

Artikel 1 – Definities

- a. 'Intenda Vastgoedbeheer': gevestigd in Groningen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Groningen.
- b. 'Beheerder': Intenda Vastgoedbeheer.
- c. 'Bestuurder': de bestuurder die uit hoofde van artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek is benoemd door de Vergadering van Eigenaars.
- d. 'Reglement van splitsing': het Reglement van splitsing bij een VvE. Bij een coöperatieve flatvereniging of Vereniging als bedoeld in Boek 2 Burgerlijk Wetboek moet voor het reglement van splitsing worden gelezen 'de Statuten'.
- e. 'VvE': de Vereniging van Eigenaars in de zin van artikel 5:112 juncto artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek. In deze voorwaarden worden met een Vereniging van Eigenaars in de zin van gemeld artikel gelijkgeschakeld een coöperatieve flatvereniging, een stichting als bedoeld in artikel 2:285 BW en de vereniging in de zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die als doelstelling heeft het gemeenschappelijk beheer en/of onderhoud van (een) aan verschillende gerechtigden toebehorend onroerende za(a)k(en).
- f. 'Voorwaarden': de onderhavige algemene voorwaarden.
- g. 'Vergadering van Eigenaars': bij een VvE de Vergadering van Eigenaars. Bij een coöperatieve flatvereniging of vereniging als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek moet voor de vergadering van eigenaars worden gelezen 'de algemene vergadering'.

Artikel 2 – Werkingsfeer Algemene Voorwaarden

1. Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van Intenda Vastgoedbeheer en de voor de beheerder werkzame personen.
2. De onderhavige algemene voorwaarden zijn van toepassing op de beheerovereenkomst tussen de beheerder en de VvE.
3. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig indien en voor zover de afwijkingen schriftelijk zijn overeengekomen.
4. De voorwaarden zijn mede van toepassing op (een) aanvullende opdracht(en), (een) vervolgoopdracht(en) en alle overeenkomsten met Intenda Vastgoedbeheer.
5. De toepasselijkheid van eventuele inkoopvoorwaarden of andere voorwaarden van de VvE ter zake van het vorenstaande wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
6. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden niet is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig effect sorteren.
7. Intenda Vastgoedbeheer en de VvE zullen op dat moment in overleg treden om (een) nieuwe bepaling(en) ter vervanging van de nietige casu quo vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.

Artikel 3 – Uitvoering opdracht

1. Slechts de beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van opdrachten. Niettemin staat het de beheerder vrij verleende opdrachten onder zijn verantwoordelijkheid te laten uitvoeren door de door de beheerder aan te wijzen voor hem werkzame personen, in voorkomend geval met inschakeling van derden. Daarmee zijn niet bedoeld derden die namens de VvE zijn ingeschakeld.
2. De beheerder is gemachtigd eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens de opdrachtgever te aanvaarden.
3. De beheerder is gerechtigd een opdracht te weigeren.

Artikel 4 – Offertes

1. Een offerte is vrijblijvend en kosteloos, tenzij in het aanbod een termijn voor de aanvaarding is genoemd of vooraf anders is overeengekomen.
2. Een uitgebrachte offerte is, tenzij anders vermeld, negentig (90) dagen geldig.
3. De beheerder is gerechtigd de door hem gehanteerde tarieven (periodiek) te wijzigen; op reeds uitgebrachte offertes heeft dit geen invloed.
4. Het is de beheerder toegestaan een honorarium in rekening te brengen indien een gegeven opdracht wordt ingetrokken.
5. Intenda Vastgoedbeheer is slechts aan een uitgebrachte offerte gebonden indien de aanvaarding hiervan door de VvE schriftelijk binnen negentig (90) dagen plaatsvindt, tenzij anders aangegeven of overeengekomen.
6. Een samengestelde prijsopgave betekent niet dat Intenda Vastgoedbeheer gehouden is tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen het overeenkomstig gedeelte van de opgegeven prijs.

