

ALGEMENE VOORWAARDEN van ELYNUS Vastgoeddiensten en VvE Beheer

Statutair gevestigd te Scherpenzeel

Ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32120276.

Deze voorwaarden zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel

1. Algemeen

1.1 Deze Voorwaarden zijn van toepassing op de beheerovereenkomst tussen opdrachtgever (VvE ook te benoemen als deze) en Elynus Vastgoeddiensten & VvE Beheer, hierna te noemen Elynus (De beheerder). Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten met uitzondering van consultancy, projectbegeleiding en opmaak MJOP.

1.2 Elynus dient er op toe te zien, dat opdrachtgever een geldig (vergader)besluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met Elynus wordt gesloten.

1.3 Offertes van Elynus zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een abonnement tussen Elynus en opdrachtgever komt pas tot stand nadat Elynus de aan haar verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd en / of door Elynus en de opdrachtgever, hierna gezamenlijk ook wel te noemen “partijen”, een beheerovereenkomst is ondertekend.

1.4 Behoudens voor zover dat uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt Elynus slechts op als extern (administratief) beheerder voor de opdrachtgever en niet als bestuurder van een VvE in de zin van artikel 5:131 BW.

1.5 Elynus treedt eerst op als bestuurder indien zij door de opdrachtgever (of bij een coöperatie door de ledenvergadering) is benoemd en zij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Indien Elynus als (tijdelijk) bestuur optreedt, draagt zij geen verantwoordelijkheid voor gevoerd beleid. Elynus treedt dan slechts als uitvoerder op van het door de derden vastgestelde beleid.

1.6 Elynus 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 opdrachtgever ingeschakelde derden.



1.7 Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van Elynus en de door Elynus ingeschakelde doch onder haar verantwoordelijkheid en voor haar werkzame derden.

1.8 Elynus heeft voor gevallen waarin zij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht jegens de opdrachtgever.

1.9 De opdrachtgever vrijwaart Elynus 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 Elynus waarschuwt de opdrachtgever of 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. Contractsduur

2.1 Voor zover uit de gesloten overeenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.

2.2 Voor beëindiging van de overeenkomst 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. .

3. Administratief/ financieel beheer

3.1 In geval van onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan zijn zijde is de Beheerder jegens de opdrachtgever verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van bovengenoemde kwesties behoudens in geval van opzet en grove schuld.

3.2 Elynus stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de overeenkomst andere afspraken hebben gemaakt.

3.3 De administratie wordt in digitale vorm bewaard. De termijn van bewaring bedraagt tenminste 7 jaar.

3.4 Elynus is gehouden jegens opdrachtgever (hieronder valt het bestuur van een VvE), haar leden en transporterende notarissen, financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie te verschaffen, mits over de werkzaamheden dienaangaande tussen Elynus en



de opdrachtgever (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende mutatiekosten zijn gemaakt.

3.5 Elynus draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en eventueel 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).

3.6 Elynus zorgt voor het tijdig aanmanen van debiteuren en mag hier rechtsmaatregelen tegen nemen en, indien nodig, zal de opdrachtgever (bij VvE: het bestuur) hierover worden ingelicht.

3.7 Elynus dient ervoor zorg te dragen dat er een bankrekening wordt aangehouden op naam van de VvE en een afzonderlijke rentedragende spaarrekening op naam van de VvE, 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

4. 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 of bouwtoezicht te houden. Elynus is 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 Elynus.

5. Uitvoering

5.1 Elynus 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 eventuele 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 Elynus is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de opdrachtgever te verrichten dan die zijn omschreven in haar (beheer)overeenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen.

5.4 Opdrachtgever is verplicht Elynus tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het de werkzaamheden. Indien de benodigde gegevens niet tijdig aan Elynus zijn verstrekt, heeft Elynus 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 opdrachtgever in rekening te brengen.

5.5 In geval van overmacht wordt de (beheer)overeenkomst van Elynus 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.

