

## **ALGEMENE VOORWAARDEN AD-Vi VVE Beheer B.V.**

### **1: AD-Vi VVE Beheer B.V. (KvK 53034767)**

AD-Vi VVE Beheer B.V. is een besloten vennootschap, opgericht naar Nederlands recht, met als doel het voeren van het administratief-, financieel-, en technisch beheer van Verenigingen van eigenaren en coöperatieve flat-exploitatieverenigingen, dan wel ieder ander beheer van onroerende zaken. De onder beheer van AD-Vi VVE Beheer B.V. staande verenigingen worden in deze algemene voorwaarden verder aangeduid als opdrachtgever.

Alle bedingen in deze voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de directie en de medewerkers van ons kantoor alsmede van al diegenen die voor ons kantoor werkzaam zijn, en/of werkzaam zijn geweest.

### **2: De overeenkomst**

De overeenkomst tussen de opdrachtgever en AD-Vi VVE Beheer B.V. komt als zodanig tot stand met AD-Vi VVE Beheer B.V. en wordt bevestigd in een beheerovereenkomst, dan wel een managementovereenkomst. De overeenkomst komt mede tot stand door stilzwijgende acceptatie van een daartoe opgestelde offerte, waarin een werkschrijving met opgave van kosten, waaraan in de periode na verzending reeds geruime tijd door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitvoering is gegeven. Bij gebreke van aanduiding voor een bepaalde tijd zijn overeenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd; eventuele opzegging van overeenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan dient tegen het eind van een kalendermaand schriftelijk plaats te vinden met inachtneming van een termijn van een maand; verzending dient aangetekend plaats te hebben, voor ontvangst dient door AD-Vi VVE Beheer B.V. getekend te zijn.

De in het kader van de overeenkomst te verrichten werkzaamheden, welke te kwalificeren zijn als inspanningsverbintenis, worden naar beste vermogen en inzicht door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitgevoerd.

De werking van artikel 7: 407 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor de gevallen waarin een of meer personen aan een opdracht werken, wordt uitgesloten.

Het staat AD-Vi VVE Beheer B.V. vrij aan haar verleende opdrachten onder haar verantwoordelijkheid door de door haar aan te wijzen personeelsleden te laten uitvoeren, in voorkomend geval met inschakeling van derden.

### **3: Inschakeling van derden**

AD-Vi VVE Beheer B.V. heeft een algemene volmacht om naar eigen redelijk inzicht derden in te schakelen.

De keuze van de door AD-Vi VVE Beheer B.V. in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, geschieden in overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.

Iedere aansprakelijkheid van AD-Vi VVE Beheer B.V. voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.

#### **4: Aansprakelijkheid**

AD-Vi VVE Beheer B.V. zal de overeenkomst naar beste weten en zo zorgvuldig mogelijk uitvoeren. AD-Vi VVE Beheer B.V. heeft dienaangaande een inspanningsverplichting en geeft geen garantie met betrekking tot de werkzaamheden uit hoofden van deze overeenkomst.

AD-Vi VVE Beheer B.V. is tegenover de opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van tekortkomingen van de kant van AD-Vi VVE Beheer B.V., behoudens uit hoofden van opzet en of grove schuld. De regeling inzake aansprakelijkheid is mede het gevolg van de prijsstelling van AD-Vi VVE Beheer B.V. jegens haar opdrachtgevers; indien een andere regeling wordt gewenst, dient die schriftelijk te worden overeengekomen, met ter zake relevante aanpassing van de tarieven.

AD-Vi VVE Beheer B.V. is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade (leegstand inbegrepen) geleden door de opdrachtgever, waaronder in ieder geval inbegrepen: kosten voortvloeiende uit incasso werkzaamheden en proceskosten ter zake van incasso, dan wel andere kosten en schade gemaakt door de door AD-Vi VVE Beheer B.V. ingeschakelde derden.

#### **5: Vergoeding, Tarieven**

De beheersvergoeding is vastgesteld door ondertekening van de beheerovereenkomst, respectievelijk acceptatie anders zins (zoals door het aanvaarden van uitvoeringswerkzaamheden) van de door AD-Vi VVE Beheer B.V. uitgebrachte offerte ter zake, dan wel door het feit dat reeds geruime tijd deze vergoeding tussen partijen over en weer is geaccepteerd, e.e.a. gebaseerd op de relevante omstandigheden.