Artikel 5 – Aanvaarding beheerovereenkomst

1. De beheerder ziet erop toe, dat de VvE een geldig vergaderbesluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met de beheerder wordt gesloten.
2. Een overeenkomst tussen Intenda Vastgoedbeheer en een VvE komt pas tot stand na schriftelijke aanvaarding door Intenda Vastgoedbeheer van de aan de beheerder verstrekte opdracht dan wel een door beide partijen getekende overeenkomst.

Artikel 6 – Beheerder/Werking Algemene Voorwaarden

1. Behoudens voor zover dit expliciet anders is overeengekomen, treedt de beheerder slechts op als extern beheerder voor de VvE en niet als bestuurder van de VvE.
2. Deze voorwaarden zijn alleen van toepassing op de beheerder die niet tevens bestuurder is van de VvE tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 7 – Signaleren overschrijding (statutaire) bevoegdheden

1. De beheerder heeft, wanneer hij kennis draagt van een onvoldoende volmacht of van nietige of vernietigbare besluitvorming, een waarschuwingplicht naar de VvE.
2. De VvE vrijwaart de beheerder voor aanspraken van derden voortvloeiende uit gebrekkige besluiten dan wel besluitvorming dan wel het ontbreken van een voldoende volmacht, behoudens in geval van opzet of grove schuld.
3. De beheerder waarschuwt de bestuurder van een VvE in het geval dat de aan hem gegeven instructie(s) dan wel de aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het reglement van splitsing en/of het huishoudelijk reglement en/of enige wettelijke bepaling.

Artikel 8 – Contractduur

1. Tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders overeenkomen, is deze één (1) jaar en wordt telkens met één (1) jaar verlengd.
2. Voor beëindiging van de beheerovereenkomst is opzegging noodzakelijk.
3. De opzegging dient schriftelijk te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt drie (3) kalendermaanden.
4. Opzegging kan op ieder moment plaatsvinden.
5. Bij tussentijdse opzegging van de overeenkomst door de VvE, heeft Intenda Vastgoedbeheer recht op vergoeding vanwege het daardoor ontstane en aannemelijk te maken investeringsverlies, tenzij er feiten en omstandigheden aan de opzegging ten grondslag liggen die aan Intenda Vastgoedbeheer zijn toe te rekenen.

6. Bij tussentijdse opzegging van de overeenkomst door de VvE, is de VvE gehouden tot betaling van de declaraties voor de tot dan toe verrichte werkzaamheden.
7. De voorlopige resultaten van de tot dan toe verrichte werkzaamheden zullen dan ook ter beschikking worden gesteld aan VvE, met inachtneming van het vorenstaande.
8. Indien de overdracht van de werkzaamheden voor Intenda Vastgoedbeheer betekent dat er extra kosten worden gemaakt, worden deze aan de VvE in rekening gebracht.

Artikel 9 – Uitvoering werkzaamheden

1. Intenda Vastgoedbeheer zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen, volgens de eisen van goed vakmanschap uitvoeren, uitgaande van de op dat moment bekende stand van de wetenschap.
2. Het is de beheerder toegestaan bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden.
3. De keuze van de door de beheerder in te schakelen derden zal, waar mogelijk, geschieden in overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid.
4. De beheerder is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden.
5. Behalve voor zover sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de beheerder, vrijwaart de VvE de beheerder voor alle aanspraken van derden, de door de beheerder in verband daarmee te maken kosten inbegrepen, die op enigerlei wijze verband houden met de voor de VvE verrichte werkzaamheden.
6. De uitvoering van de verstrekte opdracht(en) geschiedt enkel ten behoeve van de VvE.
7. Derden of individuele appartementseigenaren kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen (vorderings)rechten ontleen.
8. Indien de VvE de inhoud van de door de beheerder voor de VvE verrichte werkzaamheden aan derden kenbaar maakt, is de VvE ten opzichte van de beheerder gehouden die derde er op te wijzen dat de werkzaamheden werden verricht onder toepasselijkheid van de algemene voorwaarden.
9. Indien een derde van de inhoud van de werkzaamheden op enigerlei wijze gebruik maakt, is die derde aan de inhoud van deze algemene voorwaarden gebonden.
10. Is binnen de looptijd van de overeenkomst voor de voltooiing van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is deze termijn nimmer een fatale termijn.
11. Bij overschrijding van de uitvoeringstermijn dient de VvE Intenda Vastgoedbeheer daarom schriftelijk in gebreke te stellen.
12. De beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die werkzaamheden welke omschreven in de overeenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij partijen nader schriftelijk zijn overeengekomen.
13. De (bestuurder van de) VvE is gehouden alle gegevens, inlichtingen en bescheiden, waarvan Intenda Vastgoedbeheer aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de VvE redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig, volledig en op de juiste wijze aan Intenda Vastgoedbeheer te verstrekken. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig, volledig of op de juiste wijze aan de beheerder zijn verstrekt, heeft de beheerder de bevoegdheid de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten aan de VvE in rekening te brengen. Ter zake laatstbedoelde kosten zijn de gebruikelijke tarieven van de beheerder van toepassing.
14. Indien door de beheerder of door een door de beheerder ingeschakelde derde in het kader van de

