

Mr. G. Groen van Prinstererlaan 89  
1181 TR Amstelveen

085-2732218  
info@koopsvastgoedbeheer.nl  
www.koopsvastgoedbeheer.nl

## Algemene Bepalingen

Behorend bij het model beheerovereenkomst, versie januari 2020, van Koops Vastgoedbeheer gevestigd Mr. G. Groen van Prinstererlaan 89, 1181TR te Amstelveen. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 34285848.

### 1. Opdracht:

1.1 De beheeropdracht bestaat uit:

- A. Administratief Beheer
- B. Technisch Beheer/Onderhoud
- C. Verhuur

1.2 De beheerder is verantwoordelijk voor de juiste uitoefening van zijn taak en voor de door hem opgedragen werkzaamheden en aan (andere) personen in zijn dienst, alsmede aan derden.

1.3 De beheerder zal de belangen van de opdrachtgever optimaal behartigen en zal zich onthouden van die activiteiten welke de goede naam en faam van de opdrachtgever schade kunnen berokkenen.

1.4 Het beheer zal geschieden op de wijze als in de overeenkomst en deze algemene bepalingen omschreven en overeenkomstig de bij deze overeenkomst verstrekte instructies. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor de instructies te allen tijde aan te passen dan wel te herzien. Deze aanpassingen zullen eerst worden doorgevoerd na overleg met de beheerder en schriftelijk worden bevestigd.

1.5 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag de beheerder zijn verplichtingen uit de overeenkomst c.q. de daaruit voor hem voortvloeiende werkzaamheden, niet geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen.

1.6 De beheerder en de opdrachtgever zijn tegenover derden tot geheimhouding verplicht over alle aan hen bekend zijnde vertrouwelijke zaken.

### Hoofdstuk A

### 2. Administratief Beheer:

Onder administratief beheer wordt verstaan een vorm van beheer dat is gericht op een efficiënte en doorzichtige wijze van vastleggen van relevante gegevens betreffende het object, het periodiek geven van huuroverzichten en het uitvoeren van ontvangen opdrachten.

Meer in het bijzonder bestaat het administratief beheer uit:

## **2.1 Huurincasso**

Het huurincasso omvat:

- a. Het incasseren en eventueel factureren van huurpenningen en voorschotten op stook- en servicekosten. Onder het incasseren van huurpenningen wordt mede begrepen het innen van alle overige terzake van de desbetreffende huurovereenkomsten verschuldigde bedragen.
- b. Onder het incasseren van huurpenningen wordt eveneens begrepen het in voorkomende gevallen na voorafgaande schriftelijke toestemming, of op eerste verzoek van de opdrachtgever, invoeren van een bankgarantie.
- c. De beheerder is verplicht al die maatregelen te nemen die nodig zijn om tot het tijdig innen van de door de huurders verschuldigde bedragen te komen. De met huurders te treffen betalingsregelingen behoeven in alle gevallen de voorafgaande toestemming van de opdrachtgever en wordt schriftelijk bevestigd.
- d. Tot het nemen van andere rechtsmaatregelen is de beheerder niet bevoegd, behoudens separate voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever.

## **2.2 Huurovereenkomsten**

Met betrekking tot de huurovereenkomsten is de beheerder verantwoordelijk voor het navolgende:

- a. Het tijdig schriftelijk aan huurders mededelen van periodieke huurprijs mutaties ( indexeringen / wettelijke toegestane verhogingen ) en het aan de opdrachtgever verstrekken van een afschrift daarvan.
- b. Het bewaken van de nakoming van bijzondere bedingen en/of overeengekomen specifieke regelingen.

## **2.3 Huurafrekening**

- a. De huurafrekening dient uiterlijk op de tiende werkdag na afloop van het kalenderkwartaal, c.q. de kalendermaand in het bezit van opdrachtgever te zijn.
- b. De opdrachtgever kan - mits schriftelijk - te allen tijde nadere aanwijzingen geven omtrent de wijze van afrekening van huur, leveringen en diensten e.d. en/of omtrent de afdracht daarvan.

