

Algemene Voorwaarden beheerovereenkomsten VvE's, JWA Beheer Utrecht B.V. Versie 5 oktober 2021

Artikel 1. Definities

1. VvE: Vereniging van Eigenaars zoals bedoeld in de zin van artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen; BW). In deze voorwaarden zullen met de Verenigingen van Eigenaars in de zin van artikel 5:124 BW worden gelijkgesteld: Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die tot doelstelling hebben het gemeenschappelijk beheer en/ of onderhoud van een aan verschillende eigenaars toebehorend onroerende zaak (hierna te noemen; VvE).
2. Beheerder: JWA Beheer Utrecht B.V. als ondernemer die op het gebied van (administratief en/of technisch) beheer diensten aanbiedt aan een VvE en daartoe een overeenkomst aangaat met de VvE.
3. Bestuurder: Rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de geldende akte van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaars in de zin van art. 5:131 BW die door de vergadering van eigenaars is benoemd.
4. Beheerovereenkomst: Overeenkomst van opdracht in de zin van art. 7:400 e.v. BW met een VvE met betrekking tot ter zake nader overeengekomen taken en werkzaamheden.
5. Voorwaarden: onderhavige algemene voorwaarden van JWA Beheer Utrecht B.V.

Artikel 2. Toepasselijkheid

1. Deze Voorwaarden zijn van toepassing op alle beheerovereenkomsten tussen Beheerder en VvE. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten.
2. Deze voorwaarden zullen ook op reeds eerder gesloten en nog te sluiten overeenkomsten van toepassing zijn. Afwijkingen van deze voorwaarden dienen uitdrukkelijk schriftelijk te worden overeengekomen. Aan dergelijke afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot later aangegane rechtsverhoudingen.
3. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de door ons met de bij onze franchise organisatie aangesloten franchisenemers gesloten franchiseovereenkomsten. In geval van tegenstrijdigheid zullen de bepalingen van de franchiseovereenkomst prevaleren.
4. Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als extern Beheerder voor de VvE en niet als Bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW.
5. Indien Beheerder tevens tot Bestuurder wordt benoemd, zal dit in een separate overeenkomst worden vastgelegd.
6. Deze voorwaarden zijn slechts van toepassing op de Beheerder die niet tevens Bestuurder is van de VvE.
7. De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan zijn taken aan een ander zijn verantwoordelijkheid vallende derde(n) uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.
8. Deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder.
9. De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht jegens de VvE.
10. Beheerder is niet gehouden om uitvoering te geven aan nietige of vernietigbare besluitvorming.
11. De VvE vrijwaart de Beheerder 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.
12. De Beheerder waarschuwt de Bestuurder in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het Reglement van Splitsing en/of de Wet.

Artikel 3. Offerte en overeenkomst

1. Offertes zijn kosteloos en vrijblijvend, tenzij vooraf anders is overeengekomen; zij zijn geldig gedurende 60 dagen, tenzij anders aangegeven. Na het verstrijken van deze 60 dagen staat het de Beheerder vrij om de huidige offerte te handhaven dan wel een nieuwe offerte te doen.
2. Offertes gelden niet automatisch voor toekomstige opdrachten.
4. De overeenkomst tot het verrichten van de gevraagde diensten komt tot stand wanneer de Beheerder binnen de geldigheidsduur van de offerte een door de VvE voor akkoord getekend exemplaar van de beheerovereenkomst heeft ontvangen, schriftelijk en/of per e-mail. Hieraan gelijk ligt een geldig vergaderbesluit waarin de Beheerder door de VvE tot Beheerder is aangesteld.

3. Het is de verantwoordelijkheid van de Bestuurder om er op toe te zien dat de vergadering van eigenaars terzake een geldig besluit heeft genomen alvorens de overeenkomst met de Beheerder wordt gesloten.

5. Aan een getekende overeenkomst wordt gelijkgesteld een offerte met duidelijke voorwaarden en bevoegdheden, alsmede een genotuleerd vergaderbesluit waaruit blijkt dat de vergadering van eigenaars met de offerte instemt.

Artikel 4. Dienstverlening

1. De Beheerder vertegenwoordigt de VvE en wordt zelf geen partij bij overeenkomsten die zij namens de VvE aangaat ter uitoefening van de overeenkomst.

