

# Algemene voorwaarden bij een overeenkomst voor beheer en/of bestuur tussen Fintec Vastgoed VVE beheer BV en een Vereniging van Eigenaars

## I. Definities

Fintec: Fintec VVE Vastgoed Beheer B.V. gevestigd te Noordwijk die als beroepsmatige onderneming diensten aanbiedt op het gebied van en aan Vereniging van Eigenaars.

Cliënt: Vereniging van Eigenaars zijnde een rechtspersoon in de zin van Boek 2 van het BW en zoals bedoeld in artikel 5:124 BW. In deze voorwaarden worden met de Vereniging van Eigenaars gelijkgesteld Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die als doelstelling hebben gemeenschappelijk beheer en of onderhoud van een aan verschillende eigenaren toebehorende onroerende zaak.

Bestuur: het bestuur van de VvE zoals bedoeld in art. 5:131 lid 1 BW.

Overeenkomst: overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 lid 1 BW waarbij Fintec opdrachtnemer en cliënt opdrachtgever is. Toepassing van artikel 7:407 lid 2 BW is uitdrukkelijk uitgesloten.

Statutair bestuurder: Fintec die door de vergadering van eigenaars van cliënt is aangesteld als bestuurder in de zin van artikel 5:131 BW en in die hoedanigheid namens cliënt bestuurhandelingen alsmede beheers- en beschikkingshandelingen verricht.

Gevolmachtigd beheerder: Fintec die als gevolmachtigde, in de zin van artikel 3:60 BW, als beheerder van cliënt in naam van cliënt vastgoedbeheer- en overige rechtshandelingen verricht waarbij cliënt verantwoordelijk is en blijft voor de genomen beslissingen en Fintec deze slechts uitvoert.

Diensten: Alle diensten en werkzaamheden die Fintec op grond van de overeenkomst van opdracht als statutair bestuurder of als gevolmachtigd beheerder voor cliënt verricht.

## II. Artikelen

### Artikel 1. Werkingssfeer

#### 1.1

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanvragen, aanbiedingen, opdrachtbevestigingen, overeenkomsten en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien aangaande het door Fintec voor cliënt verrichten van diensten en werkzaamheden waarbij Fintec - op basis van een geldig vergaderbesluit van de Vergadering van eigenaars dan wel van een andere in het reglement van cliënt aangewezen beslissingsbevoegd orgaan - is benoemd en aangesteld als (A) statutair bestuurder van cliënt en/of

(B) als gevolmachtigd beheerder van cliënt.

Deze algemene voorwaarden maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst.

#### 1.2

Het in deze algemene voorwaarden bepaalde geldt voor zover daarvan niet is afgeweken in specifieke overeenkomsten (en bijzondere voorwaarden die daarop van toepassing zijn) tot het verrichten van diensten en werkzaamheden door Fintec.

## Artikel 2. Offertes en totstandkoming van overeenkomsten

### 2.1

Alle offertes zijn vrijblijvend en zijn gedurende een periode van drie maanden geldig. Uitsluitend indien Fintec dat schriftelijk aangeeft, wordt de geldigheid van een offerte met een door Fintec aangegeven periode verlengd.

### 2.2

De overeenkomst komt tot stand, indien en zodra de volledige en ongeclausuleerde acceptatie van het aanbod, gedaan middels offerte of anderszins, Fintec tijdig en schriftelijk heeft bereikt. Acceptatie van het aanbod houdt in dat cliënt instemt met de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden en dat cliënt, zo nodig, afstand doet van toepasselijkheid van eigen voorwaarden.

### 2.3

Indien in de acceptatie van cliënt voorbehouden of wijzigingen ten opzichte van de offerte worden aangebracht, komt in afwijking van het in 2.2 bepaalde de overeenkomst eerst tot stand, indien en nadat Fintec schriftelijk aan cliënt heeft medegedeeld met die voorbehouden of wijzigingen van de offerte in te stemmen.

