

## BEHEEROVEREENKOMST

THE RENTAL SHOP EN

PAND:  
PAKKET:  
VERGOEDING:

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Maximilius BV h.o.d.n. The Rental Shop**

statutair gevestigd te en kantoorhoudende te  
Oudedijk 191, Rotterdam.

ingeschreven in het handelsregister onder nummer kamer van koophandel nummer: **61880493**  
hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door hierna te noemen: Beheerder

2.

Adres:

hierna te noemen: Verhuurder

### OVERWEGENDE DAT:

Verhuurder, al dan niet als eigenaar, de zeggenschap heeft over onroerend goed (hierna te noemen: Pand) en dit Pand verhuurt c.q. zal verhuren overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst die als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht; Beheerder zich bezig houdt met het beheer van (verhuurd) onroerend goed; Verhuurder het beheer voor het Pand wenst uit te besteden aan Beheerder;

### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

#### 1. Onderwerp Overeenkomst

- 1.1 Verhuurder geeft hierbij opdracht aan Beheerder, welke opdracht Beheerder aanvaardt, tot het verrichten van de beheersdiensten voor Verhuurder, zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Ten aanzien van de bepalingen in deze overeenkomst die de uitvoering van de beheersdiensten betreffen, wordt onder 'Beheerder' tevens HGP Vastgoed Diensten B.V. verstaan.
- 1.2 De Algemene Voorwaarden van Vastgoed Beheer Plan worden als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst gevoegd en zijn van toepassing op de rechtsbetrekking tussen Beheerder en Verhuurder en maken onderdeel uit van deze Overeenkomst. Eventuele algemene voorwaarden van de Verhuurder worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 1.3 In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden prevaleert de Overeenkomst.

#### 2. Diensten

- 2.1 De beheersdiensten worden aangeboden in verschillende pakketten, te weten het Vastgoed Beheer Plan Financieel Beheer en Vastgoed Beheer Plan Financieel & Technisch Beheer. Daarnaast zijn de diensten huurincasso en huurder screening apart naast het gekozen pakket af te nemen door Verhuurder.
- 2.2 Verhuurder kiest voor het pakket: \_\_\_\_\_
- 2.3 De kosten van een eventuele ontruiming zijn niet bij het dienstenpakket van Beheerder inbegrepen.

#### 3. Financieel beheer

- 3.1 De dienst financieel beheer bestaat uit het innen van de huurpenningen namens Verhuurder door middel van een automatische incasso of overschrijving van de huurpenningen door de huurder, het versturen van de huurspecificatie en het voeren van debiteurenbeheer. Tevens wordt de door huurder aan Verhuurder verschuldigde waarborgsom geïnd en beheerd.
- 3.2 Verhuurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst dat hij Maximilius BV h.o.d.n. The Rental Shop volmacht verleent om namens Verhuurder de huurpenningen te innen en de werkzaamheden als omschreven in artikel 3.1 voor rekening en risico van Verhuurder te verrichten.
- 3.3 Verhuurder of Beheerder dient aan huurder kenbaar te maken dat hij Maximilius BV h.o.d.n The Rental Shop. heeft gemachtigd om de huur voor hem te incasseren en huurder de huurpenningen op het door Verhuurder opgegeven rekeningnummer dient te voldoen.
- 3.4 Indien de Verhuurder en de huurder zijn overeengekomen dat de betaling van de huurpenningen plaatsvindt middels automatische incasso, instrueert Verhuurder of Beheerder de huurder om Maximilius BV h.o.d.n The Rental Shop te machtigen de huurpenningen automatisch te incasseren middels het daartoe opgestelde machtigingsformulier.
- 3.5 Automatische incasso vindt plaats op de 27e dag van de maand op het bankrekeningnummer van Maximilius BV h.o.d.n The Rental Shop. Indien deze dag in het weekend of op een feestdag valt, dan vindt incasso op de werkdag ervoor plaats.
- 3.6 Verhuurder stemt ermee in dat de verschuldigde beheersvergoeding aan Beheerder, zoals omschreven in artikel 9, wordt verrekend met de geïncasseerde huurpenningen.
- 3.7 Op elke derde werkdag van de kalendermaand worden de geïnde huurpenningen na aftrek van de in rekening gebrachte beheersvergoeding overgemaakt op het door Verhuurder aan Beheerder opgegeven bankrekeningnummer.
- 3.8 De geïnde huurpenningen na aftrek van de in rekening gebrachte beheersvergoeding - in afwijking van het bepaalde in artikel 3.7 op de eerste werkdag van de kalendermaand overgemaakt op het door Verhuurder aan Beheerder opgegeven bankrekeningnummer.
- 3.9 Indien de geïnde huurpenningen door de huurder worden gestorneerd terwijl deze reeds zijn overgeboekt naar Verhuurder, dient Verhuurder op eerste

verzoek van Beheerder binnen 36 uur het aan Verhuurder overgemaakte bedrag zonder korting, verrekening of beroep op opschorting terug te betalen aan Beheerder door middel van overboeking op het bankrekeningnummer van de Maximilius BV., te vermeerderen met de overeengekomen beheersvergoeding.

