.7 Onder de artikelen 10.5 en 10.6 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden echter niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van aantoonbare opzet en/of grove schuld.

10.8 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. In het geval de VvE als gevolg daarvan schade lijdt en die schade minder is dan € 250,-- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan behoudens in geval van aantoonbare opzet en/of grove schuld.

Aansprakelijkheid bestuurder

10.9 Mocht de Beheerder ook zijn aangesteld als Bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor de uitoefening van de taken als Bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 10.4 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

11. Beëindiging

11.1 In geval van beëindiging en/of bij het wijzigen van de Beheerovereenkomst is de Beheerder bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

11.2 De VvE of een door de VvE aan te wijzen derde dient binnen 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst de boekhouding en de administratie betreffende de VvE van de Beheerder in ontvangst te nemen.

11.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie stuurt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.

11.4 Indien de Beheerder na einde van de Beheerovereenkomst nog stukken ontvangt voor de VvE, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder van de VvE óf naar het bestuur van de VvE óf naar de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze handelwijze.

11.5 Het beëindigingsproces verloopt volgens de volgende bindende stappen: a. Een rechtsgeldig ALV-besluit tot opzegging (art. 3.3). b. Opzegging per aangetekende brief met inachtneming van de 3-maanden-termijn (art. 3.2). c. Binnen 30 dagen na ontvangst van de opzegging: gezamenlijke inventarisatie van taken, dossiers en openstaande verplichtingen. d. Binnen 3 maanden na einde van de Beheerovereenkomst: volledige overdracht van de administratie, back-up, online portal en alle bescheiden aan de door de VvE aangewezen partij (art. 5.4 en 11.2). e. Finale facturering en afrekening van alle openstaande bedragen (inclusief indexering). f. Opheffing van het online portal en vernietiging van gegevens conform AVG.

11.6 De Beheerder is gerechtigd de afgifte van bescheiden op te schorten totdat alle verschuldigde bedragen zijn voldaan (art. 11.1).

11.7 Partijen stellen een handover-plan op en werken hieraan mee in redelijkheid.

11.8 Dit proces is bindend voor beide partijen. Afwijkingen vereisen een schriftelijke aanvullende overeenkomst.

12. Integriteit

12.1 De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.

12.2 De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

13. Geschillen

13.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de Beheerder kantoor houdt.

14. Inkoopvoorwaarden

14.1 De Beheerder hanteert een vastgesteld inkoopbeleid met de volgende bindende criteria bij het inkopen van goederen en diensten ten behoeve van de VvE (bijvoorbeeld onderhoud, verzekeringen, leveranciers of additionele werkzaamheden):

- Selectie op basis van prijs-kwaliteitverhouding, ervaring met VvE-werkzaamheden en betrouwbaarheid.
- Voorkeur voor gecertificeerde leveranciers (VCA, ISO 9001, ISO 14001 of gelijkwaardig).
- Duurzaamheid, circulariteit en milieu-impact worden meegewogen.
- Bij opdrachten boven € 5.000, - (excl. btw) worden minimaal twee vergelijkbare offertes opgevraagd.
- Geen belangenverstremgeling of giften; leveranciers verklaren dit schriftelijk.
- Transparantie: de VvE en/of ALV ontvangt vooraf een offerte-overzicht en advies.

14.2 Dit inkoopbeleid is bindend voor de Beheerder bij alle inkoop in het kader van de beheerovereenkomst. Afwijkingen zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de ALV of het daartoe gemachtigde VvE-bestuur. De Beheerder legt jaarlijks verantwoording af over de naleving in de ALV.