## Artikel 3. Duur, omschrijving en wijziging van de overeenkomst

### 3.1

Fintec verbindt zich jegens cliënt om voor haar, tegen een honorarium, diensten te verlenen, overeenkomstig de omschrijving in de offerte respectievelijk de schriftelijke opdrachtbevestiging respectievelijk de overeenkomst.

### 3.2

Tenzij anders overeengekomen wordt de overeenkomst aangegaan voor de duur van tenminste één kalenderjaar (zijnde het volledige kalenderjaar waarin de overeenkomst wordt gesloten).

Na het verstrijken van de hiervoor genoemde periode wordt de overeenkomst verlengd voor een periode van telkens een kalenderjaar, tenzij de overeenkomst door één der partijen bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van drie maanden voor dit verstrijken, is opgezegd.

Ondanks een gedane rechtsgeldige opzegging op grond van dit artikel blijven partijen gehouden hun verplichtingen na gedane opzegging, uit hoofde van de overeenkomst, na te komen.

### 3.3

De voor een kalenderjaar door Fintec te verlenen diensten betreffen de werkzaamheden door Fintec in dat kalenderjaar te verrichten alsmede de werkzaamheden die op dat kalenderjaar betrekking hebben en eerst na afloop van dat kalenderjaar (kunnen) worden verricht, één en ander zoals beschreven in de overeenkomst.

### 3.4

De hoogte van het honorarium alsmede de wijze waarop het honorarium wordt berekend is opgenomen in de overeenkomst.

De door Fintec te maken onkosten en overige kosten verbonden aan de uitvoering van de opdracht worden apart in rekening gebracht.

Bij de vaststelling van het honorarium wordt geen rekening gehouden met een vergoeding voor mogelijk te lijden schade als gevolg van de verwezenlijking van een aan de opdracht verbonden bijzonder gevaar, zoals bedoeld in artikel 7:406 lid 2 BW.

### 3.5

Fintec verbindt zich jegens cliënt de diensten en werkzaamheden naar beste vermogen te verrichten.

### 3.6

De uitvoering van de overeenkomst vangt aan op de datum waarop de overeenkomst tot stand is gekomen tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### 3.7

De in de opdrachtbevestiging en/of overeenkomst en/of de overeenkomsten die daaruit voortvloeien genoemde termijn(en) zijn geen zogenoemde fatale termijnen en worden in ieder geval verlengd met de periode, gedurende welke Fintec door overmacht of door wijziging van niet aan Fintec te verwijten omstandigheden is verhinderd of wordt belemmerd aan haar verplichtingen te voldoen.

### 3.8

Cliënt is gehouden Fintec tijdig en volledig alle benodigde en juiste informatie te verstrekken ten behoeve van de juiste en tijdige uitvoering van de overeenkomst.

### 3.9

Cliënt blijft te allen tijde aansprakelijk voor de juistheid en het tijdig en volledig verstrekken van benodigde informatie. In geval cliënt niet tijdig, onvolledige of onjuiste informatie verstrekt, is iedere aansprakelijkheid van Fintec uitgesloten.

## Artikel 4. Dienstverlening door Fintec

### 4.1

Fintec voert de overeengekomen werkzaamheden:

(A) als statutair bestuurder van cliënt,  
en/of

(B) als gevolmachtigd beheerder van cliënt in opdracht van het bestuur van cliënt uit. Fintec verricht namens cliënt beheers- en beschikkingshandelingen en/of beheert Fintec de middelen van cliënt.

Daarbij vertegenwoordigt Fintec cliënt op grond van artikel 5:131 BW dan wel het bestuur van cliënt op grond van artikel 3:60 BW. Fintec wordt nimmer zelf partij bij overeenkomsten en rechtshandelingen met derden die zij namens cliënt sluit of uitvoert ter uitoefening van de overeenkomst.

### 4.2

Fintec en cliënt kunnen desgewenst ook andere overeenkomsten sluiten die geen directe relatie hebben met het besturen of beheren van cliënt.

## Artikel 5. Inschakeling van derden

### 5.1

Fintec is bevoegd om bij de uitvoering van de overeenkomst met cliënt gebruik te maken van diensten van derden.