3.10 Beheerder vergoedt geen rente aan Verhuurder over de waarborgsom.

3.11 Door ondertekening van deze Overeenkomst geeft Verhuurder Beheerder toestemming om al hetgeen Verhuurder aan Beheerder verschuldigd is te verrekenen met de aan Beheerder in beheer gegeven waarborgsom. Aanvulling van de waarborgsom en uitkering van de volledige waarborgsom aan huurder bij het einde van de huurovereenkomst zijn voor rekening en risico van Verhuurder.

3.12 Tenzij zich een situatie heeft voorgedaan als bedoeld in artikel 3.9 en Verhuurder het tekort niet reeds heeft aangevuld voor het einde van de betreffende huurovereenkomst wordt de waarborgsom binnen één maand na beëindiging van de huurovereenkomst (terug)gestort op een door de Verhuurder opgegeven bankrekeningnummer.

3.13 Beheerder is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de verplichtingen tussen Verhuurder en huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Verhuurder vrijwaart Beheerder voor alle vorderingen van huurder jegens Beheerder uit hoofde van de huurovereenkomst, waaronder, maar niet uitsluitend, vorderingen tot teruggave van de waarborgsom

3.14 De indexatie van de huurprijs vindt plaats volgens art. 18 respectievelijk 9 van de algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte en kantoorruimte juli 2003 volgens ROZ: Indien het gehuurde kantoorruimte, winkelruimte, andere bedrijfsruimte of zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op Wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De Verhuurder of Beheerder geeft in opdracht van verhuurder in de Webapplicatie aan of er jaarlijkse geïndexeerde dient te worden en per welke datum. De huurder wordt tijdig per mail geïnformeerd over de huurprijswijziging.

#### 4. Technisch beheer (pakketten BASIC en PREMIUM)

4.1 De dienst technisch beheer bestaat uit het beschikbaar stellen van een 24-uurs storingsdienst.

4.2 De 24-uurs storingsdienst verricht alle werkzaamheden die volgens de als Bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde lijst voor rekening van verhuurder komen. Deze lijst kunt u overigens terugvinden op onze website bij 'Beheer'.

4.3 Het bedrijf dat de 24-uurs storingsdienst uitvoert brengt een vergoeding van € 58,50 exclusief BTW per uur in rekening vermeerderd met materiaalkosten. Er worden geen voorrijkosten in rekening gebracht.

4.4 Er geldt een toeslag op het uurtarief voor de avond (16.30-22.00 uur) van 50%, voor de nacht (22.00- 08.00 uur) en zaterdagen van 100% en voor zon- en feestdagen van 150%.

4.5 De door het bedrijf dat de storingsdienst uitvoert gefactureerde werkzaamheden worden door Beheerder verrekend met de door Beheerder bij huurder geïnde huurpenningen.

4.6 Indien de factuur (exclusief BTW) van het bedrijf dat de storingsdienst uitvoert hoger is dan één maand huur, wordt de betreffende factuur verrekend met de huurpenningen van de betreffende maand en worden de kosten voor het meerdere afzonderlijk bij Verhuurder in rekening gebracht.

4.7 Herstelwerkzaamheden, die het limietbedrag van € 250,- per melding te boven gaan, zullen vooraf met de opdrachtgever telefonisch worden overlegd. Voor herstelwerkzaamheden, buiten kantooruren en zaterdagen geldt een limietbedrag van € 325,- en op zon- en feestdagen een bedrag van € 350,-.

#### 5. Controles in huurwoningen

5.1 Indien eigenaar wenst dat er periodiek controles zijn in die huurwoning wordt het bezoek gefactureerd per uurloon. Hier ontvangt eigenaar een algemene foto van de woning en wordt er gekeken naar de algemene staat en of de woning in normale staat bewoont wordt.

5.2 Eigenaar wil dat er controles zijn per \_\_\_\_\_

#### 6. Huurder screening

6.1 Verhuurder kan kiezen uit huurder screening met inkomenstoets en huurder screening zonder inkomenstoets.

6.2 Huurder screening met inkomenstoets bestaat uit het nagaan of en welke inkomsten huurder geniet, het nagaan van de kredietwaardigheid van huurder. Dit wordt gedaan middels de Pararius Huurtoets, kosten hiervoor komen voor eigenaar.

6.3 Huurder screening zonder inkomenstoets bestaat uit het nagaan van de kredietwaardigheid van huurder en het nagaan of huurder bekend is bij het Meldpunt Wangedrag Huurder.

6.4 Verhuurder ontvangt geen rapport van Beheerder over de uitkomst van de screening.

6.5 Beheerder kan geen gegevens inzien die in het BKR of de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) zijn opgenomen, hierover zal zij zich dan ook niet uitlaten.

6.6 De Beheerder dient huurder voorafgaand aan de huurder screening te informeren over het plaatsvinden van de kredietwaardigheidstoetsing.

6.7 De huurder screening geeft sturingsinformatie. Het is aan Verhuurder om te bepalen welke consequenties hij verbindt aan de verkregen informatie.

