

ALGEMENE VOORWAARDEN DIENSTVERLENING

Koster & Partners Vastgoed Management B.V.

Gevestigd en kantoorhoudende te 's-Heerenhoek, Van 't Westeindestraat 20, postcode 4453 BN, Postbus 14 4453 ZG te 's-Heerenhoek, hierna te noemen: **K&P**

Artikel 1. Definities
In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

K&P	: Koster & Partners Vastgoed Management BV;
Complex(en)	: het complex, de complexen als omschreven in de bijlage behorende bij de Complexovereenkomst;
Het object	: het onderhavige gebouw, onroerend goed en/of de onroerende zaak respectievelijk het te ontwikkelen object waarvoor K&P een opdracht heeft verkregen en waartoe de in deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
Derden	: door K&P ter uitvoering van de verkregen opdracht, namens opdrachtgever in te schakelen bedrijven zoals architecten, aannemers, adviesbureaus en andere derden.

Artikel 2. Toepasselijkheid van deze voorwaarden

- Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding en iedere overeenkomst tussen K&P en een opdrachtgever waarop K&P deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
- De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met K&P, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
- Van deze voorwaarden afwijkende bedingen gelden alleen voor die bijzondere opdracht ten aanzien waarvan ze zijn overeengekomen en gelden niet voor vervolgoedachten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Artikel 3. Offertes

- Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.
- De door K&P gemaakte offertes zijn vrijblijvend; zij zijn geldig gedurende 30 dagen, tenzij anders aangegeven. K&P is slechts aan de offertes gebonden indien de aanvrager hiervan door de wederpartij schriftelijk binnen 30 dagen wordt bevestigd en deze opdrachtbevestiging ook weer door K&P is aanvaard, of met de werkzaamheden een aanvang is gemaakt, en/of binnen 1 week na het verstrijken van de periode van 30 dagen K&P te kennen heeft gegeven de offerte niet gestand te kunnen doen.
- De prijzen in de genoemde offertes zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven.

Artikel 4. Uitvoering van de overeenkomst

- K&P zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren en op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
- Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft K&P het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden.
- De opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan K&P aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan K&P worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan K&P zijn verstrekt, heeft K&P het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de opdrachtgever in rekening te brengen.
- K&P is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat K&P is uit gegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar behoorde te zijn.
- Indien is overeengekomen dat de overeenkomst in fasen zal worden uitgevoerd kan K&P de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten tot dat de opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.

Artikel 5. Omvang van de werkzaamheden

De opdracht die de opdrachtgever aan K&P verstrekt en door deze wordt aanvaard, bestaat uit een of meer van onderstaande in hoofdtaken omschreven werkzaamheden:

A. PROJECT-PARKMANAGEMENT

Heronwikkeling - omvat het inventariseren van alle relevante zaken, het ontwerpen en/of renoveren van bestaand onroerend goed of nieuwe projecten.

Bouwoezicht - omvat de technische controle en begeleiding van het in uitvoering zijnde werk ten behoeve van de bouwdirectie.

Financiële verslaglegging - omvat de verantwoording en controle op het uit te voeren werk, begroting / budgetten versus werkelijke kosten, meer- en minderwerken en verslaglegging aan opdrachtgever.

Bouwdirectie - omvat de controle op het uit te voeren werken conform bestek en tekeningen, behandeling en accorderen meer- en minderwerken en het verzorgen van de eindoplevering van het werk.

B. VASTGOEDMANAGEMENT

Techisch beheer - omvat het houden van toezicht en controls op de staat van onderhoud van het object en/of uit te voeren werkzaamheden en het verstrekken van opdrachten en controle op de rekeningen van de onderhoudswerkzaamheden. Eventueel aanvullende werkzaamheden staan contractueel apart omschreven.

Administratief beheer - omvat het administreren van huurprijzen en voorschotbijdragen ten behoeve van de stook- en servicekosten, het incasseren van eventuele achterstanden en het bijhouden van humumaties. Eventueel aanvullende werkzaamheden staan contractueel apart omschreven.