opdracht werkzaamheden worden verricht op de locatie van de VvE of een door de VvE aangewezen locatie, draagt de VvE kosteloos zorg voor de door betrokkene(n) in redelijkheid gewenste faciliteiten.

15. Indien is overeengekomen dat de overeenkomst in gedeelten zal worden uitgevoerd, kan de beheerder de uitvoering van die delen die tot een volgend gedeelte behoren opschorten totdat de VvE de resultaten van het daaraan voorafgaande gedeelte heeft goedgekeurd. Laatstbedoelde goedkeuring dient schriftelijk te geschieden.

Artikel 10 – Administratief beheer

1. De beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht, tenzij anders overeengekomen.
2. Bij onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan zijn zijde, is de beheerder ten opzichte van VvE gehouden en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.
3. De beheerder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van voormelde gebeurtenissen, behoudens in geval van opzet
4. Mits over de desbetreffende werkzaamheden tussen de beheerder en de VvE (nadere) afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de kosten ter zake, is de beheerder gehouden jegens de bestuurder(s) van de VvE, haar leden en de met de levering van een appartementsrecht in het complex van de VvE belaste notaris, financiële informatie inzake de financiële administratie van de VvE te verschaffen.
5. De beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening volgens de regels die gelden op grond van de wet en het reglement van splitsing. Op de beheerder rust een inspanningsverplichting om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
6. De beheerder zorgt voor het tijdig aanmanen van debiteuren. Op de beheerder rust een inspanningsverplichting om te zorgen dat de VvE tijdig een vergaderbesluit neemt tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake.
7. De beheerder draagt zorg dat er een bankrekening wordt aangehouden ten name van de VvE en een afzonderlijke rentedragende spaarrekening ten name van de VvE waarop de reserves van de VvE worden gestort. Opname van laatstbedoelde rekening geschiedt, voor zover bepalingen hierop zien, volgens het reglement van splitsing.
8. De beheerder draagt er zorg voor dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

Artikel 11 – Technisch Onderhoud

1. Slechts indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen, treedt de beheerder als zogenaamd 'technisch beheerder' op.
2. De werkzaamheden als technisch beheerder houden in het begeleiden van de bestuurder dan wel degene(n) die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is.
3. De technisch beheerder van de beheerder heeft technische kennis alsmede een technische achtergrond.
4. Tenzij anders overeengekomen behoort het niet tot zijn 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. De beheerder is daarom 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 de beheerder.

5. In de gevallen, dat de beheerder in opdracht van de vereniging en in afwijking van het vorenstaande de hierboven in lid 4 van artikel 11 van deze voorwaarden weergegeven werkzaamheden verricht, welke resulteren in directievoering, bouwtoezicht, assistentie bij de oplevering, aanbesteding en gunning, het schrijven van bestek en/of besteksdelen, het ontwikkelen van programma van eisen, (voor)ontwerpen en (meerjaren) plannings, zijn op die werkzaamheden de RVOI ('Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR2011') zoals deze golden drie maanden voor het verstrekken van de opdracht van toepassing, inclusief de daarin opgenomen arbitrageclausule overeenkomstig het Reglement van de Commissie van Geschillen van het KIVI NIRIA ('Koninklijk Instituut van Ingenieurs').

