

## **Algemene Voorwaarden Centiss B.V. bij het beheren van een Vereniging van Eigenaars**

Aan het gebruik van de diensten van Centiss B.V. ("Beheerder") zijn voorwaarden verbonden. Dit document beschrijft deze voorwaarden ("de Algemene Voorwaarden"). Een ieder die gebruikt maakt van de diensten van Beheerder gaat akkoord met deze Algemene Voorwaarden.

### **Definities:**

- Algemene Voorwaarden: de Algemene Voorwaarden van Beheerder;
- Beheerder: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Centiss B.V.;
- VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van art. 5:112 jo 5:124 BW die in de zin van deze Algemene Voorwaarden Opdrachtgever is;
- Bestuurder(s): bestuurder(s) die ex art. 5:131 BW is/zijn benoemd door de VvE (de Bestuurders gezamenlijk ook te noemen "het Bestuur");
- Beheerovereenkomst: de Beheerovereenkomst tussen de Beheerder en de VvE waarin de afspraken tussen de Beheerder en de VvE betreffende het verrichten van beheerwerkzaamheden schriftelijk zijn vastgelegd;
- Gebouw: de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, waaronder ook technische installaties met de daarbij behorende leidingen;
- Vergadering van Eigenaars: een algemene of buitengewone vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 BW;
- Servicekosten: de voorschotbijdragen dan wel definitieve bijdragen van de eigenaars in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn;

### **1. Algemeen**

1.1 Deze Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes en overeenkomsten tussen Opdrachtgever en Beheerder. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten. De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.2 Beheerder dient er op toe te zien, dat de VvE een geldig vergaderbesluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met Beheerder wordt gesloten of zo spoedig mogelijk, na ondertekening van de Beheerovereenkomst zorgdragen voor een geldig besluit van de Vergadering van Eigenaars tot goedkeuring van de Beheerovereenkomst.

1.3 Aanbiedingen en offertes van Beheerder zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een overeenkomst tussen Beheerder en een VvE komt pas tot stand nadat Beheerder de aan haar verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd en / of door beide partijen een beheerovereenkomst is ondertekend en / of een beslissing door de ledenvergadering is genomen. Indien de aanvaarding (op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de offerte opgenomen aanbod is Beheerder daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij Beheerder anders aangeeft.

1.4 Behoudens voor zover dat uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt Beheerder slechts op als extern beheerder voor de VvE en niet als bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW.

1.5 Beheerder treedt eerst op als bestuurder indien zij door de VvE (of bij een coöperatie door de ledenvergadering) is benoemd en zij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Indien Beheerder als bestuur optreedt, draagt zij geen verantwoordelijkheid voor gevoerd beleid. Beheerder treedt dan slechts als uitvoerder op van het door de VvE vastgestelde beleid.

1.6 Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan haar taken aan een onder haar verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

1.7 Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van Beheerder en de Beheerder ingeschakelde doch onder haar verantwoordelijkheid en voor haar werkzame derden.

1.8 Beheerder heeft voor gevallen waarin zij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht jegens de VvE.

1.9 De VvE vrijwaart Beheerder voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat gebrekkige besluiten(vorming) dan wel geen of onvoldoende volmacht bestaat behoudens in geval van opzet of grove schuld.

1.10 Beheerder waarschuwt de bestuurder in het geval de aan haar gegeven instructies dan wel aan haar opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het reglement van splitsing en/of de wet.

## **2. Contractsduur**

2.1 Voor zover uit de beheerovereenkomst niet anders blijkt is de overeenkomst voor een periode van één jaar aangegaan en wordt na afloop stilzwijgend telkens met één jaar worden verlengd, gerekend vanaf in de ingangsdatum van de overeenkomst.

2.2 Voor beëindiging van de beheerovereenkomst is opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden vier maanden voor het aflopen van de overeenkomst voor de eerste van de maand van het volgende kalenderjaar

## **3. Administratief/ financieel beheer**

3.1 Beheerder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan haar zijde, behoudens in geval van opzet of grove schuld.

3.2 De beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de beheerovereenkomst andere afspraken hebben gemaakt.

3.3 De administratie wordt in papieren vorm en/of digitale vorm bewaard. De termijn van bewaring bedraagt tenminste 7 jaar.

3.4 Beheerder is gehouden jegens de bestuurder van de VvE, haar leden en transporterende notarissen, financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen, mits over de werkzaamheden dienaangaande tussen Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende mutatiekosten zijn gemaakt.