2. De Beheerder voert meerderheidsbesluiten van de VvE uit en beheert de middelen van de VvE. De werkzaamheden als technisch Beheerder houden slechts het begeleiden in van degene(n) die binnen de VvE voor het technisch beheer verantwoordelijk is resp. zijn. De medewerkers van de Beheerder hebben enige technische kennis doch zijn geen bouwkundig expert. Het behoort niet tot zijn of 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.

3. De Beheerder kan in opdracht van de VvE technische ondersteuning leveren op uit te voeren bouwkundige werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze verbintenissen ligt bij de VvE. De Beheerder is dan ook niet aansprakelijk voor deze technische ondersteuning. De Beheerder zal de VvE in het geval van groot onderhoud dan ook adviseren een bouwkundig adviesbureau in te schakelen.

4. Advisering en begeleiding wordt door de Beheerder uitgevoerd na schriftelijke (wordt mede verstaan per e-mail) of mondelinge opdracht door de VvE.

5. De Beheerder is gehouden tegenover transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Tussen de Beheerder en de VvE kunnen (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten worden gemaakt.

6. Indien nodig resp. gewenst kan iedere eigenaar kosteloos tot maximaal één uur gebruik maken van de diensten van de Beheerder. Dit op basis van de Beheerovereenkomst. Bij overschrijding van dit uur door de desbetreffende eigenaar ontvangt de betreffende eigenaar een schriftelijke melding van de Beheerder. Voor elk uur dat na deze melding van de Beheerder wordt gevraagd, zal de Beheerder aan de VvE een bedrag van € 89,50 (prijspeil 2021) incl. btw (aan extra beheerkosten) doorbelasten. Dit bedrag zal jaarlijks met inflatiecorrectie worden aangepast.

Artikel 5. Uitvoering

1. De Beheerder is nimmer gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan in haar offerte en/of overeenkomst is overeengekomen, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen (nader) schriftelijk overeengekomen.

2. Bij de uitvoering van de overeenkomst is de Beheerder bevoegd derden in te schakelen en hen daartoe de benodigde informatie te verschaffen, met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. Iedere opdracht aan de Beheerder verstrekt, houdt de machtiging in om namens de VvE aansprakelijkheidsbeperkingen te aanvaarden.

3. De VvE mag haar rechten en/of verplichtingen uit enige overeenkomst met de Beheerder niet aan derden overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder.

4. De VvE is verplicht de Beheerder tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft deze het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd het recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

5. De wijze waarop de boekhouding van VvE wordt ingericht en bijgehouden wordt door de Beheerder vastgesteld, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen.

6. De Beheerder zal de met de VvE afgesproken termijnen zoveel mogelijk in acht nemen, doch overschrijding daarvan geeft de VvE geen recht op schadevergoeding, opschorting dan wel ontbinding van de overeenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Artikel 6. Tarieven en honorarium

1. Het vaste honorarium 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

overeenkomst met bijbehorende bijlagen.

2. Extra werkzaamheden zal de Beheerder in nader overleg met de Bestuurder in rekening brengen conform het in de offerte en/of tussen partijen gesloten overeenkomst omschreven uurtarief of het op dat moment geldende uurtarief.

3. In het geval van eigendomsoverdracht van een appartementsrecht brengt de Beheerder bij zowel de verkopende als de kopende partij een bedrag aan administratiekosten in rekening. Deze kosten hebben betrekking op het muteren van het eigenaarsregister, het opmaken van de eindafrekeningen voor het betreffende appartementsrecht en de informatievoorziening aan de kopende partij. Zijn de administratiekosten niet op koper en/of verkoper te verhalen, zal Beheerder deze bij de VvE in rekening brengen.

4. Bij opdrachten met een looptijd van meer dan drie maanden zullen de voor de extra werkzaamheden verschuldigde kosten per einde kalenderkwartaal in rekening worden gebracht.

5. De door de Beheerder voor haar dienstverlening gehanteerde tarieven zijn, tenzij anders aangegeven, exclusief btw, en andere heffingen van overheidswege, alsmede eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, waaronder verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.

