



ALGEMENE VOORWAARDEN Amsterdam VvE BV

Definities

Akte

De akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

Amsterdam VvE BV

De aangestelde rechtspersoon Amsterdam VvE BV die de in het beheercontract opgenomen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer en/ of het technisch beheer;

Beheercontract

De overeenkomst (tot dienstverlening) tussen de vereniging en Amsterdam VvE BV;

Bestuur

Het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging;

Eigenaar

De gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek;

Gebouw

Het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

Gemeenschappelijke gedeelten

Die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

Gemeenschappelijke zaken

Alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten;

Jaarrekening

De jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening;

Planmatig onderhoud

Alle (groot)onderhoudswerkzaamheden voortvloeiend uit een actueel meerjaren onderhoudsplan;

Vereniging

De vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

Vergadering

De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

Vergoedingen

De bedragen die de vereniging aan Amsterdam VvE BV verschuldigd blijkens het beheercontract;

Voorwaarden

Deze algemene voorwaarden.

Overeenkomst

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten tussen de vereniging en Amsterdam VvE BV.
2. Een overeenkomst tussen de vereniging en Amsterdam VvE BV komt pas tot stand na ondertekening van het beheercontract of een overeenkomst (tot dienstverlening) door beide partijen.
3. Een beheercontract wordt aangegaan voor onbepaalde tijd tenzij anders overeengekomen.
4. De beëindiging van een beheercontract dient schriftelijk te gebeuren (waaronder ook te verstaan email).
5. De overeenkomst kan beëindigd worden per 30 juni, 30 september of 31 december met inachtneming van tenminste één maand opzegtermijn tenzij anders overeengekomen.



6. Amsterdam VvE BV zal alle documenten en archieven direct na beëindiging van de overeenkomst en na volledige ontvangst van alle betalingen overdragen aan het bestuur. Kopieën zullen worden gewist en/ of verwijderd.
7. Amsterdam VvE BV zal al haar activiteiten voor de vereniging staken per de datum van beëindiging van de overeenkomst.

Beheertaken

8. De werkzaamheden die Amsterdam VvE BV verricht voor de vereniging zijn vastgelegd in het beheercontract.
9. Eventuele aanvullende afspraken en/ of toezeggingen die worden gemaakt na het sluiten van de overeenkomst zijn slechts bindend indien en voor zover zij door beide partijen schriftelijk (waaronder ook te verstaan email) zijn bevestigd in een extra of aanvullende overeenkomst.
10. Amsterdam VvE BV zal de overeengekomen werkzaamheden uitvoeren in overeenstemming met de wet, de akte en het beheercontract.
11. De werkzaamheden die Amsterdam VvE BV uitvoert zullen altijd en uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en zaken van de vereniging.
12. Amsterdam VvE BV behoudt zich het recht voor om de overeengekomen werkzaamheden door een andere rechtspersoon te laten uitvoeren.

Financieel

13. Alle facturen voor de vereniging zullen op het (post) adres van Amsterdam VvE BV of per mail bij Amsterdam VvE BV binnenkomen.
14. Amsterdam VvE BV draagt zorg voor verwerking en betaling van de facturen na eventuele goedkeuring door een bestuurslid of daartoe door de vereniging aangewezen persoon.
15. Onvolkomenheden in de jaarrekening door opzet of aanwijsbare schuld aan de kant van Amsterdam VvE BV zal door Amsterdam VvE BV gecorrigeerd moeten worden voor rekening van Amsterdam VvE BV.
16. Amsterdam VvE BV behoudt zich het recht voor om met leveranciers van de vereniging afspraken te maken over de wijze van facturatie en de frequentie van facturatie.
17. De boekhouding wordt gevoerd conform de standaard van Amsterdam VvE BV.
18. Amsterdam VvE BV beheert, door middel van een volmacht, 1 rekening courant en 1 spaarrekening op naam van de vereniging. Deze rekening courant en spaarrekening worden uitsluitend gehouden bij de Rabobank of de ING Bank.

Archivering

19. Amsterdam VvE BV bewaart alle relevante documenten/ archieven van de vereniging uitsluitend digitaal.
20. Amsterdam VvE BV bewaart alle digitale documenten/ digitale archieven vanaf het moment dat de overeenkomst is aangevangen.
21. De vereniging draagt zelf zorg voor de bewaring van documenten/ archieven over de periode voorafgaand aan de overeenkomst.