Fintec zal bij de keuze van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen.

## Artikel 6. Vergaderingen van cliënt

### 6.1

Indien Fintec is aangesteld als statutair bestuurder zal zij de algemene ledenvergaderingen van cliënt voorzitten en notuleren, tenzij de Vergadering van Eigenaren van cliënt anders besluit of dit in strijd is met het reglement van cliënt.

## Artikel 7. Overname van een bestaande administratie door Fintec

### 7.1

Fintec zal bij aanvang van de overeenkomst alleen administraties overnemen die volgens haar eigen oordeel duidelijk en/of voldoende inzichtelijk zijn.

De bestaande administratie wordt in ieder geval vermoed onvoldoende duidelijk en inzichtelijk te zijn, indien er ten aanzien van de financiële gegevens geen (tussentijdse) balans is ingesloten, dan wel de onderbouwing van de debet- en creditstanden van de bijdragen van de verschillende appartementseigenaren ontbreekt.

### 7.2

Indien naar het oordeel van Fintec de administratie onvoldoende duidelijk en/of onvoldoende inzichtelijk is, zal Fintec zich tegen het overeengekomen uurtarief inspannen een aansluitende administratie te concipiëren.

## Artikel 8. Tarieven

### 8.1

De door Fintec voor haar dienstverlening aan cliënt gehanteerde tarieven, zijnde honorarium en overige (kosten)vergoedingen, worden vermeld in de overeenkomst.

Tenzij anders vermeld zijn de tarieven exclusief BTW.

### 8.2

In geval van een overdracht van een appartementrecht is zowel de nieuwe als de oude eigenaar een bedrag conform het op dat moment geldende tarief aan administratiekosten verschuldigd. De bedragen zullen bij cliënt in rekening worden gebracht. Deze kosten hebben onder meer betrekking op het muteren van het ledenbestand, het opmaken van de eindafrekening voor het betreffende appartementsrecht en de informatievoorziening aan de nieuwe rechthebbende.

### 8.3

Alle door Fintec gehanteerde tarieven worden jaarlijks - automatisch en dus zonder dat daarvoor aanzegging nodig is - steeds per 1 januari, geïndexeerd op basis van de gemiddelde loonstijging binnen de onderneming van Fintec.

## Artikel 9. Betaling

### 9.1

De door Fintec aan cliënt gezonden facturen dienen door cliënt binnen dertig dagen na factuurdatum te zijn voldaan. Cliënt is niet bevoegd op/met deze factuur enig bedrag wegens een door hem gestelde tegenvordering of anderszins in mindering te brengen of te verrekenen.

### 9.2

Indien cliënt niet, niet tijdig of niet volledig aan haar betalingsverplichtingen voldoet, is zij van rechtswege in verzuim en vanaf dat moment een vertragsrente verschuldigd van twee procent per maand of een gedeelte van een maand.

### 9.3

Wanneer Fintec, bij tekortkoming van cliënt in de nakoming van haar betalingsverplichtingen, overgaat tot incassomaatregelen dient cliënt de kosten daarvan volledig aan Fintec te vergoeden. De buitengerechtelijke incasso kosten worden alsdan gesteld op vijftien % van het verschuldigde factuurbedrag, met een minimum van tweehonderd vijftig euro. De kosten van rechtsmaatregelen ter zake worden alsdan vergoed op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten.

### 9.4

Indien cliënt niet en/of niet volledig en/of niet tijdig gevolg geeft aan een herinnering of aanmaning van Fintec tot betaling van verschuldigde bedragen, is Fintec gerechtigd onmiddellijk de (verdere) uitvoering van de opdracht op te schorten, zonder dat zulks tot enige schadeplichtigheid leidt van Fintec jegens cliënt. Fintec is in dat geval gerechtigd de overeenkomst middels een schriftelijke verklaring éézijdig en zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

In de hiervoor genoemde gevallen is cliënt jegens Fintec volledig aansprakelijk voor alle door Fintec geleden en nog te lijden schade, waaronder begrepen de door Fintec ter zake gemaakte kosten van juridische bijstand en te maken overige (on)kosten alsmede door Fintec als gevolg van de ontbinding te derven inkomsten en winst.