6. Indien de Beheerder met de VvE een vast tarief of uurtarief overeenkomt, is de Beheerder eenmaal per jaar gerechtigd tot verhoging van dit tarief tegen het in lid 7 genoemde indexcijfer.

7. De tarieven worden jaarlijks op 1 januari verhoogd op basis van de wijziging van het totaalprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2020=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De tarieven zullen nimmer minder bedragen dan de tarieven van het voorafgaande jaar.

8. Voorts is de Beheerder gerechtigd prijsstijgingen door te berekenen indien tussen het moment van aanbidding en levering, de tarieven ten aanzien van bijv. lonen zijn gestegen.

9. Bovendien mag de Beheerder zijn tarieven verhogen wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat de oorspronkelijk overeengekomen dan wel verwachte hoeveelheid werk in zodanige mate onvoldoende werd ingeschat bij het sluiten van de overeenkomst, en zulks niet toerekenbaar is aan de Beheerder, dat in redelijkheid niet van de Beheerder mag worden verwacht de overeengekomen werkzaamheden te verrichten tegen het oorspronkelijk overeengekomen tarief. Dit artikel geldt nadrukkelijk ook in geval werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij de kwaliteit van aangeleverde informatie onvoldoende is om het werk uit te voeren en bij het overnemen van een VvE waarbij achterstanden, onduidelijkheden of extra werk gevraagd worden om tot een genormaliseerde start van de samenwerking te komen. De Beheerder zal de VvE in dat geval van het voornemen tot verhoging van het tarief en/of uurtarief in kennis stellen. De Beheerder zal daarbij de omvang van en de datum waarop de verhoging zal ingaan, vermelden.

10. Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door de Beheerder tenminste 1 maand voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld.

Artikel 7. Overname bestaande administratie

1. De Beheerder zal alleen een administratie overnemen die volgens haar eigen oordeel inzichtelijk is.

2. In het geval een administratie naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende inzichtelijk is, zal deze tegen het geldende uurtarief voor extra werkzaamheden trachten een aansluitende administratie te concipiëren. De bestaande administratie wordt in ieder geval geacht onvoldoende inzichtelijk te zijn, indien er ten aanzien van de financiële gegevens geen (tussentijdse) balans is ingesloten, dan wel de onderbouwing van de debet en creditstanden van de balansposten ontbreekt.

Artikel 8. Betaling

1. De door de Beheerder voor haar dienstverlening voor de VvE gehanteerde tarieven dienen per kwartaal aan het begin van de eerste maand te worden betaald op de door de Beheerder aangewezen bankrekening.

2. Indien de VvE in gebreke blijft in de betaling conform hetgeen gesteld in lid 1, is de VvE van rechtswege in verzuim.

3. Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al haar werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van haar werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijk mededeling aan de Bestuurder van de VvE onder opgave van de achterstallige betaling(en).

4. Vanaf het moment dat de VvE in verzuim is tot het moment van voldoening van het volledige bedrag, is de VvE over het opeisbare bedrag rente verschuldigd overeenkomstig de wettelijke rente vermeerderd met twee punten.

5. Is de VvE in gebreke of in verzuim met het nakomen van één of meer van haar verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de VvE. Indien de VvE in gebreke blijft in de tijdige voldoening van een geldsom, dan verbeurt zij een dadelijk opeisbare boete van 15% over het nog verschuldigde bedrag. Dit met een minimum van € 150,00.