Artikel 12 – Aansprakelijkheid

1. Klachten over de verrichte of te verrichten werkzaamheden moeten zo spoedig mogelijk door de VvE (of haar bestuurder), maar uiterlijk binnen dertig (30) dagen na ontdekking, schriftelijk worden gemeld aan de beheerder.
2. Indien naar het oordeel van de VvE dan wel de bestuurder van de VvE de beheerder is tekort gekomen in de nakoming van zijn verplichtingen ten opzichte van de VvE dan wel de bestuurder van de VvE, dient de VvE dan wel de bestuurder van de VvE hem in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen.
3. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden ten opzichte van de beheerder vervallen één (1) jaar na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
4. De beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat de beheerder is uitgegaan van door de VvE dan wel de bestuurder van de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens. Het vorenstaande leidt uitzondering indien die onjuistheid of onvolledigheid voor de beheerder kenbaar was of behoorde te zijn.
5. Indien zich bij het uitvoeren van de werkzaamheden een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van de beheerder leidt, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot maximaal het declaratiebedrag, althans dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft, althans tot maximaal een bedrag van wat in de beheerovereenkomst overeengekomen is.
6. De aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag waarop de door de beheerder afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering of aansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de verzekeringsvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar(s) is. In afwijking van hetgeen in de aanvang van het onderhavige artikellid bepaalde, wordt bij een opdracht met een langere looptijd dan zes maanden, de aansprakelijkheid verder beperkt tot het over de laatste zes maanden verschuldigde honorariumgedeelte.
7. Onder schade in de zin van het hiervoor bepaalde wordt uitsluitend verstaan: a. de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van de onderhavige algemene voorwaarden; b. de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van de beheerder aan de overeenkomst te laten beantwoorden, tenzij deze niet aan de beheerder toegerekend kunnen worden; c. redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover VvE aantoonbaar dat deze kosten hebben geleid tot beperking van schade als bedoeld in de onderhavige algemene voorwaarden.
8. De beheerder is nimmer aansprakelijk voor schade

anders dan hiervoor bedoeld, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.

9. De in deze voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid voor schade gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van de beheerder of zijn ondergeschikten.
10. De in lid 5 van artikel 12 van de voorwaarden bedoelde aansprakelijkheidsbeperking geldt indien de beheerder aansprakelijk is voor fouten van door betrokkene ingeschakelde derden of voor het niet deugdelijk functioneren van door de beheerder bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd.
11. De in lid 5 van artikel 12 van deze voorwaarden bedoelde aansprakelijkheidsbeperking geldt ook indien de beheerder ten onrechte een opdracht heeft geweigerd en hieruit schade is voortgevloeid.
12. De in lid 5 van artikel 12 van deze voorwaarden bedoelde aansprakelijkheidsbeperking is gemaakt ten behoeve van allen die op het kantoor van de beheerder werkzaam zijn, zodat dezen zich evenzeer op deze aansprakelijkheidsbeperking kunnen beroepen.
13. Op de aansprakelijkheid van de beheerder en de medewerkers van de beheerder in de zin van het onderhavige artikel van deze voorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Door de bevoegde Nederlandse rechter zullen geschillen uitsluitend worden beslecht.

Artikel 13 – Wijziging van de overeenkomst

1. Blijkt tijdens de uitvoering van de overeenkomst dat het voor een behoorlijke uitvoering noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, dan zullen partijen tijdig in overleg treden en in dit gezamenlijk onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
2. Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, kan dit gevolgen hebben voor het tijdstip van voltooiing. Op de beheerder rust een inspanningsverplichting de VvE zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.
3. Voor het geval dat de wijziging van of de aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve gevolgen heeft, zal de beheerder de VvE hierover tevoren inlichten.
4. Voor het geval partijen een vast honorarium zijn overeengekomen, zal de beheerder daarbij aangeven in hoeverre de wijziging of aanvulling van de overeenkomst een overschrijding van het overeengekomen bedrag tot gevolg heeft. In afwijking van lid 3 van artikel 13 van deze voorwaarden zal de beheerder geen meerkosten in rekening kunnen brengen indien de wijziging of aanvulling voortvloeit uit omstandigheden die aan de beheerder kunnen worden toegerekend.