Technisch

22. Wanneer de module "Basis & Techniek" niet is afgenomen kan de vereniging de behandeling van storingsmeldingen of reparatieverzoeken wel bij de beheerder neerleggen. De kosten die Amsterdam VvE BV hiervoor rekent zullen aan het eind van ieder kalenderjaar in rekening worden gebracht bij de vereniging. (Berekening kosten: Aantal verstrekte opdrachten maal het tarief per opdracht zoals vastgelegd in het beheercontract).
23. Amsterdam VvE BV verstrekt namens de vereniging opdrachten naar aanleiding van storingsmeldingen of reparatieverzoeken dit tot een maximaal bedrag van € 1.500,- per opdracht.
24. Amsterdam VvE BV is nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk voor de, door eigenaars, aangeleverde informatie met betrekking tot storingsmeldingen of reparatieverzoeken.
25. Amsterdam VvE BV is nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk voor de door derden uitgevoerde en of geleverde diensten.



26. Voor de voorbereiding, begeleiding, oplevering en nazorg van planmatig/ groot onderhoud zal altijd een separate overeenkomst worden gesloten tussen de vereniging en Amsterdam VvE BV tenzij anders overeengekomen.
27. De voorbereiding, begeleiding, oplevering en nazorg van planmatig onderhoud bestaat uit de volgende activiteiten:
 - a. Het opvragen van tenminste 2 offertes en maximaal 4 offertes per onderhoudsactiviteit.
 - b. Het bespreken van de offertes met het bestuur van de vereniging en het geven van een gunningsadvies met betrekking tot de offertes.
 - c. Het verstrekken van de opdracht voor de onderhoudswerkzaamheden namens de vereniging.
 - d. Het informeren van de bewoners over de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voorafgaand aan de uitvoering.
 - e. Het op locatie opstarten van de onderhoudswerkzaamheden met de aannemer.
 - f. Tenminste 1 maal een voortgangsbezoek op locatie van het onderhoudswerk om de kwaliteit en de voortgang van het werk te controleren.
 - g. Het op locatie opleveren van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden met de aannemer.
 - h. Afhandelen van garantie en/ of nazorg met betrekking tot de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
28. Amsterdam VvE BV zal in geen geval optreden als bouwkundig expert.
29. Het behandelen van garantiezaken met betrekking tot nieuwbouw behoort niet tot de standaard beheertaken zoals overeen gekomen in de beheerovereenkomst.

Vergoedingen en Betaling

30. De vergoedingen die de vereniging verschuldigd is aan Amsterdam VvE BV blijken uit het beheercontract en aanvullende overeenkomsten.
31. Facturatie van de vergoeding voor het beheer gebeurt in 2 of 4 termijnen (januari, april, juli en oktober van ieder jaar).
32. De gehanteerde betalingstermijn van de beheervergoeding is 30 dagen.
33. Aanvullende werkzaamheden worden separaat gefactureerd zoals vastgelegd in het beheercontract of een aanvullende overeenkomst.
34. Jaarlijks op 1 januari kan Amsterdam VvE BV zijn contractueel vastgelegde vergoedingen indexeren. Indexering vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100%) zoals gepubliceerd door het CBS van de maand september uit het voorgaande jaar.
35. Amsterdam VvE BV is te allen tijde gerechtigd de vergoedingen te wijzigen indien er een verzwaringen van taken ontstaat door wetswijzigingen of ander onvoorziene omstandigheden.
36. Bij een tussentijdse aanpassingen van de vergoedingen zal de vereniging 1 maand voorafgaand aan de aanpassingen door Amsterdam VvE BV worden geïnformeerd. Indien de VvE het niet eens is met de verhoging van de vergoeding dan kan de VvE de overeenkomst binnen 1 maand na de berichtgeving over de verhoging beëindigen met inachtneming van artikel 5.
37. De vergoeding voor de verwerking van een overdracht van een appartementsrecht, zoals vastgelegd in de overeenkomst, wordt rechtstreeks aan het toe-en uittredend lid gefactureerd door Amsterdam VvE BV.
38. Amsterdam VvE BV belast de VvE periodiek voor de aan eigenaars in rekening gebrachte incassokosten conform de WIK.
39. Amsterdam VvE BV belast gemaakte parkeerkosten, ten behoeve van bezoek op locatie, door aan de VvE.

