

Algemene voorwaarden voor het beheren van Verenigingen van Eigenaren



1. Definities

(VvE) Beheerder:

De onderneming die een nader overeengekomen dienstenpakket aanbiedt voor het beheren van VvE's tegen een beheervergoeding.

Beheerovereenkomst

Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaren voor het verlenen van de overeengekomen diensten door de Beheerder.

(VvE) Bestuur

De rechtsgeldige vertegenwoordiger van de VvE voor zover dit blijkt uit de Akte van Splitsing, een besluit van de Algemene Ledenvergadering of uit de inschrijving van het Bestuur bij de Kamer van Koophandel.

Akte van Splitsing

De Splitsingsakte van de VvE in de zin van artikel 5.111 van het Burgerlijk Wetboek.

VvE

Vereniging van Eigenaren in de zin van artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

ALV

De Algemene Ledenvergadering in de zin van artikel 5:125 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Algemeen

Toepasselijke voorwaarden

Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de Beheerder en de VvE – gemaakte en te maken afspraken. Afwijkingen hierop zijn alleen rechtsgeldig als zij schriftelijk zijn overeengekomen.

Tot standkoming van de Beheerovereenkomst

- 2.1 Een overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE komt tot stand nadat de ALV hieromtrent een rechtsgeldig besluit heeft genomen en nadat de Beheerovereenkomst ondertekend is door de vertegenwoordiger(s) van de VvE. (Bijvoorbeeld de Bestuursvoorzitter en/of penningmeester en/of secretaris).
- 2.2 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in de zin van artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen bij de uitvoering van de Beheerovereenkomst

- 2.3 De Beheerder dient diensten conform de Beheerovereenkomst en bijlagen in beginsel zelf te leveren, maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn diensten aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

Gebruik gegevens

- 2.4 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen diensten – de Beheerder toestemming om de persoonsgegevens van de leden te verwerken met inachtneming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.
- 2.5 De Beheerder verplicht zich om zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens van de Eigenaren en gebruikers van de appartementen.
- 2.6 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen kan – in het kader van kwaliteitsbewaking en/of certificering – bij de Beheerder (periodiek) een audit worden uitgevoerd. Hiertoe wordt aan de controlerende/certificerende instantie waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd door geheimhoudingsverklaringen.

VvE software en verstrekking van informatie

- 2.7 De Beheerder houdt de VvE administraties bij in een online softwarepakket dat ontwikkeld is voor VvE's en draagt zorg voor de bewaring van de administratie evenals voor het maken van back-ups.
- 2.8 De termijn van bewaring van de beheeradministratie bedraagt tenminste 7 jaar. De VvE administratie wordt – in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” – vernietigd. In afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele – papieren - versies bewaard indien dit van substantieel belang is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 2.9 Aan leden wordt een gebruikersnaam en wachtwoord verstrekt, waarmee ingelogd kan worden in het softwarepakket. Hiermee wordt inzage gegeven in de VvE administratie en overige informatie (MJOP, Akte van Splitsing, aandeel in het eigen vermogen van de VvE, e.d.).
- 2.10 Voor het verstrekken van informatie (bijvoorbeeld uitnodiging voor de ALV, notulen) zal de Beheerder e-mailadressen van leden vragen.
- 2.11 Voor leden die niet over een e-mailadres beschikken of deze niet af willen geven, zal de informatie per post worden verstrekt.
- 2.12 Voor het per post verstrekken van informatie zullen geen extra (porto)kosten in rekening worden gebracht.

Contractduur

- 2.13 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd – en is voor beëindiging hiervan door de VvE een rechtsgeldig ALV besluit noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk te worden gedaan met in acht neming van een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegtermijn gaat in op de 1^e van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de schriftelijke opzegging.