Artikel 14 – Prijzen en betaling

1. De prijs voor de werkzaamheden als beheerder omvat de werkzaamheden die zijn omschreven in de bij de overeenkomst behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de tussen partijen gesloten beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen.
2. Aanvullende werkzaamheden zal de beheerder in nader overleg in rekening kunnen brengen.
3. De prijzen van de dienstverlening van de beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, 2017=100 zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (verder: CBS).
4. De facturen van de beheerder dienen uiterlijk binnen dertig (30) dagen na factuurdatum volledig of in de afgesproken termijnen te zijn betaald. De beheerder zal de VvE adequaat informeren over de bankrekening waarop de gelden kunnen worden overgeboekt.
5. Indien binnen voornoemde termijn geen volledige

betaling plaatsvindt, is de VvE in verzuim, eerst nadat zij in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een redelijke termijn te betalen.

6. Zodra de VvE in verzuim is, is de beheerder bevoegd direct al zijn werkzaamheden voor de VvE op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de beheerder onmiddellijk schriftelijke mededeling aan de VvE of de bestuurder van de VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.

7. Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd ten bedrage van de wettelijke rente vermeerderd met twee (2) punten.

8. 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 de beheerder verschuldigd onverminderd het recht van de beheerder om de wettelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.

9. Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom. De beheerder kan, zonder daardoor in verzuim te komen, een aanbod tot betaling weigeren, indien de VvE een andere volgorde voor de toerekening aanwijst.

10. In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van de VvE zijn de vorderingen van de beheerder op de VvE onmiddellijk opeisbaar.

Artikel 15 – Opschorting en ontbinding

1. De beheerder is bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien de VvE de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt.

2. De beheerder is voorts bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien na het sluiten van de overeenkomst de beheerder ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de VvE zijn verplichtingen niet zal nakomen. De opschorting van zijn werkzaamheden door de beheerder is enkel gerechtvaardigd indien de tekortkoming dit kan dragen.

3. De beheerder is ook bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien de VvE bij het aangaan van de overeenkomst is verzocht voor de voldoening van zijn contractuele verplichtingen zekerheid te stellen en dit laatste uitblijft of onvoldoende is naar het oordeel van de beheerder.

4. Voorts is de beheerder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich feiten en omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat nakoming door de beheerder van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer van hem kan worden verlangd.

5. Tevens is de beheerder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich feiten of omstandigheden voordoen die zodanig zijn dat van hen in redelijkheid niet kan worden verwacht de dienstverlening voort te zetten.

6. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, zijn de vorderingen van de beheerder op de VvE direct opeisbaar. Indien de beheerder de nakoming van zijn verplichtingen opschort, behoudt hij zijn aanspraken uit de wet en de gesloten overeenkomst(en).

7. Aan de beheerders komt steeds het recht toe schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16 – Beëindiging beheerovereenkomst

1. In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst, zal de VvE de beheerder een termijn geven casu quo komt aan de beheerder een termijn van één (1) maand na het einde van de overeenkomst toe teneinde de administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar bestuurder. Gedurende deze

termijn blijft de VvE de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd. Wanneer een kortere opzegtermijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn. De beheerder is gehouden aan de overdracht van de gegevens aan de opvolgende beheerder of het bestuur zijn medewerking te verlenen.

2. In geval van beëindiging van de overeenkomst is de beheerder bevoegd de afgifte op te schorten van de onder hem berustende bescheiden tot het moment dat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan de beheerder verschuldigde volledig is voldaan.

3. Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt de beheerder alle bescheiden aan, aan de bestuurder, bij het ontbreken van een bestuurder, aan de persoon die is opgetreden als voorzitter van de laatste vergadering van eigenaars, niet zijnde de beheerder, en bij het ontbreken daarvan aan een lid van de VvE, ter keuze van de beheerder. De aanbidding geschiedt bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging.

4. Indien de beheerder na de toezending van de bescheiden als hiervoor bedoeld nog bescheiden voor de VvE ontvangt, behoeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De beheerder 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 van het hem bekende correspondentieadres.