## Hoofdstuk B

### 3. Technisch Beheer/Onderhoud:

Het technisch Beheer/Onderhoud bestaat uit:

- a. Een inspanssen van Beheerder om te komen tot een goede afhandeling van de wensen en klachten van de huurders van het object en het verhelpen van klachten, zulks na overleg met de opdrachtgever. Opdrachtgever kan de beheerder machtigen klein onderhoud te mogen verrichten tot een nader te bepalen limiet (€ 250, / € 500) zonder overleg vooraf. Deze machtiging wordt vermeld onder *Bijzondere bepalingen van de Beheerovereenkomst*.
- b. De begeleiding van en het toezicht op de uitvoering van de namens opdrachtgever opgedragen werkzaamheden alsmede het verrichten van de daarmee samenhangende betalingen.
- c. De in artikel 3a omschreven machtiging kan te allen tijde schriftelijk door de opdrachtgever worden ingetrokken. De vóór de intrekking van de machtiging door de beheerder verstrekte opdrachten volgens 3a , dienen onverwijld te worden gemeld bij de opdrachtgever.
- d. In geval van (bij beheerder bekende/gemelde) calamiteiten neemt de beheerder de meest adequate actie ter beperking van schade met onverwijlde melding en verantwoording aan de opdrachtgever achteraf. De kosten van voornoemde getroffen actie komen voor rekening van opdrachtgever.
- e. Onder het technisch Beheer/Onderhoud valt nadrukkelijk niet het bij voortduring in een goede staat (doen) houden van het object en/of het adviseren over (doen) uitvoeren van onderhoud aan het object, tenzij dit uitdrukkelijk tussen partijen is overeengekomen in de Beheerovereenkomst.

## Hoofdstuk C

### 4. Verhuur:

Onder verhuur wordt verstaan het totaal aan maatregelen gericht op het voor de opdrachtgever bereiken van een goed huurrendement van het object.

De verhuur van het object bestaat uit:

- a. Het opstellen van een verhuurplan waarin naar aanleiding van een analyse van de bestaande situatie en beschikbare marktinformatie een huurprijsadvies is opgenomen.
- b. Partijen komen overeen dat bij verhuur de **Verhuur Voorwaarden van KOOPS Makelaardij** van toepassing zijn (zie website [www.koopsmakelaardij.nl](http://www.koopsmakelaardij.nl)).
- c. Bij het opnieuw verhuren van een object is opdrachtgever een bemiddelingscourtage verschuldigd aan beheerder c.q. haar makelaardij-afdeling. De hoogte van de verhuurcourtage is vermeld onder *Bijzondere bepalingen van de Beheerovereenkomst*.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **5. Beëindiging beheerovereenkomst:**

De beheerovereenkomst voor het object eindigt van rechtswege op het tijdstip van eigendomsoverdracht (waaronder begrepen de eigendomsoverdracht in economische zin) van dat object. Indien het object slechts voor een gedeelte in eigendom wordt overgedragen, eindigt de beheerovereenkomst alleen voor dat gedeelte.

De opdrachtgever streeft ernaar 6 weken voor dat tijdstip de beheerder van zijn voornemen tot eigendomsoverdracht schriftelijk op de hoogte te brengen teneinde deze in staat te stellen de nodige maatregelen tot (eventuele) beëindiging en overdracht van het beheer te nemen. Ingeval eigendomsoverdracht plaatsvindt binnen genoemde termijn van 6 weken behoudt de beheerder het recht op een beheervergoeding als geldend voor 6 weken.

### **6. Aansprakelijkheid:**

De totale aansprakelijkheid van Koops Vastgoedbeheer wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst met Opdrachtgever is beperkt tot vergoeding van directe schade tot een maximum van € 5.000,--.

### **7. Toepasselijk recht/bevoegde rechter:**

Op alle in het kader van de beheerovereenkomst ontstane relaties tussen opdrachtgever en Koops Vastgoedbeheer zijn de Algemene Voorwaarden en het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

Amstelveen, 2 januari 2020.