Prijs en Betaling

- 2.14 De prijzen van de overeengekomen en in de Beheerovereenkomst omschreven beheerdiensten zijn exclusief de ten tijde van de te leveren diensten geldende BTW.
- 2.15 De door de VvE aan de Beheerder verschuldigde beheervergoeding wordt per kwartaal gefactureerd.
- 2.16 Alle nader overeen te komen additionele diensten zullen door de VvE afzonderlijk aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder afzonderlijk worden gefactureerd.
- 2.17 De prijzen van de dienstverlening worden jaarlijks op 1 januari automatisch geïndexeerd op grond van de CBS “Consumentenprijsindex”.
- 2.18 Tenzij anders schriftelijk overeengekomen zal de factuur van de Beheerder voor uitbetaling worden geakkordeerd door een Bestuurslid (niet zijnde de Beheerder) of door een door de ALV hiertoe gemachtigde.
- 2.19 Indien binnen 14 dagen na factuurdatum geen volledige betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening is de VvE ter zake in verzuim en de Beheerder gerechtigd om met onmiddellijk ingang al zijn diensten voor de VvE op te schorten.
- 2.20 Van het opschorten van zijn diensten doet de Beheerder schriftelijk en aangetekend mededeling aan het Bestuur onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 2.21 Indien de VvE na in gebreke gesteld te zijn niet binnen 14 dagen de achterstallige bedragen heeft betaald is de Beheerder gerechtigd om de vordering uit handen te geven waarbij de meerkosten (onder meer de Wet op Incasso Kosten, incassokantoor, e.d.) voor rekening van de VvE komen.

3. Secretarieel beheer leden en de Algemene Ledenvergadering

- 3.1 De Beheerder zal het Register van Eigenaren bijhouden.
- 3.2 Nieuwe leden worden geïnformeerd door de Beheerder zij ontvangen een welkomstbrief, algemene informatie van de Beheerder, het Huishoudelijk Reglement (indien aanwezig) en een incassomachtiging.
- 3.3 Bestuursleden worden in- en uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel. Voor het inschrijven van een bestuurder zijn persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld burgerservicenummer, handtekening, e.d.) benodigd van de betreffende bestuurder. De bestuurder wordt geacht zijn medewerking te verlenen aan deze inschrijving. Bij het uitblijven van medewerking zal de Beheerder de inschrijving staken.
- 3.4 De Beheerder zal samen met het Bestuur de uitnodiging en agenda van de Algemene Ledenvergadering opstellen en aan leden verstrekken.
- 3.5 De notulen van de Algemene Ledenvergadering worden in overleg met het Bestuur aan de leden verstrekt.

4. Financieel beheer

- 4.1 Er wordt een VvE exploitatie- en een VvE reserveringsrekening (reservering voor groot onderhoud) aangehouden op naam van de VvE. De Beheerder draagt zorg voor het saldo-management waarbij – in overeenstemming met de akte – voor overboekingen van de reserveringsrekening naar de Exploitatier rekening in ieder geval mede getekend wordt (elektronisch of hard-copy) door de voorzitter van de VvE (niet zijnde de Beheerder) of één van de eigenaren daartoe door de ALV gemachtigd. Voorzitter en/of eigenaar met vorenstaande tekenbevoegdheid dienen te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- 4.2 Met in acht neming van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving – aangevuld met de richtlijnen van de BVVB – stelt de Beheerder de wijze vast waarop de boekhouding van de VvE wordt ingericht, tenzij de partijen bij het aangaan van de Beheerovereenkomst andere afspraken schriftelijk zijn overeengekomen.

- 4.3 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaar- en exploitatierekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en de Akte van Splitsing(en). De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat de vaststelling van het financieel jaarverslag ook tijdig wordt besloten in de ALV.
- 4.4 De Beheerder zal vragen beantwoorden van de Kascommissieleden welke voortkomen uit de controle van de jaarrekening.
- 4.5 De Beheerder zal het Bestuur, de eigenaren en transporterende notarissen de benodigde gegevens verstrekken. Voor deze diensten zal de Beheerder de hier voor overeengekomen kosten in rekening brengen conform Beheerovereenkomst.
- 4.6 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de ALV vast te stellen incassoprocedure – tijdig in gebreke stellen van debiteuren en het indien nodig (laten) opstarten van een incassoprocedure.
- 4.7 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorgdragen dat er bij de bank de juiste gemachtigden staan geregistreerd en dat zij beschikken over de mogelijkheden om de betalingen zoals bedoeld in artikel 5.1 genoemde betalingen te akkorderen.

5. Exploitatie beheer

- 5.1 Dit zijn zaken die op regelmatige basis (contractueel) worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld schoonmaak, glasbewassing, groenonderhoud, controles van de VvE installaties (bijvoorbeeld liften, hydrofoor en droge blusleidingen, e.d.).
- 5.2 De Beheerder zal het contractbeheer oppakken, reparatieverzoeken en storingsmeldingen afhandelen m.b.t. de gemeenschappelijke delen en zaken.
- 5.3 De Beheerder draagt zorg voor de afhandeling van schades tot een bedrag van € 250,- (incl. BTW). Indien dit bedrag te boven gaat zal de afhandeling geschieden op offertebasis.