5. De beheerder kan niet door de VvE, haar bestuurder of derden aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

Artikel 17 – Teruggave ter beschikking gestelde zaken

1. Heeft Intenda Vastgoedbeheer aan een VvE bij de uitvoering van de overeenkomst zaken ter beschikking gesteld dan is de VvE gehouden de desbetreffende zaak/zaken binnen veertien (14) dagen in oorspronkelijke staat, vrij van gebreken, onbezwaard en compleet te retourneren. Komt de VvE deze verplichting niet na dan zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor haar rekening.

2. Blijft de VvE, ongeacht de oorzaak daarvan ook na een daartoe strekkende aanmaning, in gebreke blijft in haar teruggave verplichting dan heeft de beheerder het recht de daaruit voortvloeiende schade en kosten, waaronder de kosten van vervanging, op de VvE te verhalen.

Artikel 18 – Vrijwaringen

De VvE vrijwaart de beheerder voor aanspraken van derden betreffende rechten van intellectuele eigendom op door de VvE verstrekte materialen of gegevens, die bij de uitvoering van de overeenkomst worden gebruikt.

Artikel 19 – Overmacht

1. Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien een partij daartoe gehinderd wordt op grond van een omstandigheid die niet is te wijten aan haar schuld, noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt.

2. Onder 'overmacht' wordt in het kader van de onderhavige algemene voorwaarden verstaan al hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt bedoeld. Tevens wordt onder 'overmacht' verstaan alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop de beheerder geen invloed kan uitoefenen, maar als gevolg waarvan de beheerder niet in staat is haar verplichtingen na te komen en voorts werkstakingen in het bedrijf van Intenda Vastgoedbeheer.

3. Aan de beheerder komt het recht toe zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt.

4. Indien de periode van opschorting langer duurt dan drie maanden is ieder van de partijen gerechtigd de

overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de wederpartij.

Artikel 20 – Geheimhouding

1. Zowel de beheerder als de VvE zijn gehouden tot geheimhouding van alle (vertrouwelijke) informatie die zij in het kader van hun overeenkomst van elkaar of uit andere bron hebben verkregen. Informatie geldt als vertrouwelijk indien dit een partij is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de verstrekte/verworven informatie.

2. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, Intenda Vastgoedbeheer verplicht is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen personen/(bestuurs)organen (mede) te verstrekken, dan voldoet Intenda Vastgoedbeheer onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan deze verplichting. Van het vorenstaande kan slechts worden afgeweken indien de beheerder zich ter zake kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning.

3. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, Intenda Vastgoedbeheer verplicht is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen personen/(bestuurs)organen (mede) te verstrekken, dan is Intenda Vastgoedbeheer niet gehouden tot enige vorm van schadevergoeding of schadeloosstelling aan de VvE of een derde van wie de gegevens worden vertrekt. Door een VvE kan niet worden overgegaan tot ontbinding van de overeenkomst op grond van enige schade, die hierdoor is ontstaan.

Artikel 21 – Intellectuele eigendom en auteursrechten

1. Met inachtneming van het bepaalde in deze algemene voorwaarden komen aan Intenda Vastgoedbeheer toe alle rechten en bevoegdheden ter zake van de Auteurswet.

2. Alle door Intenda Vastgoedbeheer verstrekte informatiedragers zijn enkel bestemd om te worden gebruikt door de VvE en mogen niet door laatstgenoemde zonder voorafgaande toestemming van de beheerder worden veelevoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden gebracht, tenzij uit de aard van de verstrekte informatiedragers anders voortvloeit.

3. De beheerder behoudt zich het recht voor de door hem verworven kennis voortvloeiende uit zijn werkzaamheden voor andere doeleinden te gebruiken, indien en voor zover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.

Artikel 22 – Geschillen

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

2. Partijen zullen eerst nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten, alvorens een beroep op de rechter doen.

Artikel 23– Toepasselijk recht

1. Door Nederlands recht wordt de rechtsverhouding beheerst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, tenzij in deze voorwaarden anders wordt bepaald.

2. De bevoegde rechter in Groningen is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van geschillen tussen de beheerder en de VvE, tenzij in deze voorwaarden anders wordt bepaald.