

**ALGEMEEN:**

1.1 Deze Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten tussen opdrachtgever en Doryz BV. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten.

1.2 Doryz B.V. dient er op toe te zien, dat de VvE een geldig vergaderbesluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met Doryz BV wordt gesloten.

1.3 Offertes van Doryz BV zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een overeenkomst tussen Doryz BV en een VvE komt pas tot stand nadat Doryz BV de aan haar verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd en / of door beide partijen een beheerovereenkomst is ondertekend.

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

1.5 Doryz BV 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 Doryz BV als bestuur optreedt, draagt zij geen verantwoordelijkheid voor gevoerd beleid. Doryz BV treedt dan slechts als uitvoerder op van het door de VvE vastgestelde beleid.

1.6 Doryz BV 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 Doryz BV en de door Doryz BV ingeschakelde doch onder haar verantwoordelijkheid en voor haar werkzame derden.

1.8. Doryz BV 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 Doryz BV 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 Doryz BV 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. Contractduur.**

2.1 De overeenkomst zal voor een in overleg vast te stellen periode worden aangegaan en na afloop stilzwijgend telkens met een in overleg vast te stellen periode 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 drie maanden voor het aflopen van de overeenkomst voor de eerste van de maand.

**Administratief /Financieel/ Aansprakelijkheid:**

3.1 Doryz BV 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 Doryz BV 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 Doryz BV en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende mutatiekosten zijn gemaakt. Voorzover er geen nadere afspraken zijn gemaakt ter zake van de door Doryz in rekening te brengen mutatiekosten, bedragen deze euro 200,00 per geval te vermeerderen met BTW, deze kosten worden bij de koper van het betreffende appartementsrecht in rekening gebracht. Mocht Doryz om welke reden dan ook de in rekening gebrachte mutatiekosten niet ontvangen of slechts een gedeelte daarvan dan zal de opdrachtgever (VvE) deze vergoeden.

3.5 Doryz BV 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. Mocht om welke reden dan ook het voorgaande niet lukken dan staat daar geen sanctie op.

3.6 Doryz BV 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. Doryz kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor het eventueel niet verhaalbaar zijn van vorderingen van debiteuren van opdrachtgever (vve).

3.7 Doryz BV dient ervoor zorg te dragen dat er een bankrekening wordt aangehouden op naam van de VvE en/of op naam van Stichting VvE spaargelden, 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.

#### **Technisch beheer:**

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

4.2 De werkzaamheden als technisch beheerder houden het begeleiden in van de bestuurder, dan wel degene die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is. De technisch beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij anders overeengekomen behoort het niet tot haar taak om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren, dan wel anderszins bouwtoezicht te houden. Doryz BV is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van Doryz BV.

#### **Uitvoering:**

5.1 Doryz BV 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 beheerder mag worden verwacht. Zij handelt bij het uitvoeren van haar taak in overeenstemming met de wet, 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 Doryz BV 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 Doryz BV 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 Doryz BV verstrekt, heeft Doryz BV het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd haar recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

5.5 In geval van overmacht wordt de verbintenis van Doryz BV 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.

#### **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 dagen na ontdekking, schriftelijk te worden gemeld aan Doryz BV.

6.2 Indien naar het oordeel van de VvE, Doryz BV 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 Doryz Bv vervallen een jaar na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegd heden.

6.4 Doryz BV is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Doryz Bv 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 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.

6.6 In gevallen waarin de beroeps-en bedrijfs aansprakelijkheids verzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van het honorarium dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

6.7. In het geval van administratie vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. In het geval de VvE als gevolg daarvan schade lijdt en die schade minder is dan € 250,- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid.

6.8 Mocht de Beheerder even zeer zijn aangesteld als bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor

uitoefening van de taken als bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 6.4 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.

6.9 De werkzaamheden door Doryz BV worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart Doryz BV tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.

## **7. Prijzen/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 Doryz BV in nader overleg in rekening kunnen brengen.

7.2 De prijzen van de dienstverlening van Doryz BV worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, zoals gepubliceerd door het CBS. Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door Doryz B.V. beheer tenminste 2 maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld.

7.3 De facturen van Doryz BV dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum volledig te zijn betaald op de door Doryz B.V. 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 Doryz BV 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 Doryz BV 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 Doryz BV 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 Doryz BV 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.

## **Beëindiging overeenkomst:**

8.1 In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst, zal de VvE Doryz BV een termijn gunnen van 3 maanden na het einde van de overeenkomst, teneinde de administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde. Gedurende deze termijn blijft de VvE de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd.

8.2 In geval van beëindiging van de overeenkomst is Doryz BV 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 Doryz BV 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. Doryz BV 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. Doryz BV 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 Doryz BV de gemaakte kosten en het honorarium tot het moment van beëindiging, vermeerderd met 50% van het honorarium dat de VvE tot het einde van het opzegtermijn verschuldigd zou zijn verschuldigd.

8.6. Indien Doryz de administratie voert/heeft gevoerd in een (on-line) softwarepakket zoals bijvoorbeeld Twinq en de opvolgende beheerder en/of het bestuur van de betreffende vve/opdrachtgever wenst deze over te nemen dan is de opdrachtgever/vve een uittredingsfee verschuldigde van euro 1750,00 excl. Btw.

#### **Geheimhouding:**

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

#### **Geschillen:**

10.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de overeenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de beheerder kantoor houdt.

#### **AVG**

11.1 "De door de VvE en/of door de beheerder namens de VvE aangeleverde persoonsgegevens mogen enkel worden verwerkt voor het uitvoeren van de door de VvE gegeven opdracht, althans gesloten overeenkomst. Na voltooiing van de opdracht, althans nadat uitvoering is gegeven aan de overeenkomst, dienen deze persoonsgegevens direct te worden verwijderd."

#### **SKW**

12.1 Opdrachtgever/VvE verklaart door ondertekening van de beheerovereenkomst dat zij alle medewerking te verlenen aan een toelatings- of herhalingsonderzoek bij Doryz b.v. in het kader van SKW certificaat.

12.2 Doryz b.v. organiseert zijn beheeractiviteiten voor de VvE zodanig dat een onafhankelijke positie wordt gewaarborgd ten opzichte van andere bij het beheer van de VvE, de appartementen en/of woongebouwen betrokken afdelingen, organisaties, instanties, bureaus of bedrijven

#### **Wijziging voorwaarden**

13.1 wanneer Doryz wijzigingen in haar Algemene (leveringsvoorwaarden) aanbrengt zijn deze wijzigingen vanaf het moment van deponering bij de kvk integraal van kracht.

Rotterdam, 25 september 2019