Door de ontbinding worden alle vorderingen van Fintec op cliënt terstond opeisbaar.

## Artikel 10. Waarborgsom, bankgarantie en borgstelling

### 10.1

Ter zake van het aan Fintec geven van zekerheid van betaling, heeft Fintec te allen tijde op ieder gewenst moment het recht van de (aspirant-)cliënt een voorschot, een waarborgsom, een bankgarantie of een andere gewenste zekerheidstelling te verlangen dan wel een borgstelling van derden.

### 10.2

Het bedrag van de zekerheidstelling, zoals bedoeld hiervoor in 10.1, zal niet hoger zijn dan het bedrag dat cliënt als honorarium naar verwachting over een periode van zes maanden verschuldigd zal zijn, tenzij de looptijd van de overeenkomst een jaar of langer is, in welk geval een langere periode als maatstaf kan worden genomen.

### 10.3

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Indien de waarborgsom langer dan een jaar bij Fintec berust, zal over de volledige periode waarin de waarborgsom bij Fintec berust op jaarbasis een rente worden vergoed waarvan het percentage gelijk is aan de helft van de op dat moment geldende wettelijke handelsrente.

## Artikel 11. Klachtenregeling

### 11.1

Klachten van cliënt over de uitvoering door Fintec van de opdracht en daaruit eventueel voortvloeiende schade, dienen bij Fintec middels een aangetekend schrijven te worden gemeld binnen dertig dagen nadat cliënt bekend is geworden met de oorzaak van de klacht, althans daarmee redelijkerwijs bekend had kunnen zijn.

### 11.2

Klachten worden door Fintec slechts in behandeling genomen indien deze tijdig, maar in ieder geval uiterlijk binnen twee maanden nadat de klacht bij cliënt bekend is geworden, zijn gemeld.

### 11.3

Fintec geeft binnen dertig dagen na ontvangst van de klacht aan cliënt een schriftelijke reactie op een tijdig ontvangen klacht.

### 11.4

Het recht van cliënt om zijn aanspraken jegens Fintec op nakoming of schadevergoeding middels een rechtsvordering geldend te doen maken, vervalt een jaar na het aan cliënt bekend worden van de grond van de klacht.

## Artikel 12. Aansprakelijkheid Fintec

### 12.1

Fintec is jegens cliënt uitsluitend aansprakelijk indien een tekortkoming in de nakoming van een verplichting te wijten is aan een toerekenbare tekortkoming of krachtens de Wet, rechtshandeling of in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt, zulks onverminderd het bepaalde hierna en elders in deze algemene voorwaarden.

### 12.2

Voor zover dat niet reeds voortvloeit uit de Wet of de rechtspraak, is Fintec in ieder geval niet aansprakelijk indien zij na het sluiten van de overeenkomst verhinderd wordt aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst of aan de voorbereidingen daarvan te voldoen ten gevolge van een van buiten komende oorzaak, voorzien of niet voorzien waarop Fintec geen invloed kan uitoefenen doch waardoor Fintec niet in staat is haar verplichtingen na te komen. Onder van buiten komende oorzaken worden in ieder geval verstaan maar zijn daartoe niet beperkt: (de dreiging van) gewapende (internationale) conflicten, natuurgeweld, werkstaking, maatregelen van enige binnenlandse, buitenlandse of internationale overheid, bedrijfsbezetting, boycotacties, arbeidsongeregeldheden bij derden of onder het eigen personeel, storingen in de levering van energie, in communicatieverbindingen of in apparatuur of programmatuur, alles zowel in de sfeer van Fintec als in de sfeer van door haar ten behoeve van de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ingeschakelde derden en voorts door alle overige oorzaken, buiten de schuld of de risicosfeer van Fintec ontstaan.

### 12.3

Cliënt is gehouden reeds ontstane schade en schade die mogelijk nog kan ontstaan, voor welke schade Fintec kan worden aangesproken, zo veel mogelijk en naar beste vermogen te voorkomen en te beperken.