6. Aansprakelijkheid

6.1 Klachten over de verrichte of te verrichten werkzaamheden dienen door de opdrachtgever (of haar bestuurder) zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking, schriftelijk te worden gemeld aan Elynus

6.2 Indien naar het oordeel van de opdrachtgever, Elynus is tekort geschoten in de nakoming van haar verplichtingen jegens (de bestuurder van) opdrachtgever, dient opdrachtgever 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 Elynus vervallen een jaar na het moment waarop opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

6.4 Elynus is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Elynus is uitgegaan van door (de bestuurder van) opdrachtgever verstrekte onjuiste en /of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar was of behoorde te zijn.



6.5 Indien zich bij het uitvoeren van de werkzaamheden een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van Elynus leidt, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag waarop de door de Beheerder gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering of de aansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

6.6 De werkzaamheden door Elynus worden uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever verricht. Opdrachtgever vrijwaart Elynus tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.

7. Prijzen en 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 Elynus in nader overleg in rekening kunnen brengen.

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

7.3 De facturen van Elynus dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum volledig te zijn betaald op de door Elynus aan te wijzen bankrekening.

7.4 Indien binnen voornoemde termijn geen volledige betaling plaatsvindt is opdrachtgever, nadat zij eerst in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een redelijke termijn te betalen, in verzuim.

7.5 Zodra opdrachtgever in verzuim is, is Elynus bevoegd al haar werkzaamheden met onmiddellijke ingang op te schorten. Zonder opschorting van de betalingsplicht zoals is overeengekomen in de (beheer)overeenkomst. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet Elynus onmiddellijk schriftelijke mededeling aan (de bestuurder van) opdrachtgever onder opgave van de achterstallige bedragen.

7.6 Over de periode van haar verzuim is opdrachtgever aan Elynus over het verschuldigde bedrag rente, verschuldigd ten bedrage van de wettelijke, rente vermeerderd met twee punten.



7.7 Indien opdrachtgever, na de in de aanmaning gestelde termijn, in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan Elynus 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.

7.8 Uurtarief 2024 € 65,00 excl. BTW, indexering abonnementen 3,8 %.

8. Beëindiging

8.1 In geval van beëindiging van de (beheer)overeenkomst zal opdrachtgever aan Elynus 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 opdrachtgever aan te wijzen derde of zijn Bestuurder. Gedurende deze termijn blijft de opdrachtgever de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd.

Onder administratie wordt onder meer verstaan: alle financiële bescheiden, correspondentie in papieren en/of digitale vorm zoals e-mails, alsmede contactpersonen (met) adressen, memo's en dergelijke.

De beheerder is gehouden aan de overdracht van de gegevens aan de opvolgende beheerder of het bestuur collegiaal zijn medewerking te verlenen.

8.2 In geval van beëindiging van de overeenkomst is Elynus bevoegd de afgifte van de onder haar berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de opdrachtgever aan haar verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

8.3 Indien de opdrachtgever in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt Elynus de administratie bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging aan opdrachtgever/het bestuur. Elynus voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie, de kosten hiervan zijn voor de opdrachtgever.



8.4 Indien de beheerder vervolgens nog bescheiden voor de opdrachtgever ontvangt hoeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. Elynus zal de ontvangen bescheiden dan doorzenden naar de opdrachtgever 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 opdrachtgever bij beëindiging de opzegtermijn, zoals in de algemene voorwaarden is bepaald, niet in acht neemt, is zij aan Elynus de gemaakte kosten en het honorarium tot het moment van beëindiging, vermeerderd met 50% van het honorarium dat de opdrachtgever tot het einde van het opzegtermijn verschuldigd zou zijn verschuldigd.

9. Geheimhouding

9.1 Elynus verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van haar taak verkregen vertrouwelijke gegevens aangaande opdrachtgever.

10. 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.

10.2 Bepalingen in deze algemene voorwaarden die in strijd zijn met de wet, de akte van splitsing, het huishoudelijk reglement of de (beheer)overeenkomst worden als niet-geschreven gehouden.

####

