

Algemene voorwaarden

1. Algemeen

- a) Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten met Fundeon Vastgoed Beheer.
- b) Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig indien dit schriftelijk overeengekomen is.
- c) De bedingen van deze voorwaarden gelden ook voor de door Fundeon Vastgoed Beheer ingeschakelde derden.
- d) Behoudens voor zover dat uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt Fundeon Vastgoed Beheer slechts op als extern beheerder voor de VvE en niet als bestuurder van de VvE in de zin van artikel 5:131 BW.
- e) Fundeon Vastgoed Beheer treedt 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 Fundeon Vastgoed Beheer als bestuur optreedt, draagt zij geen verantwoordelijkheid voor gevoerd beleid. Fundeon Vastgoed Beheer treedt dan slechts als uitvoerder op van het door de VvE vastgestelde beleid.
- f) De VvE vrijwaart Fundeon Vastgoed Beheer 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.
- g) Voor alle werkzaamheden, die de VvE aan Fundeon Vastgoed Beheer wenst uit te besteden, dient de VvE de actuele en benodigde bescheiden na acceptatie van de beheersovereenkomst in het bezit te stellen van Fundeon Vastgoed Beheer, waaronder uitdrukkelijk begrepen de volledige en actuele financiële gegevens. Indien de financiële administratie onvolledig wordt aangeleverd, wordt er een bedrag van € 67,50 excl. B.T.W. per uur in rekening gebracht voor het herstel/reconstructie van het boekjaar of boekjaren.
- h) De vergoeding aan Fundeon Vastgoed Beheer is eenmaal per jaar verschuldigd en wordt geïnd door het bedrag af te schrijven van de rekening courant van de VvE.

2. Overeenkomst

- a) De beheersovereenkomst is geldig indien deze is voorzien van de notulen en een getekende presentielijst van de vergadering van eigenaars waarin met meerderheid van stemmen besloten wordt "Fundeon Vastgoed Beheer " als beheerder van de VvE aan te stellen. In bijzondere gevallen kan Fundeon Vastgoed Beheer weigeren om tot beheer van de VvE over te gaan.
- b) De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van een jaar en wordt steeds stilzwijgend verlengd.

- c) De overeenkomst kan na het eerste jaar met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden schriftelijk worden opgezegd. Deze termijn gaat in op de 1^e van de eerstvolgende maand na ontvangst van de opzegging van de beheersovereenkomst. Gedurende deze termijn blijft de VvE de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd.
- d) De prijzen van de dienstverlening van Fundeon Vastgoed Beheer worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, zoals gepubliceerd door het CBS. Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door Fundeon Vastgoed Beheer tenminste 2 maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld.
- e) Voor beëindiging van de beheerovereenkomst is opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden.
- f) Bij beëindiging van de overeenkomst is de VvE een vergoeding verschuldigd aan Fundeon Vastgoed Beheer voor de afwikkeling van de administratie van de VvE. De hoogte van deze vergoeding bedraagt € 30,00 excl. B.T.W. per appartementsrecht.

3. Administratief beheer

- a) De administratie wordt voornamelijk digitaal bewaard. De termijn van bewaring bedraagt tenminste 7 jaar.
- b) Fundeon Vastgoed Beheer is bevoegd de benodigde betaal- en spaarrekening(en) te openen op basis van de beheerovereenkomst, de notulen en de presentielijst van de vergadering van eigenaars bij een bank naar keuze van Fundeon Vastgoed Beheer.
- c) De VvE verplicht zich een (spaar) rekening aan te houden ten behoeve van het reservefonds.
- d) Ten aanzien van de administratieve verwerking van de financiële gegevens van de VvE gelden de volgende voorwaarden:
 - de eigenaars dienen de maandelijkse bijdrage binnen de 31 dagen termijn van een maand aan de VVE rekening te voldoen. De eigenaars zijn verantwoordelijk voor voldoende saldo op de betaalrekening.
 - Fundeon Vastgoed Beheer is bevoegd om ten behoeve van de reservering voor onderhoud overboekingen te plegen van de betaal- naar de spaarrekening.
- e) Voor de juiste verwerking van de gegevens t.b.v. de opstart dient de VvE bij de getekende beheersovereenkomst mee te zenden:
 - de splitsingsakte
 - de splitsingstekening
 - de ledenlijst (naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres)
 - de begroting van het lopende boekjaar

- informatie van reeds in gebruik zijnde bankrekeningen
 - kopie van de afgesloten verzekeringen
 - de bestuursleden met de telefoonnummers en eventueel mailadressen
- f) De eigenaars zijn verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van banktegoeden van de VvE. Fundeon Vastgoed Beheer is niet aansprakelijk voor tekorten op de betaal- en spaarrekeningen van de VvE.
- g) Fundeon Vastgoed Beheer 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.
- h) De periodieke bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld in de Vergadering van eigenaars voor het eerst in de opstartvergadering. Indien het bestuur, de voorzitter of de eigenaars geen vergadering van eigenaars organiseren wordt de periodieke bijdrage gelijk gehouden aan de reeds vastgestelde bijdrage.
- i) Fundeon Vastgoed Beheer 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.
- j) Fundeon Vastgoed Beheer is niet aansprakelijk voor schade behoudens opzet of grove schuld. In geval van kleine administratieve vergissingen aan de zijde van Fundeon Vastgoed Beheer, zoals onjuiste boekingen of het ontbreken van facturen, is Fundeon Vastgoed Beheer jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op eigen kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.

4. Technisch beheer

- a) Voor zover schriftelijk overeengekomen zal Fundeon Vastgoed Beheer zorgdragen voor een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), waarin weergegeven het toekomstig te verwachten onderhoud aan het object, een en ander conform gekozen prijsopgave van een bouwkundige.
- b) Niet tot de taak van Fundeon Vastgoed Beheer behoort het uitvoeren van andere technische beheeractiviteiten tenzij anders overeengekomen.

5. Uitvoering

- a) Fundeon Vastgoed Beheer zal de leden van de VvE voorzien van een toegangscode teneinde inzage te hebben in het digitale dossier van de VvE.
- b) Fundeon Vastgoed Beheer zal geen werkzaamheden accepteren, die niet conform de beheersovereenkomst zijn, dan wel vooraf schriftelijk zijn overeengekomen.

- c) De VvE mag haar rechten, dan wel verplichtingen uit enige overeenkomst met Fundeon Vastgoed Beheer, niet aan derden overdragen zonder vooraf schriftelijk toestemming hiervoor.
- d) In geval van overmacht aan de zijde van Fundeon Vastgoed Beheer, zoals brand of technische storingen, wordt de overeenkomst van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.
- e) Indien de overmacht langer dan een kwartaal voortduurt kan een der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder dat er recht op schadevergoeding is.
- f) 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.
- g) Fundeon Vastgoed Beheer is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan is omschreven in de offerte, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen.
- h) De (bestuurder van de) VvE is verplicht Fundeon Vastgoed Beheer 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 Fundeon Vastgoed Beheer verstrekt, heeft Fundeon Vastgoed Beheer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

6. Toepasselijk recht

Op alle overeenkomst die Fundeon Vastgoed Beheer afsluit is het Nederlands recht van toepassing.