#### 12.4

In geval van (dreigende) schade, welke kan worden toegerekend aan een toerekenbare tekortkoming van Fintec, dient cliënt Fintec de gelegenheid te verschaffen in eigen beheer en voor eigen rekening voor herstel van de schadeveroorzakende oorzaak zorg te dragen en/of ter zake preventieve maatregelen te treffen.

#### 12.5

Indien cliënt met het in 12.4 gestelde in gebreke blijft, is Fintec niet (meer) aansprakelijk voor enige schade, tenzij cliënt aannemelijk maakt dat de voorkoming/beperking van de schade dan wel het verschaffen van gelegenheid aan Fintec de tekortkoming te herstellen, redelijkerwijs niet van haar verlangd kon worden.

#### 12.6

De schade, zoals hier bedoeld in artikel 12, dient onmiddellijk, doch uiterlijk binnen dertig dagen na het ontstaan daarvan schriftelijk aan Fintec te zijn gemeld, onder opgave van de geschatte kosten. Indien schade niet binnen die termijn ter kennis van Fintec is gebracht is Fintec niet gehouden de schade te voldoen.

#### 12.7

De door Fintec ingeschakelde medewerkers van Fintec of van de ABIN groep zijn nimmer persoonlijk aansprakelijk voor enige schade die is ontstaan als gevolg van enig doen of nalaten van die medewerkers en cliënt zal ingeschakelde medewerkers nimmer persoonlijk aansprakelijk stellen.

#### 12.8

Iedere vergoeding van schade wegens aansprakelijkheid daarvoor van Fintec is in ieder geval beperkt tot maximaal het verschuldigde honorarium zoals in de overeenkomst vermeld en die ziet op maximaal één kalenderjaar, doch in ieder geval tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd door de aansprakelijkheidsverzekering van Fintec.

#### 12.9

Cliënt vrijwaart Fintec voor alle aanspraken van derden, waaronder begrepen individuele eigenaren van een appartementrecht jegens Fintec op grond van de uitvoering van de overeenkomst.

### Artikel 13. Opzegging en beëindiging

#### 13.1

Indien Fintec of cliënt één of meer van haar uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en niet binnen dertig dagen nadat de andere partij haar schriftelijk in gebreke heeft gesteld, alsnog voor een juiste nakoming van de overeenkomst zorg draagt, zal de andere partij de overeenkomst kunnen opzeggen zonder tot inachtneming van enige opzegtermijn gehouden te zijn.

#### 13.2

Fintec en cliënt zijn gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang middels een schriftelijke verklaring eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst zonder tot enige (schade)vergoeding gehouden te zijn te beëindigen indien de andere partij in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, beslag wordt gelegd op het vermogen, de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen verliest of wordt ontbonden.

### 13.3

Iedere opzegging dient te geschieden bij een aan de wederpartij gericht aangetekend schrijven, dan wel deurwaardersexploot.

### 13.4

Het bepaalde in lid 1 van dit artikel laat onverlet de mogelijkheid van ieder der partijen tot het instellen van andere rechtsmiddelen.

### 13.5

De opzeggingsbevoegdheid laat onverlet dat partijen gehouden zijn hun verplichtingen, na te komen alsmede het gestelde in artikel 7:411 BW.

## Artikel 14. Afwikkeling van werkzaamheden na beëindiging van de overeenkomst

### 14.1

De volmacht aan Fintec tot gevolmachtigd beheerder van cliënt eindigt op de datum dat de overeenkomst eindigt of indien sprake is van een afwijkende einddatum, op de laatste dag van de periode waarvoor de volmacht is verstrekt.

### 14.2

Mits cliënt daarvoor vooraf betaalt dan wel cliënt de door Fintec gewenste zekerheid verschaft, zal Fintec de werkzaamheden voor cliënt conform de overeenkomst afronden.

### 14.3

Fintec zal zorg dragen voor een correcte overdracht van de dossiers van cliënt aan cliënt dan wel een andere door cliënt daartoe aan te wijzen derde.