Artikel 9. Contractduur

1. De overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE wordt aangegaan voor de minimale duur van 1 jaar en zal stilzwijgend worden verlengd met telkens 1 jaar
2. De overeenkomst kan na het in artikel 1 genoemde periode worden opgezegd, rekening houdend met een opzeggingstermijn van minimaal 2 kalendermaanden. Voor beëindiging van de overeenkomst is opzegging door één van de partijen noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk of per e-mail te geschieden.
3. Indien de overeenkomst wordt opgezegd door de VvE is de VvE alsdan gehouden tot betaling van de declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden. De voorlopige resultaten van de tot dan toe verrichte werkzaamheden zullen dan ook onder voorbehoud ter beschikking worden gesteld aan VvE.
4. In geval van beëindiging van de overeenkomst erkent de Beheerder geen enkele aansprakelijkheid voor de uitvoering van verbintenissen die de VvE al dan niet onder haar beheer zijn aangegaan. De verantwoordelijk voor de uitvoering van deze verbintenissen ligt bij de VvE.
5. Indien de overeenkomst wordt opgezegd door de Beheerder, zal de Beheerder in overleg met de VvE zorgdragen voor overdracht van nog te verrichten werkzaamheden aan derden, tenzij er feiten en omstandigheden aan de opzegging ten grondslag liggen die aan de VvE toerekenbaar zijn.
6. Indien de overdracht van de werkzaamheden voor de Beheerder extra kosten met zich meebrengt, worden deze aan de VvE in rekening gebracht.

Artikel 10. Elektronische communicatie

1. Tijdens de uitvoering van de opdracht kunnen de VvE en de Beheerder door middel van elektronische middelen met elkaar communiceren.
2. De VvE en de Beheerder zijn jegens elkaar niet aansprakelijk voor schade die eventueel voortvloeit bij één of ieder van hen ten gevolge van het gebruik van elektronische middelen van communicatie, waaronder – maar niet beperkt tot – schade ten gevolge van niet-aflevering of vertraging bij de aflevering van elektronische communicatie, onderschepping of manipulatie van elektronische communicatie door derden of door programmatuur/apparatuur gebruikt voor verzending, ontvangst of verwerking van elektronische communicatie, overbrenging van virussen en het niet of niet goed functioneren van het telecommunicatienetwerk of andere voor elektronische communicatie benodigde middelen, behoudens voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld.
3. Zowel de VvE als de Beheerder zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden doen of nalaten ter voorkoming van het optreden van voornoemde risico's.
4. De data-uittreksels uit de computersystemen van verzender leveren dwingend bewijs op van (de inhoud van) de door verzender verzonden elektronische communicatie tot het moment dat tegenbewijs is geleverd door de ontvanger.

Artikel 11. Klachten dienstverlening

1. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de VvE binnen 15 dagen na ontdekking, doch uiterlijk binnen 30 dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld aan de Beheerder. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat de Beheerder in staat is adequaat te reageren.
2. Indien een klacht gegrond is, zal de Beheerder de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de VvE aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de VvE schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
3. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen werkzaamheden niet meer mogelijk of zinvol is, zal de Beheerder aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 13.
4. Klachten als in lid 1 bedoeld, schorten de betalingsverplichting van VvE niet op.

Artikel 12. Opschorting en ontbinding

1. De Beheerder is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien:
 - de VvE de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt.
 - na het sluiten van de overeenkomst de Beheerder ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de VvE de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de VvE slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts

toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

- de VvE bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is.

2. Voorts is de Beheerder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.

3. Indien de overeenkomst wordt ontbonden zijn de vorderingen van de Beheerder op de VvE onmiddellijk opeisbaar. Indien de Beheerder de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt zij haar aanspraken uit de wet en de overeenkomst.

4. De Beheerder behoudt steeds het recht schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13. Aansprakelijkheid

1. De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat de Beheerder is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor de Beheerder kenbaar behoorde te zijn.

2. De werkzaamheden van de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder voor eventuele aanspraken van derden en/of individuele appartementseigenaren, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en welke aan de VvE toerekenbaar is.

3. Indien de Beheerder aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

4. Indien de Beheerder aansprakelijk is voor directe schade, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van de Beheerder in het voorkomende geval te verstrekken uitkering. Indien het een ongedekt evenement betreft, is de aansprakelijkheid van de Beheerder maximaal de hoogte van het jaarlijkse honorarium.

5. In afwijking van hetgeen in lid 4 van dit artikel is bepaald, wordt voor extra werkzaamheden met een langere looptijd dan twee maanden, de aansprakelijkheid verder beperkt tot maximaal het honorarium gedeclareerd over het laatste kwartaal.

6. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan:

- 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 deze voorwaarden;
- 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;
- redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de VvE aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.

7. De Beheerder is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.

8. De in deze voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid voor directe schade gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van de Beheerder

Artikel 14. Bewaartermijn stukken en overdracht stukken bij beëindiging overeenkomst

1. De Beheerder draagt zorg voor het archiveren van de financiële administratie van de VvE gedurende een periode van 7 jaar.

