

Algemene voorwaarden

Amstelveen, 2-11-2022

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;

Amstarr VvE Beheer BV

De aangestelde rechtspersoon Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer BV verschuldigd blijkens het beheercontract;

Voorwaarden

Deze algemene voorwaarden.

Overeenkomst

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten tussen de vereniging en Amstarr VvE Beheer BV.
2. Een overeenkomst tussen de vereniging en Amstarr VvE Beheer 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).

Algemene voorwaarden

Amstelveen, 2-11-2022

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. Amstarr VvE Beheer 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. Amstarr VvE Beheer BV zal al haar activiteiten voor de vereniging staken per de datum van beëindiging van de overeenkomst.

Beheertaken

8. De werkzaamheden die Amstarr VvE Beheer 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 zijn bevestigd in een extra of aanvullende overeenkomst.
10. Amstarr VvE Beheer BV zal de overeengekomen werkzaamheden uitvoeren in overeenstemming met de wet, de akte en het beheercontract.
11. De werkzaamheden die Amstarr VvE Beheer BV uitvoert zullen altijd en uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en zaken van de vereniging.
12. Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer BV of per mail bij Amstarr VvE Beheer BV binnenkomen.
14. Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer BV zal door Amstarr VvE Beheer BV gecorrigeerd moeten worden voor rekening van Amstarr VvE Beheer BV.
16. Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer BV.
18. Amstarr VvE Beheer 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. Amstarr VvE Beheer BV bewaart alle relevante documenten/ archieven van de vereniging uitsluitend digitaal.
20. Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer 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. Amstarr VvE Beheer BV verstrekt namens de vereniging opdrachten naar aanleiding van storingsmeldingen of reparatieverzoeken dit tot een maximaal bedrag van € 1.500,- per opdracht.

Algemene voorwaarden

Amstelveen, 2-11-2022

24. Onderhoudswerkzaamheden boven de € 3.000,- die voortvloeien uit storingsmeldingen of reparatieverzoeken en die geen onderdeel uitmaken van vastgestelde werkzaamheden die in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) staan zal Amstarr VvE Beheer BV 6% over de aanneemsom van die onderhoudswerkzaamheden in rekening brengen bij de VvE.
25. Amstarr VvE Beheer BV is nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk voor al datgene wat het gevolg is van of voortvloeit uit, door eigenaars, aangeleverde informatie met betrekking tot storingsmeldingen of reparatieverzoeken.
26. Amstarr VvE Beheer BV is nimmer verantwoordelijk of aansprakelijk voor de door derden uitgevoerde en of geleverde diensten.
27. Voor de voorbereiding, begeleiding, oplevering en nazorg van planmatig/ groot onderhoud zal altijd een separate overeenkomst worden gesloten tussen de vereniging en Amstarr VvE Beheer BV tenzij anders overeengekomen.
28. 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. Afnemen van garantie en/ of nazorg met betrekking tot de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.
29. Amstarr VvE Beheer BV zal in geen geval optreden als bouwkundig expert.
30. Het behandelen van garantie zaken met betrekking tot nieuwbouw behoort niet tot de standaard beheertaken zoals overeen gekomen in de beheerovereenkomst.

Vergoedingen en Betaling

31. De vergoedingen die de vereniging verschuldigd is aan Amstarr VvE Beheer BV blijken uit het beheercontract en aanvullende overeenkomsten.
32. Facturatie van de vergoeding voor het beheer gebeurt in 2 of 4 termijnen (januari, april, juli en oktober van ieder jaar).
33. De gehanteerde betalingstermijn van de beheervergoeding is 30 dagen.
34. Aanvullende werkzaamheden worden separaat gefactureerd zoals vastgelegd in het beheercontract of een aanvullende overeenkomst.
35. Jaarlijks op 1 januari kan Amstarr VvE Beheer 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.
36. Amstarr VvE Beheer BV is te allen tijde gerechtigd de vergoedingen te wijzigen indien er een verzwaringen van taken ontstaat door wetswijzigingen of ander onvoorziene omstandigheden.
37. Bij een tussentijdse aanpassingen van de vergoedingen zal de vereniging 1 maand voorafgaand aan de aanpassingen door Amstarr VvE Beheer 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.

Algemene voorwaarden

Amstelveen, 2-11-2022

38. 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 Amstarr VvE Beheer BV.
39. Amstarr VvE Beheer BV belast de VvE periodiek voor de aan eigenaars in rekening gebrachte incassokosten conform de WIK.
40. Amstarr VvE Beheer BV belast gemaakte parkeerkosten, ten behoeve van bezoek op locatie, door aan de VvE.

Verzekeringen

41. Amstarr VvE Beheer BV geeft uit hoofde van de wet nimmer advies over verzekeringen aan de vereniging.
42. Amstarr VvE Beheer BV is een aangesloten instelling van Meijers Assurantiën.
43. Indien de vereniging de verzekeringen niet bij Meijers Assurantiën onderbrengt zal Amstarr VvE Beheer BV geen verzekeringszaken meer kunnen behandelen namens de VvE.
44. Indien de vereniging de verzekeringen elders onderbrengt dan zal de volledige verantwoordelijkheid ten aanzien van de verzekeringen bij het bestuur van de VvE liggen.

Aansprakelijkheid

45. Amstarr VvE Beheer 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 Amstarr VvE Beheer BV.
46. Amstarr VvE Beheer BV voert uitsluitend werkzaamheden uit ten behoeve van de vereniging. De VvE vrijwaart Amstarr VvE Beheer BV van aanspraken van de individuele eigenaars en/of derden.
47. Amstarr VvE Beheer 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.
48. Amstarr VvE Beheer 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

49. 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

50. Amstarr VvE Beheer 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. Amstarr VvE Beheer 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.
51. Amstarr VvE Beheer 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.
52. Amstarr VvE Beheer BV verwerkt bij de uitvoering van de overeenkomst met de VvE persoonsgegevens zoals bedoeld in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
53. Dit onderdeel van de algemene voorwaarden vormen de verwerkersovereenkomst zoals bedoeld in de AVG.

Algemene voorwaarden

Amstelveen, 2-11-2022

54. Amstarr VvE Beheer 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.
55. Amstarr VvE Beheer 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.
56. Op de door Amstarr VvE Beheer BV gebruikte software zijn passende technische en organisatorische maatregelen geïmplementeerd om beveiligingsniveau ten aanzien van de AVG te waarborgen.
57. Amstarr VvE Beheer BV verwerkt de persoonsgegevens alleen binnen de Europese unie.
58. De VvE geeft hierbij toestemming aan Amstarr VvE Beheer BV om gebruik te maken van sub-verwerkers.
59. Een geconstateerd beveiligingsincident, in het kader van de AVG en dat Amstarr VvE Beheer BV aangaat, dient direct te worden gemeld bij Amstarr VvE Beheer BV. Deze verantwoordelijkheid geldt voor alle medewerkers van Amstarr VvE Beheer BV en ook voor alle medewerkers van leveranciers die voor Amstarr VvE Beheer BV en de in beheer zijnde VvE's werken. Een incident moet altijd per e-mail worden aangemeld. Amstarr VvE Beheer BV zal voor zover mogelijk het incident direct melden aan het bestuur van de VvE.
60. De VvE dient zelf zorg te dragen voor de bevoegdheid om de persoonsgevoelige gegevens te registreren. Amstarr VvE Beheer BV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in dezen.

Wijzigingsbeding

Amstarr VvE Beheer BV behoudt zich het recht voor om de algemene voorwaarden te wijzigen.