3.5 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 beheerder doet wat binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de vergadering van eigenaren.

3.6 Beheerder zorgt voor het tijdig aanmanen van debiteuren en mag hier rechtsmaatregelen tegen nemen en indien nodig, zal het bestuur van de VvE hierover worden ingelicht.

3.7 Beheerder dient ervoor zorg te dragen dat er een bankrekening wordt aangehouden op naam van de VvE en een afzonderlijke rentedragende spaarrekening op naam van de VvE, waarop de reserves van de VvE worden gestort. Bij opnamen van de reserverekening dient in ieder geval gehandeld te worden conform het toepasselijke reglement van splitsing.

3.8 Portokosten voor het verzenden van post aan leden en/of bestuursleden en/of leveranciers zullen per kwartaal aan de vereniging worden doorbelast. Portokosten maken geen deel (meer) uit van de beheervergoeding per 1-1-2018.

#### **4. Technisch beheer**

4.1 Alleen indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de beheerder (tevens) als technisch beheerder op.

4.2 Het technisch beheer voorziet in ondersteuning/afwikkeling van klein dagelijks onderhoud van de VvE en haar bouwkundige elementen. Beheerder is niet aansprakelijk jegens de VvE voor schade als gevolg van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op derden, behoudens in het geval van opzet of grove schuld van Beheerder. Onderhoudswerkzaamheden en offertes zullen te allen tijde goed moeten worden gekeurd door de VvE. Een opdracht tot het verrichten van (onderhouds-)werkzaamheden aan het Gebouw komt te allen tijde tot stand tussen de VvE en de derde opdrachtnemer. Voor onderhoudswerkzaamheden die naar verwachting minder dan € 2.000 zullen gaan bedragen, geeft de VvE aan Beheerder een doorlopende volmacht om namens de VvE deze onderhoudswerkzaamheden te laten uitvoeren.

4.3 De technische ondersteuning van Beheerder ziet onder meer op het aanleveren van drie offertes aan het Bestuur indien en voor zover de geplande onderhoudswerkzaamheden naar verwachting meer dan €2.000 zullen gaan bedragen. Indien de onderhoudswerkzaamheden met spoed, althans binnen 24 uur, dienen te worden verricht of het, gelet op de omstandigheden, niet in redelijkheid kan worden verlangd van Beheerder om drie offertes aan te leveren, zal Beheerder niet gehouden zijn om drie offertes aan te leveren.

4.4 Beheerder zal – voor zover dit uitdrukkelijk overeen is gekomen in de Beheersovereenkomst of separaat is overeengekomen – ondersteuning verlenen bij het opstellen van een Meerjaren Onderhoudsplan. De VvE blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een Meerjaren Onderhoudsplan.

4.5 Voor het afwikkelen van schadegevallen in, om en aan de opstellen van de VvE, aanwezige roerende zaken en/of elke andere vorm van schade(s) direct of indirect verbonden met of aan de VvE zal door Beheerder de benodigde tijd voor de afwikkeling van de schade(s) in rekening worden gebracht.

In de meeste gevallen zullen de kosten voor begeleiding en afwikkeling van schade(s) door de verzekeringsmaatschappij worden vergoed. Indien deze werkzaamheden niet onder de dekking van de verzekeringspolis vallen zullen deze kosten door Beheerder aan de VvE worden doorbelast.

#### **5. Uitvoering**

5.1 Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de haar opgedragen taak en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend van beheerder mag worden verwacht. Zij handelt bij het uitvoeren van haar taak in overeenstemming met de wet, de splitsingsakte, de beheerovereenkomst en de besluiten van de VvE.

5.2 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.

5.3 Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in haar beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen.

5.4 De (bestuurder van de) VvE is verplicht de Beheerder 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 Beheerder verstrekt, heeft Beheerder het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd haar recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten na een ingebrekestelling met een termijn van 14 dagen, volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

5.5 In geval van overmacht wordt de verbintenis van Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.

5.6 Indien de overmacht langer dan 12 weken voortduurt kan één der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.

5.7 Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.

5.8 Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering daardoor worden beïnvloed. Beheerder zal de opdrachtgever zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.

5.9 Indien de wijziging van of aanvulling op de overeenkomst financiële en / of kwalitatieve consequenties zal hebben, zal Beheerder de opdrachtgever hierover tevoren inlichten.