6. Technisch beheer

- 6.1 Tenzij anders vermeld in de Beheerovereenkomst behoort het niet tot de taak van de Beheerder om op te treden als Technisch Beheerder.
- 6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen houden de werkzaamheden als Technisch Beheerder uitsluitend in; het begeleiden van de Bestuurder en/of van de Technische Commissie van de VvE, en/of van degene die binnen de VvE voor het Technisch (exploitatie) Beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert.
- 6.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Technisch Beheerder 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 voeren. De Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behalve bij aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld van de Beheerder.

7. Bestuurder

- 7.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder niet op als VvE Bestuurder in de zin van artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek en de Akte van Splitsing van de VvE maar slechts als uitvoerder van het door de ALV vastgestelde VvE beleid en haar besluiten.

8. Uitvoering

- Informatieplicht**
- 8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar 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 de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten aan de VvE in rekening te brengen.

Behoorlijke uitvoering van taken

- 8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem 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. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, de Algemene Voorwaarden, deze Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaren van de VvE.
- 8.3 De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de ALV op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het dienstenpakket dat met de VvE is overeengekomen.
- 8.4 De Beheerder zal de in de Beheerovereenkomst overeengekomen – en additionele – diensten uitvoeren met in acht neming van de geldende wet- en regelgeving.
- 8.5 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beleid en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de ALV dan wel aan de door de ALV gemachtigden.

Waarschuwingsplicht

- 8.6 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of ALV en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen diensten en/of taken in strijd zijn met Beheerovereenkomst, de Algemene voorwaarden en/of de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 8.7 De Beheerder heeft voor zaken waarin hij van onvoldoende volmacht en/of gebrekkige besluitvorming op de hoogte was – of behoorde te zijn – een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

Treffen van noodvoorzieningen

- 8.8 In geval van calamiteiten en/of spoedeisende zaken is de Beheerder gehouden – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zo veel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

Omvang van de werkzaamheden

- 8.9 De Beheerder is niet gehouden meer of afwijkende diensten ten behoeve van de VvE te leveren dan die zijn vastgelegd in de Beheerovereenkomst, tenzij partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen. Indien de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot diensten die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst te leveren diensten, zal de Beheerder de verzoeker op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte/prijsopgave uitbrengen.

Vrijwaring

- 8.10 De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden (waaronder leden van de VvE) als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de ALV en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.
- 8.11 De diensten door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE geleverd. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de appartementsrecht Eigenaren en/of derden.

Overmacht

- 8.12 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van personeel of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.

- 8.13 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 6.

Termijnen

- 8.14 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.

9. Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

- 9.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.
- 9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractpartij geen vreemdelingen zullen worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.
- 9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

10. Aansprakelijkheid

Klachten

- 10.1 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 10.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 10.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

- 10.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van aantoonbare nalatigheid en/of grove schuld.

10.5 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Algemene Ledenvergadering besluiten heeft genomen die in strijd zijn met de Akte van Splitsing of de Wet.

Beperking van aansprakelijkheid

10.6 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek van de VvE de verzekeringspolis én jaarlijks het betalingsbewijs overleggen waaruit blijkt in welke mate hij (nog steeds) verzekerd is voor aansprakelijkheid.

10.7 In gevallen waarin de Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de beheervergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft.

10.8 Onder de artikelen 10.4, 10.5 en 10.6 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden echter niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van aantoonbare opzet en/of grove schuld.

10.9 In het geval van administratieve 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 aantoonbare opzet en/of grove schuld.

Aansprakelijkheid bestuurder

10.10 Mocht de Beheerder ook zijn aangesteld als Bestuurder dan gelden, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor de 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.

11. Beëindiging

11.1 In geval van beëindiging van de Beheerovereenkomst is de Beheerder bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

11.2 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf formaat te rekenen valt) elektronisch en/of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.

11.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaren en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.

11.4 Indien de Beheerder na einde van deze overeenkomst nog stukken ontvangt voor de VvE, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder van de VvE óf naar het bestuur van de VvE óf naar de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

12. Integriteit

- 12.1 De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.
- 12.2 De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

13. Geschillen

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