Aansprakelijkheid

40. Amsterdam VvE BV besteedt de grootst mogelijke zorg aan de dienstverlening en de samenstelling van de geleverde producten en documenten. Fouten en/ of omissies zijn echter niet uit te sluiten. Klachten aangaande geleverde producten of documenten dienen binnen 14 dagen na constatering door het bestuur van de VvE te worden gemeld aan Amsterdam VvE BV.



41. Amsterdam VvE BV voert uitsluitend werkzaamheden uit ten behoeve van de vereniging. De VvE vrijwaart Amsterdam VvE BV van aanspraken van de individuele eigenaars en/of derden.
42. Amsterdam VvE BV is, behoudens eigen opzet of eigen grove schuld, nimmer aansprakelijk voor enig verlies of enige schade voortvloeiend uit, dan wel geheel of gedeeltelijk veroorzaakt door uitvoeren van de werkzaamheden of het nalaten daarvan ten behoeve van de opdracht.
43. Amsterdam VvE BV is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade zoals gederfde inkomsten, gemiste besparingen/ of schade door bedrijfsstagnatie, ook niet indien de mogelijkheid van dergelijke schade vooraf ter kennis is gebracht.

Geschillen

44. Alle geschillen, die ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Amsterdam.

Geheimhouding, zorgvuldigheid & privacy

45. Amsterdam VvE BV en de vereniging komen overeen dat zij vertrouwelijke informatie niet kenbaar maken aan derden, ook niet nadat de overeenkomst is beëindigd, tenzij het prijsgeven van de informatie wettelijk verplicht is. Amsterdam VvE BV zal ervoor zorgen dat haar medewerkers eenzelfde geheimhoudingsplicht hebben. Tevens dient de VvE de informatie niet voor andere doeleinden te gebruiken dan waarvoor zij zijn bestemd.
46. Amsterdam VvE BV zal bij het gebruik van de informatie, die haar ter kennis is gekomen in het kader van de overeenkomst, de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten.
47. Amsterdam VvE BV verwerkt bij de uitvoering van de overeenkomst met de VvE persoonsgegevens zoals bedoeld in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
48. Dit onderdeel van de algemene voorwaarden vormen de verwerkersovereenkomst zoals bedoeld in de AVG.
49. Amsterdam VvE BV beperkt zich tot het vastleggen van de volgende persoonsgegevens: namen, adresgegevens, telefoonnummers, emailadressen en bankrekeningnummers van personen. Daarnaast worden ook betalingsgegevens en correspondentie met personen vastgelegd. Daarnaast worden documenten verwerkt waarin deze personen genoemd kunnen worden.
50. Amsterdam VvE BV verwerkt persoonsgegevens en overige gegevens van de VvE alleen voor de uitvoering van de overeenkomst of ten behoeve van een bevoegd gegeven bevel van een overheidsinstantie of in verband met een wettelijke verplichting.
51. Op de door Amsterdam VvE BV gebruikte software zijn passende technische en organisatorische maatregelen geïmplementeerd om beveiligingsniveau ten aanzien van de AVG te waarborgen.
52. Amsterdam VvE BV verwerkt de persoonsgegevens alleen binnen de Europese unie.
53. De VvE geeft hierbij toestemming aan Amsterdam VvE BV om gebruik te maken van subverwerkers.
54. Een geconstateerd beveiligingsincident, in het kader van de AVG en dat Amsterdam VvE BV aangaat, dient direct te worden gemeld bij Amsterdam VvE BV. Deze verantwoordelijkheid geldt voor alle medewerkers van Amsterdam VvE BV en ook voor alle medewerkers van leveranciers die voor Amsterdam VvE BV en de in beheer zijnde VvE's werken. Een incident moet altijd per e-mail worden aangemeld. Amsterdam VvE BV zal voor zover mogelijk het incident direct melden aan het bestuur van de VvE.
55. De VvE dient zelf zorg te dragen voor de bevoegdheid om de persoonsgevoelige gegevens te registreren. Amsterdam VvE BV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in dezen.

Wijzigingsbeding

56. Amsterdam VvE BV behoudt zich het recht voor om de algemene voorwaarden te wijzigen.