2. Het archiveren zal ter keuze van de Beheerder fysiek of digitaal plaatsvinden.

2. Voor permanente stukken zoals bouwtekeningen, splitsingsaktes, sleutels etc. zal de Beheerder de fysieke, dan wel digitale stukken gedurende de overeenkomst in bewaring nemen.

3. In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst worden de in lid 1 en 2 genoemde stukken, per afgesproken datum gesloten en overgedragen aan de VvE en/of de nieuwe Beheerder. Bij het ontbreken van een Bestuur en nieuwe Beheerder worden de stukken overgedragen aan een van de leden.

Artikel 15. Privacy

1 De Beheerder en de VvE stellen samen het doel en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vast, zodat zij gezamenlijk verwerkingsverantwoordelijken zijn.

2. De Beheerder en de VvE zullen middels een separate overeenkomst op transparante wijze hun respectievelijke verantwoordelijkheden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de AVG vaststellen, met name met betrekking tot de uitoefening van de rechten van de betrokkenen en

hun respectieve verplichtingen om de informatie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 13 en 14 AVG.

3. Deze overeenkomst zal tevens regelen welke rol de Beheerder en de VvE vervullen ten aanzien van hun gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijkheden.
4. De Beheerder en de VvE zijn ieder afzonderlijk van elkaar gehouden de AVG, de Uitvoeringswet AVG en de overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens na te leven en overeenkomstig te handelen.

Artikel 16. Geheimhouding

1. Beide partijen zijn verplicht 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 als dit door de andere partij is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie.
2. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, de Beheerder gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken, en de Beheerder zich ter zake niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is de Beheerder niet gehouden tot schadevergoeding of schadeloosstelling en is de wederpartij niet gerechtigd tot ontbinding van de overeenkomst op grond van enige schade, hierdoor ontstaan.

Artikel 17. Intellectuele eigendom en auteursrechten

1. Onverminderd het overigens in deze algemene voorwaarden bepaalde behoudt de Beheerder zich de rechten en bevoegdheden voor die de Beheerder toekomen op grond van de Auteurswet.
2. Alle door de Beheerder verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, overeenkomsten, ontwerpen, schetsen, tekeningen, documenten, software enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de VvE en mogen niet door de VvE, of een individuele eigenaar, zonder voorafgaande toestemming van de Beheerder worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden gebracht, tenzij uit de aard van de verstrekte stukken anders voortvloeit.
3. De Beheerder behoudt het recht de door de uitvoering van de werkzaamheden toegenomen kennis voor andere doeleinden te gebruiken, voor zover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.

Artikel 18. Reparatie clausele nietigheden

1. Indien enige bepaling uit deze algemene voorwaarden of uit de onderliggende Opdracht/Overeenkomst geheel of ten dele nietig en/of niet geldig en/of niet afdwingbaar mocht zijn, dit ten gevolge van enig wettelijk voorschrift, rechterlijke uitspraak dan wel anderszins, dan zal dit geen enkel gevolg hebben voor de geldigheid van alle andere bepalingen van deze algemene voorwaarden of de onderliggende Opdracht/Overeenkomst.
2. Indien een bepaling van deze algemene voorwaarden of de onderliggende Opdracht/Overeenkomst niet geldig mocht zijn om een reden als bedoeld in lid 1, maar wel geldig zou zijn indien deze een beperktere omvang of strekking zou hebben, dan zal deze bepaling -vooreerst- automatisch gelden met de meest verstrekkende of omvangrijkste beperktere omvang of strekking waarmee of waarin zij wel geldig is.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 2 kunnen partijen desgewenst in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen. Daarbij zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij het doel en de strekking van de nietige c.q. vernietigde bepalingen.

Artikel 19. Overmacht

1. Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop de Beheerder geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor de Beheerder niet in staat is de verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van de Beheerder worden daaronder begrepen.
3. De Beheerder heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat de Beheerder zijn verplichtingen had moeten nakomen.

Artikel 20 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op elke overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de Beheerder kantoor houdt.
3. Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.