

Sentjens vastgoed advisering

De algemene voorwaarden van Sentjens vastgoed advisering. (hierna verder aangeduid als SVA) zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en SVA, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken. Eventuele afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen. De toepasselijkheid van eventuele inkoop of andere voorwaarden van opdrachtgever wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 1: Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Algemene voorwaarden: de onderhavige algemene voorwaarden.

SVA: verkorte aanduiding van Sentjens vastgoed advisering., zijnde de gebruiker van deze algemene voorwaarden waaraan de opdrachtgever de opdracht geeft tot de dienstverlening met betrekking tot onroerend goed.

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon met wie SVA een overeenkomst aangaat waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Opdracht: de tussen SVA en opdrachtgever gesloten overeenkomst van opdracht met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Overeenkomst: de tijdens of binnen 12 maanden na de opdracht tot stand gebrachte overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak welke onderwerp van de opdracht vormt(de).

Artikel 2: Algemene bepalingen

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

In geval een opdracht wordt verstrekt door méér dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan SVA verschuldigd zijn.

In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop SVA van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel 5 is van overeenkomstige toepassing.

Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en SVA anders overeenkomen.

Alle opdrachten worden met terzijdestelling van art. 7:404 BW en art. 7:407 lid 2 BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door SVA, ook indien het de (stilzwijgende) bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd.

Opdrachtgever en SVA kunnen vooruitbetaling door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.

Een aan de opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door de opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. De opdrachtgever is, behoudens schriftelijk anders overeengekomen, zonder nadere ingebrekestelling in verzuim bij niet of niet tijdige betaling. In het geval het verzuim is ingetreden is de opdrachtgever de wettelijke rente verschuldigd over het openstaande (de) factuurbedrag(en) conform het op dat moment geldende wettelijke rente. Buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten komen voor rekening van de opdrachtgever, waarbij de hoogte van de buitengerechtelijke kosten ten minste 15% van het openstaande bedrag bedraagt.

Bij het inschakelen van derden zal SVA zoveel mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. SVA is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. SVA is eveneens niet aansprakelijk indien – een deel van – de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door of namens SVA.

Artikel 3: tot stand komen overeenkomst van opdracht

Onder de opdracht wordt verstaan, voor zover niet anders blijkt, een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.

SVA draagt er zorg voor dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.

Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

Ontwikkelen van onroerend goed;

Bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed;

Bemiddelen bij het verhuren bedrijfsruimtes in brede zin;

Bemiddelen bij het aanhuren bedrijfsruimtes in brede zin;

Advieswerkzaamheden met betrekking tot o.a. vestigingslocatie(s), positionering, strategie en marketing.

SVA onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat SVA aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt SVA met elk van deze opdrachtgevers. SVA is in dat geval bevoegd te kiezen voor welke opdrachtgever zij de dienstverlening zal voortzetten en welke opdracht zij in dat geval zal teruggeven.

De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan SVA in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen later ook worden verstrekt.

De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die SVA bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke

diensten van anderen dan SVA, behoudens het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. De opdrachtgever brengt buiten SVA om geen overeenkomst(en) tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar SVA, behalve wanneer anders schriftelijk is overeengekomen.

Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd of met een bepaalde minimale looptijd. De opdracht eindigt onder meer door:

Vervulling;

Intrekking door de opdrachtgever;

Teruggave van de opdracht door SVA;

SVA heeft de opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit die opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door SVA is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval, doch niet uitsluitend, beschouwd:

de onder lid 4 van dit artikel beschreven situatie

verstoring van de relatie tussen SVA en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden. Bij beëindiging of opschorting van de

opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel 5. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.

Artikel 4: Courtage

De opdrachtgever is aan SVA courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijvoorbeeld, verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur c.q. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is geweest van door SVA verleende diensten.

De opdrachtgever is ook courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 3 lid 6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt vermoed het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen twaalf maanden na het einde van de opdracht.

Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van SVA op courtage onverlet.

Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een hem/haar gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd aan SVA.

De courtage die de opdrachtgever aan SVA verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht.

Onder totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtnemer meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of

toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en uitvoering van de overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd.

Ingeval SVA door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikel 3 lid 7 en artikel 4 lid 6, tenzij partijen in die gevallen

ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel 5 lid 1 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Artikel 5: Kosten en vergoeding

Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die SVA ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij aan o.a. promotiekosten (waaronder, doch niet uitsluitend, inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukkosten van tekeningen, (kleuren) brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijvoorbeeld kosten voor een overheidsinstantie of het Kadaster). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang hiervan dient SVA tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid hiervan geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

Onverminderd het in lid 1 hiervoor bepaalde, is de opdrachtgever die een opdracht aan SVA intrekt of opschort een vergoeding aan SVA verschuldigd. Deze vergoeding is behoudens een andersluidende afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, met een minimum van EUR. 5.000,00, te vermeerderen met BTW.

Het bepaalde in lid 1 en 2 hiervoor is van overeenkomstige toepassing indien de opdracht eindigt ten gevolge van een toerekenbare tekortkoming van de opdrachtgever, althans op een andere wijze dan door intrekking of opschorting door de opdrachtgever. De verschuldigdheid van het in lid 2 genoemde bedrag is in dit geval, bij wijze van forfaitaire schadevergoeding, verschuldigd door de opdrachtgever en laat het recht van SVA onverlet om daarnaast ook de daadwerkelijk geleden schade te vorderen indien de werkelijk geleden schade de forfaitaire schadevergoeding te boven gaat. SVA komt met haar opdrachtgever op voorhand schriftelijk overeen dat de forfaitaire overeengekomen schadevergoeding een redelijk bedrag is.

Indien SVA, ingevolge artikel 3 lid 8, de opdracht aan de opdrachtgever(s) teruggeeft, is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan SVA verschuldigd een redelijke vergoeding voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

Artikel 6: Aansprakelijkheid

Iedere aansprakelijkheid van SVA is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van SVA wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van SVA komt. SVA heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Indien en voor zover om welke reden dan ook krachtens bedoelde beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen uitkering plaatsvindt, is de hiervoor bedoelde aansprakelijkheid beperkt tot EUR 2.500,- of, indien het door SVA

voor de uitvoering van de desbetreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium hoger is, tot het bedrag van dat honorarium met een maximum van EUR. 7.500,-.

In geval van een collegiale opdracht is SVA niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval een collegiale opdracht prevaleren deze algemene voorwaarden boven die van de collega-makelaar.

Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bewaamde tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij SVA melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één maand na ontdekking is gedaan.

Na verloop van vijf jaren te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens SVA ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van SVA bij de uitvoering van de overeenkomst.

Opdrachtgever is jegens SVA aansprakelijk voor directe en indirecte schade die SVA lijdt door onjuist- of onvolledigheden in de door opdrachtgever verstrekte gegevens.

Artikel 7 Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en SVA is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. In geval van een geschil zullen wendende partijen zich tot de dan bevoegde rechter