6.8 Beheerder is niet aansprakelijk voor de uitkomst van de screening, de interpretatie ervan en de schade veroorzaakt door de huurder die positief is beoordeeld in de huurder screening. Beheerder gaat uit van de opgevraagde gegevens, verhuurder kan Beheerder hiervoor niet aansprakelijk stellen.

#### 7. Incasso

7.1 Eén van de diensten van Beheerder is de incasso service bij wanbetaling van de huur. Hieronder wordt verstaan incassowerkzaamheden bestaande uit het schriftelijk en telefonisch sommeren en geven van adviezen.

7.2 De tarieven voor huur incasso zijn als volgt:

- Indien Beheerder niets incasseert is Verhuurder niets verschuldigd aan Beheerder;
- Indien Beheerder wel incasseert en de incassokosten, rente en eventuele contractuele boete door debiteur wordt voldaan, dan komen de incassokosten, rente en betaalde contractuele boete ten goede van Beheerder.

- c. Indien Beheerder wel incasseert maar debiteur voldoet niet de incassokosten en eventuele contractuele boete dan is Verhuurder de incassokosten, berekend op grond van de Wet incassokosten, aan Beheerder verschuldigd.
  - d. Indien het dossier door Verhuurder wordt ingetrokken is Verhuurder een bedrag van € 40,00 per ingetrokken dossier verschuldigd aan Beheerder.
- 7.3 De Verhuurder dient er bij huur incasso voor te zorgen dat:
- a. hij alle voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens en bescheiden tijdig en op de door Beheerder aangegeven wijze aan Beheerder ter beschikking stelt.
  - b. eventuele aan Beheerder verstrekte gegevensdragers, elektronische bestanden en dergelijke vrij zijn van virussen en of defecten.
  - c. Verhuurder alle medewerking verleent zodat de overeengekomen diensten op een behoorlijke wijze kunnen worden uitgevoerd.
- 7.4 Verhuurder dient er voor te zorgen dat alle verstrekte gegevens en bescheiden juist en volledig zijn. Verhuurder vrijwaart Beheerder tegen aanspraken van derden.
- 7.5 Beheerder zal de overeengekomen werkzaamheden naar behoren laten uitvoeren conform de in de branche geldende normen.
- 7.6 Indien de huur incasso service niet leidt tot betaling kan er een juridisch incassotraject worden gestart, dit gaat altijd in overleg met de Verhuurder. De aan het juridisch incassotraject verbonden kosten zullen dan met Verhuurder worden besproken.
- 7.7 De aanvang van een juridisch traject vindt plaats nadat het overeengekomen voorschot van Verhuurder door Beheerder ontvangen is.

## 8. Duur Overeenkomst

- 8.1 Onderhavige Overeenkomst vangt aan wanneer het PAND verhuurd is vanaf \_\_\_\_\_ De overeenkomst kan niet tussentijds zonder goedkeuring Beheerder worden stopgezet.
- 8.2 De Overeenkomst eindigt tevens indien de onderhavige huurovereenkomst eindigt.
- 8.3 De Overeenkomst kan beëindigd worden door Beheerder wanneer eigenaar zich zonder schriftelijk medeweten aparte afspraken

## 9. Prijs en betaling

- 9.1 Verhuurder is Beheerder maandelijks een vergoeding verschuldigd van \_\_\_\_\_
- 9.2 De verschuldigde beheersvergoeding wordt verrekend met voor Verhuurder geïnde huurpenningen.
- 9.3 Alle prijzen genoemd in deze Overeenkomst zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.
- 9.4 Indien Verhuurder de betalingstermijn overschrijdt, is Verhuurder van rechtswege in verzuim en is Verhuurder vanaf dat moment aan Beheerder een wettelijke rente verschuldigd.
- 9.5 Indien Verhuurder in verzuim is met de tijdige betaling van de overeengekomen beheersvergoeding is Beheerder gerechtigd buitengerechtigke- en gerechtelijke kosten bij Verhuurder in rekening te brengen.
- 9.6 Overige zaken worden berekend op uurprijs: € 58,50 excl. BTW

## 10. Slotbepalingen

- 10.1 Wijzigingen en afwijkingen van deze Overeenkomst zullen Partijen slechts binden indien zij schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.
- 10.2 Indien een bepaling in de Overeenkomst nietig is, of wordt vernietigd, dan blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst van kracht. Partijen zullen de nietige of niet afdwingbare bepaling vervangen door een nieuwe bepaling die de inhoud van de oorspronkelijke bepaling zo goed mogelijk benadert.
- 10.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.4 Geschillen die voortvloeien uit of verband houden met deze Overeenkomst zullen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Gelderland.
- 10.4 Verhuurder en/of eigenaar verklaart hierbij dat hij gerechtigd en/of gevolmachtigd is om deze overeenkomst te tekenen.

## 11. Overige Afspraken

Deze afspraken prevaleren het bovenstaande.

Aldus overeengekomen, op iedere pagina geparafeerd, en op de laatste pagina getekend

Beheerder | Maximilius BV h.o.d.n. The Rental Shop

Verhuurder |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bijlage

- 1: Huurovereenkomst Bijlage
- 2: Algemene Voorwaarden Bijlage
- 3: Lijst technisch beheer