Bestuurlijk beheer - Het bestuurlijk beheer houdt toezicht op de gevoerde procedures zowel in- als extern, draagt zorg voor de algemene ledenvergadering (voorbereiden, begeleiden, notuleren en nazorg). Daarnaast verzorgen we de ledenadministratie en het secretariaat van de vereniging. Het bestuurlijk beheer is ook verantwoordelijk voor adviezen op juridisch en procedureel gebied. Het adviseren en behouden van de verhoudingsmatige evenwicht afhandeling van de schadeloos. Bestuurlijk beheer zal met K&P geheel of ondersteunend worden overeengekomen. Bij bestuur ondersteuning geldt datgene in de (beheer)overeenkomst staat omschreven.

Huur- en verhuur activiteiten - omvat te verrichten activiteiten welke plaatsvinden naar aanleiding van de huurverdueren welke worden verstrekt, die ten doel hebben een voor opdrachtgever te verkrijgen optimaal resultaat zonder dat vanwege K&P enige garantie ter zake wordt gegeven.

C. VERKOOPREMIDDELING

Aan- en verkoop onroerend goed: het adviseren en bemiddelen tussen partijen ter zake de aan- en verkoop van onroerend goed c.q. onroerende zaken.

D. ADVISERING / COMMERCIELE BEGELEIDING

Het verstrekken van advies en begeleiding van opdrachtgever bij de voor haar uit te voeren activiteiten.

Artikel 6. Contractduur; uitvoeringstermijn; volmacht

- De overeenkomst wordt aangehaald voor onbepaalde tijd, tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
- Ingeval tussen partijen een duurovereenkomst tot stand is gebracht, zal deze worden aangehaald voor onbepaalde tijd tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien de overeenkomst is gesloten met betrekking tot een of meerdere specifieke opdrachten (geen duurovereenkomst) is de opdrachtgever bij voorafgaande bevestiging van de overeenkomst in ieder geval verplicht K&P te vergoeden, de honorering naar de stand van de werkzaamheden, de gemaakte kosten en de kosten gemaakt in verband met de door K&P ingeschakelde derden. Bovendien dient de opdrachtgever alsdan 15% van het resterende deel van de honorering en de (geactualiseerde) kosten die de opdrachtgever verschuldigd zou zijn geweest bij uitvoering van de overeenkomst, te betalen, onverminderd het recht van K&P om bij toerekenbare niet nakoming zijdens de opdrachtgever volledige schadevergoeding te eisen, te binnen die looptijd van de overeenkomst voor de voltooiing van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is dit nimmer een fatale termijn. Bij overschrijding van de uitvoeringstermijn dient de opdrachtgever K&P derhalve schriftelijk in gebreke te stellen.
- De opdrachtgever verleent K&P tot het einde van de overeenkomst volmacht voor het verrichten van de in de ogen van K&P gerechtvaardigde maatregelen die nodig zijn in het kader van een adequate uitvoering van de overeenkomst.
- Alle door K&P aangegane verplichtingen jegens derden, zullen uitsluitend worden aangegaan namens en voor rekening en risico van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever is bevoegd te bedingen dat voor de inschakeling van derden dan wel voor opdrachten boven een overeengekomen mandaat eerst overleg vereist is respectievelijk een afzonderlijke goedkeuring is vereist. Voor het aanhangig maken van een gerechtelijke procedure is steeds - wanneer zulks afwijkt van hetgeen in de overeenkomst is vastgelegd - een afzonderlijke schriftelijke opdracht c.q. volmacht nodig.

Artikel 7. Wijziging van de overeenkomst

- Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat voor een behoorlijke uitvoering het noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
- Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering daardoor worden beïnvloed. K&P zal de opdrachtgever zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.
- Indien de wijziging of aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve consequenties hebben, zal K&P de opdrachtgever hierover tevoren inlichten.
- Indien een vast honorarium is overeengekomen zal K&P daarbij aangeven in hoeverre de wijziging of aanvulling van de overeenkomst een verschijning van dit honorarium tot gevolg heeft.
- In afwijking van lid 3 zal K&P geen meerkosten in rekening kunnen brengen indien de wijziging of aanvulling het gevolg is van omstandigheden die aan haar kunnen worden toegerekend.

Artikel 8. Geheimhouding

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.

Artikel 9. Intellectuele eigendom

- Onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze voorwaarden behoudt K&P zich de rechten en bevoegdheden voor die haar toekomen op grond van de Auteurswet.