Voornoemde overdracht zal niet eerder plaatsvinden dan na betaling van al hetgeen verschuldigd is door cliënt aan Fintec, waaronder begrepen de door Fintec aan de cliënt in rekening te brengen kosten van overdracht.

### 14.4

In geval van beëindiging van de overeenkomst erkent Fintec geen enkele aansprakelijkheid voor de uitvoering van verbintenissen die cliënt al dan niet onder haar gevolmachtigd bestuur of beheer is aangegaan. De verantwoordelijkheid voor de gereede uitvoering van deze verbintenissen ligt bij cliënt. Cliënt verleent bij de beëindiging van de overeenkomst schriftelijk decharge aan Fintec voor het door haar gevoerde bestuur en/of beheer.

### 14.5

In geval van beëindiging van de overeenkomst worden de desbetreffende dossier(s) gesloten en (de afschriften van) de dossiers bewaard gedurende een termijn van zeven jaar na de einddatum van de overeenkomst.

### 14.6

Indien na beëindiging van de beheerovereenkomst het beheer over de giro- of bankrekening van de VvE binnen een termijn van drie maanden niet op correcte wijze van of door Cliënt is overgenomen zal deze worden opgeheven.



## Artikel 15. Niet-nakoming door opdrachtgever

### 15.1

Indien de overeenkomst eindigt op grond van artikel 13.1 en de beëindiging te wijten is aan cliënt, is cliënt jegens Fintec volledig aansprakelijk voor alle door Fintec geleden en nog te lijden schade, waaronder begrepen de door Fintec ter zake gemaakte kosten van juridische bijstand alsmede door Fintec als gevolg van de beëindiging te derven inkomsten en winst en reeds gemaakte of in de toekomst noodzakelijkerwijs nog te maken overige (on)kosten, zulks onverminderd de overige rechten van Fintec.

### 15.2

Door de beëindiging van de overeenkomst worden alle vorderingen van Fintec op cliënt terstond opeisbaar.

### 15.3

Het hiervoor in dit artikel bepaalde aangaande het recht van Fintec tot éézijdige onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst met aansprakelijkheid van cliënt jegens Fintec voor schaden en kosten die daaruit voor Fintec voortvloeien, is tevens van toepassing indien cliënt een verplichting uit hoofde van de overeenkomst weigert na te komen nadat Fintec cliënt ter zake schriftelijke in gebreke heeft gesteld en daarbij cliënt in de gelegenheid heeft gesteld die verplichting binnen een redelijke daartoe door Fintec te stellen termijn alsnog na te komen.

## Artikel 16. Wijzigingen en aanvulling van deze algemene voorwaarden

### 16.1

Indien Fintec deze voorwaarden aanpast (wijzigt of aanvult), zal Fintec de aangepaste voorwaarden aan de VvE toezenden.

De aangepaste voorwaarden maken alsdan met onmiddellijke ingang een onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst tussen cliënt en Fintec.

## Artikel 17. Geschillenregeling en toepasselijk recht

### 17.1

Alle geschillen tussen cliënt en Fintec, voortvloeiend uit de overeenkomst en overeenkomsten die daaruit voortvloeien, offerte, opdrachtbevestiging of uit nadere overeenkomsten ter uitvoering hiervan, die niet in onderling overleg worden opgelost, zullen door de daartoe meest gereede partij ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het rechtsgebied waarbinnen Fintec is gevestigd, met dien verstande dat Fintec - naar haar keuze - een dergelijk geschil in plaats daarvan ook voor kan leggen aan de bevoegde Nederlandse rechter van het rechtsgebied waarbinnen cliënt is gevestigd

### 17.2

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Nederlands recht.

## **III. Inschrijving Fintec en deponering algemene voorwaarden Handelsregister Kamer van Koophandel en Fabrieken**

Fintec VVE Vastgoed Beheer B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland onder nummer 28056062 alwaar en onder welk nummer deze algemene voorwaarden zijn gedeponerd.