## **6. Aansprakelijkheid**

6.1 Klachten over de verrichtte of te verrichten werkzaamheden dienen door de VvE (of haar bestuurder) zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 30 kalenderdagen dagen na ontdekking, schriftelijk te worden gemeld aan de Beheerder.

6.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder is tekort geschoten in de nakoming van haar verplichtingen jegens (de bestuurder van) de VvE, dient de VvE haar in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen.

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

6.4 Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Beheerder is uitgegaan van door (de bestuurder van) de VvE verstrekte onjuiste en /of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar was of behoorde te zijn.

6.5 Indien zich bij het uitvoeren van de werkzaamheden een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van Beheerder leidt, zal die aansprakelijkheid gemaximeerd zijn tot het bedrag van het beheerhonorarium van de desbetreffende VvE van een boekjaar. Bij opzet of bewuste roekeloosheid van Beheerder geldt deze beperking niet.

6.6 De werkzaamheden door Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart Beheerder tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren, appartementgebruikers (huurders) en/of derden.

## **7. Prijzen en Betaling**

7.1 De prijs voor de werkzaamheden als beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de tussen partijen gesloten beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. Extra werkzaamheden zal Beheerder in nader overleg en schriftelijk akkoord in rekening kunnen brengen.

7.2 De prijzen van de dienstverlening van de Beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, zoals gepubliceerd door het CBS. Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door Beheerder tenminste 2 maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld. De prijzen genoemd in de aanbiedingen, offertes en overeenkomsten zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, alsmede eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, waaronder verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.

7.3 De facturen van Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum volledig te zijn betaald op de door Beheerder aan te wijzen bankrekening.

7.4 Indien binnen voornoemde termijn geen volledige betaling plaatsvindt is de VvE, nadat zij eerst in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een redelijke termijn te betalen, in verzuim.

7.5 Zodra de VvE in verzuim is, is Beheerder bevoegd al haar werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Zonder opschorting van de betalingsplicht zoals is overeengekomen in het contract. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet Beheerder onmiddellijk schriftelijke mededeling aan de (bestuurder van de) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.

7.6 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd ten bedrage van de wettelijke rente vermeerderd met twee punten.

7.7 Indien de VvE na te zijn aangemaand, na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan Beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,00, onverminderd het recht van de beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

## **8. Beëindiging**

8.1 In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst, is de VvE aan Beheerder geen extra kosten verschuldigd behoudens de dan nog lopende termijnen.

8.2 In geval van beëindiging van de overeenkomst is Beheerder bevoegd de afgifte van de onder haar berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan haar verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

8.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt Beheerder de administratie bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging aan het bestuur, bij het ontbreken van een bestuur, aan de voorzitter van de Vergadering van Eigenaren en bij het ontbreken daarvan aan één der leden. Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie, de kosten hiervan zijn voor de VvE.

8.4 Indien de beheerder vervolgens nog bescheiden voor de VvE ontvangt hoeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. Beheerder zal de ontvangen bescheiden dan doorzenden naar de VvE dan wel retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als beheerder optreedt en geeft daarbij het aan haar bekende correspondentieadres aan. De beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

8.5 Indien de VvE bij beëindiging de opzegtermijn, zoals in de algemene voorwaarden niet in acht neemt, is zij aan Beheerder de gemaakte kosten en het honorarium tot het moment van beëindiging dat de VvE tot het einde van het opzegtermijn verschuldigd zou zijn verschuldigd.

## **9. Geheimhouding**

9.1 Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van haar taak verkregen vertrouwelijke gegevens aangaande de VvE en de eigenaren.

## **10. Diversen bepalingen**

10.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de (beheer)overeenkomst en/of algemene voorwaarden tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de beheerder kantoor houdt.

10.2 Indien en voorzover een beding van de Beheerovereenkomst nietig is danwel vernietigbaar, laat dit de toepasselijkheid van de overige bepalingen in de beheerovereenkomst en in de algemene voorwaarden onverlet.

10.3 Indien en voorzover de Algemene Voorwaarden om welke reden dan ook in zijn geheel nietig of vernietigbaar mochten blijken te zijn, wordt de Beheerovereenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen, althans non-existent te zijn. Partijen zullen alsdan geen ongedaanmakingsverplichting hebben. Indien een of meerdere der bepalingen in deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Beheerder en opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zover mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.