- Alle door K&P verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en mogen niet door hem zonder voorafgaande toestemming van K&P worden vervoerd, openbaar gemaakt of anderszins van derden gebruikt.
- K&P behoudt tevens 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.
- Bij overtreding van dit verbod is de opdrachtgever een boete verschuldigd van € 18.000,00 per overtreding, onverminderd het recht van K&P om daarboven een schadevergoeding te eisen van de geleden en/of nog te leiden schade.

Artikel 10. Opzegging

Beide partijen komen overeen te allen tijde de overeenkomst schriftelijk op te kunnen zeggen. Partijen dienen in dat geval een opzegtermijn van ten minste 6 maanden in acht te nemen of zoveel anders als contractueel is overeengekomen.

Artikel 11. Ontbinding van de overeenkomst

- De vorderingen van K&P op de opdrachtgever zijn onmiddellijk opeisbaar in de volgende gevallen:
 - na het sluiten van de overeenkomst aan K&P ter kennis gekomen omstandigheden geven K&P goede grond te vrezen dat de opdrachtgever niet aan zijn verplichtingen zal voldoen;
 - indien K&P de opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst gevraagd heeft zekerheid te stellen voor de nakoming en deze zekerheid uitblijft dan wel onvoldoende is.
- In de genoemde gevallen is K&P bevoegd de verdere uitvoering van de overeenkomst op te schorten, dan wel tot ontbinding van de overeenkomst over te gaan, één en ander onverminderd het recht van K&P schadevergoeding te vorderen.

Artikel 12. Gebreken; klachttermijnen

- Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de opdrachtgever binnen 8 dagen na ontdekking, doch uiterlijk binnen 14 dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld aan K&P.
- Indien een klacht gegrond is, zal K&P de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de opdrachtgever aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
- Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen dienstverlening niet meer mogelijk of zinvol is, zal K&P slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 16.

Artikel 13. Honorarium

- Voor aanbiedingen en overeenkomsten waarin een vast honorarium wordt aangeboden of is overeengekomen gelden de leden 2, 5 en 6 van dit artikel. Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, gelden de leden 3 t/m 6 van dit artikel.
- Partijen kunnen bij het tot stand komen van de overeenkomst een vast honorarium overeenkomen. Het vaste honorarium is exclusief BTW.
- Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld op grond van werkelijk bestede uren. Het honorarium wordt berekend volgens de gebruikelijke uurtarieven van K&P, geldende voor de periode waarin de werkzaamheden worden verricht, tenzij anderszins is overeengekomen. Eventuele kostenreizen en/of vergoedingen zijn exclusief BTW, verschotten, kosten verbonden aan het inschakelen van derden en exclusief de door overheden vastgestelde of vast te stellen heffingen of toeslagen hoe ook gemeend.
- Bij opdrachten met een looptijd van meer dan 2 maanden zullen de verschuldigde kosten periodiek in rekening worden gebracht.
- Alle genoemde bedragen zullen jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van het gemiddelde indexcijfer van de geactualiseerde loonkosten per gewerkt uur voor de groot-, detailhandel, bank- en verzekeringwezen, welke berekend wordt aan de hand van de indexcijfers zoals deze worden vastgesteld door het CBS of een daarmee vergelijkbare instantie. De aanpassing geschiedt door het bedrag van de vergoeding te verminderen/vulden met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het gemiddelde indexcijfer over het jaar waarin de opdracht is verstrekt en de noemer door het gemiddelde indexcijfer over het daaraan voorafgaande jaar. Mocht bovengenoemde indexering in enig jaar negatief uitvallen dan zal geen indexering plaatsvinden.