De beheersvergoeding wordt door AD-Vi VVE Beheer B.V. aan het eind van iedere maand gefactureerd aan de opdrachtgever (lees de vereniging van eigenaren dan wel andere opdrachtgever). Betaling van de declaraties dient te geschieden binnen 30 dagen na verzending daarvan. AD-Vi VVE Beheer B.V. is steeds bevoegd de haar toekomende beheersvergoeding ten laste van de bankrekening van de onderhavige vereniging te voldoen. Betaling van de declaratie houdt acceptatie in van de daarmee corresponderende werkzaamheden. De facturatie geschiedt op basis van de vaste overeengekomen prijzen conform de offerte en vervolgens conform de jaarlijks goedgekeurde begroting van de VVE waarop de administratiekosten zijn weergegeven. Voor de regiewerkzaamheden wordt een uurtarief in rekening gebracht dat afhankelijk is van de soort werkzaamheden. Onder de regiewerkzaamheden vallen alle werkzaamheden waarbij de vereniging of leden van de vereniging individueel een beroep doen op de bestuurder terzake kwesties die buiten de gemeenschappelijke belangen, tenzij anders in de offerte vermeld, van de vereniging vallen. Werkzaamheden die onder regiewerkzaamheden vallen zijn: schadeafwikkelingen tussen de verzekeringsmaatschappij, de VVE en een eigenaar, uitvoering en begeleiding van groot onderhoud, kosten voor begeleiding van invorderingen ten gunste van VVE welke niet invorderbaar zijn bij de veroorzaker, kosten in verband met het optreden en voor het voeren van juridische procedures tegen individuele eigenaren. De kosten voor aanmaningen welke aan de eigenaren/bewoners worden gezonden worden gelegd bij de veroorzaker en dienen door de veroorzaker te worden vergoed.

Alle niet genoemde werkzaamheden, voor zover ze hier ook niet in redelijkheid uit voortvloeien en/of direct verband houden of in verhouding met de gebruikelijke gang van zaken, meer tijd, aandacht of inspanning vergen, zijn extra werkzaamheden en kunnen

worden uitgevoerd door ons na overleg met de vereniging. De vergoeding voor dergelijke werkzaamheden is niet begrepen in het vaste tarief.

Portikosten en kopieerkosten worden separaat aan de vereniging doorbelast.

In geval van wanbetaling der declaraties is AD-Vi VVE Beheer B.V. gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten totdat daadwerkelijk volledige betaling van de declaraties heeft plaats gevonden, met ingang van verzuim is de volle wettelijke rente ex 6:119a BW verschuldigd, en voor zover die niet van toepassing zou zijn de rente ex 6:119 BW. Invorderingskosten van derden komen ten volle voor rekening van de opdrachtgever.

AD-Vi VVE Beheer B.V. is gerechtigd ieder jaar haar vergoeding met de voor dat jaar geldende consumentenprijsindex (voor btw) te verhogen, dan wel aan te passen aan de indexering van de goedgekeurde begroting.

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

## **6: Diverse onderwerpen**

Op de beheersovereenkomst tussen AD-Vi VVE Beheer B.V. en haar opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. Tenzij uit de wet dwingendrechtelijk een andere rechter bevoegd is, is de rechter te Eindhoven bevoegd.

Persoonsgegevens worden opgenomen in een gegevensbestand. Deze gegevens worden alleen gebruikt voor de uitvoering van de beheersovereenkomst, zoals overeengekomen met AD-Vi VVE Beheer B.V. Deze gegevens worden niet aan derden verstrekt.

Tussen partijen strekken de boeken van AD-Vi VVE Beheer B.V. tot bewijs; tegenbewijs is toegelaten.

AD-Vi VVE Beheer B.V. is gerechtigd in de communicatie met haar opdrachtgevers gebruik te maken van elektronische- (verbindings-) middelen en e-mail. Aansprakelijkheid voor schade die daarvan het gevolg zou kunnen zijn (bijvoorbeeld ten gevolge van hacken en/ of virussen, wordt uitgesloten.

AD-Vi VVE Beheer B.V. behoudt zich voor de algemene voorwaarden aan te vullen en te wijzigen; deze zullen na kennisgeving opdrachtgevers binden, tenzij de nieuwe voorwaarden dadelijk schriftelijk worden verworpen.