Artikel 14. Betaling

- Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, op een door K&P aan te geven wijze in de valuta waarin is gefactureerd.
- Na het verstrijken van 14 dagen na de factuurdatum is de opdrachtgever in verzuim. De opdrachtgever is vanaf het moment van in verzuim treden over het opeisbare bedrag een rente verschuldigd van 1% per maand, tenzij de wettelijke rente hoger is in welk geval de wettelijke rente geldt.
- In geval van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de opdrachtgever zullen de vorderingen van K&P en de verplichtingen van de opdrachtgever jegens K&P onmiddellijk opeisbaar zijn.
- Door de opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten, in de tweede plaats van opeisbare facturen die het langst openstaan, zelfs al vermeldt de opdrachtgever, dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.
- Betaling geschiedt zonder recht op korting of verrekening.
- Facturen ter zake de levering van goederen en diensten door derden kunnen naar believen van K&P aan opdrachtgever worden doorberekend. Als betalingstermijn geldt alsnog de door derden aan K&P gestelde betalingstermijn. Na omremkomst van de betalings- c.q. vervalttermijn is de opdrachtgever aan K&P een contractuele vertragingsrente verschuldigd van 1% per maand. De verschuldigde rente zal bijtijds met de overeengekomen betalingstermijnen, ter zake de hoofdsom, in rekening worden gebracht. Bij in gebreke blijven van deze betaling zal de rente na de betalingstermijnen van 14 dagen worden bijgeschreven bij de hoofdsom.

Artikel 15. Incassokosten

- Is de opdrachtgever in grove gebreke of in verzuim met het nakomen van één of meer van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever verschuldigd:

> over de eerste	€ 3.000,00	20%
> over het meerdere tot	€ 4.500,00	15%
> over het meerdere tot	€ 15.000,00	10%
> over het meerdere tot	€ 60.000,00	8%
> over het meerdere		5%
- Indien K&P aantoonbaar hogere kosten te hebben gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
- De opdrachtgever is niet bevoegd betaling van het aan K&P toekomende op te schorten met het beroep op artikel 6:262 of 6:263 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16. Aansprakelijkheid

- Indien K&P aansprakelijk is, dan is de aansprakelijkheid als volgt begrensd: De aansprakelijkheid van K&P, voor zover deze door haar aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt, is beperkt tot het bedrag van de door de verzekeraar gedane uitkering.
- Indien de verzekeraar in enig geval niet tot uitkering overgaat of schade niet door de verzekering wordt gedekt, is de aansprakelijkheid van K&P beperkt tot € 1.500,00 per gebeurtenis met een maximum van tweemaal de factuurwaarde van de opdracht, althans dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
- In afwijking van hetgeen hierboven in lid 2 van dit artikel is bepaald, wordt bij een opdracht met een langere looptijd dan zes maanden, de aansprakelijkheid verder beperkt tot het over de laatste zes maanden verschuldigde honorariumgedeelte.
- De in deze voorwaarden opgenomen bepalingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan een opzet of grove schuld van K&P of haar ondergeschikten die in het object met de feitelijke leiding zijn belast.
- Overige aansprakelijkheid wordt, met inbegrip van aansprakelijkheid voor derden alsnog door gevolgschade, hierbij uitgesloten.

Artikel 17. Overmacht

- 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 K&P geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor K&P niet in staat is haar verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van K&P worden daaronder begrepen. K&P heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat K&P haar verbintenissen had moeten nakomen.
- Tijdens overmacht worden de verplichtingen van K&P opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door K&P niet mogelijk is langer duurt dan 2 maanden zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.
- Indien K&P bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen is zij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren en is de opdrachtgever gehouden deze factuur te voldoen als betrof het een niet een afzonderlijk contract. Dit geldt echter niet als het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel geen zelfstandige waarde heeft.

Artikel 18. Schokkelbepalingen

- Indien en voor zover K&P makelaarsactiviteiten voor opdrachtgever ontplooi, zijn onverminderd deze algemene voorwaarden de aanvullende algemene voorwaarden van toepassing, zoals deze luiden drie maanden voor het aangaan van de overeenkomst.

Artikel 19. Geschillenbeslechting

Geschillen worden, met uitsluiting van elke andere rechtbank, beslecht door de arrondissementsrechtbank te Breda, voor zover het geschil niet tot de bevoegdheid van de kantonrechter behoort. Niettemin heeft K&P het recht haar wederpartij te dagvaarden voor de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 20. Toepasselijk recht

Op alle opdrachten c.q. een gesloten overeenkomst tussen K&P en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21. Wijziging en vindplaats van de voorwaarden

Deze voorwaarden zijn gedeponeerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te Zuidwest-Nederland onder handelsregisternummer 52474671 met ingang van 01-01-2013. Van toepassing is steeds de laatst gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het tot stand komen van de onderhavige opdracht.

Deze Algemene voorwaarden van dienstverlening betreft versie 213.A-010