

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

AllFixed Property Management en gelieerde ondernemingen

Artikel 1 Definities

In de hierna volgende voorwaarden wordt verstaan onder:

AllFixed: "AllFixed Property Management"

Diensten: de diensten zoals vermeld in de Opdracht/Overeenkomst.
Eigenaar: De (juridisch/economisch) gerechtigde tot het Object (in het geval deze niet tevens optreedt als Opdrachtgever van AllFixed);
Object: de vastgoed gerelateerde zaak of zaken waarop de Overeenkomst betrekking heeft;
Opdrachtgever: de partij die "AllFixed" opdracht geeft;
Opdracht / Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht waarbij "AllFixed" zich als Opdrachtnemer jegens de Opdrachtgever verbindt werkzaamheden te verrichten;
Overige AllFixed overeenkomst: dit betreft een overeenkomst met AllFixed, niet zijnde een Vastgoedmanagementovereenkomst of Service Level Agreement;
Partijen: "AllFixed" en Opdrachtgever gezamenlijk en (een) eventuele derde(n), zoals, doch niet uitsluitend, de Eigenaar van een Object;
Projectmanagement: betreft het managen door Vastgoedmanager van uitzonderlijke projecten;
Service Level Agreement: de overeenkomst tussen Allfixed, Opdrachtgever en eventueel Eigenaar, waarin aan AllFixed opdracht wordt gegeven om de Service met betrekking tot een Object tegen een vast bedrag te leveren;
Vastgoedmanagement: Alle afspraken voor Technisch en/of Administratief Vastgoedmanagement;
Vastgoedmanagementovereenkomst: De Overeenkomst tussen Opdrachtgever en Vastgoedmanager en de daarbij behorende bijlagen;
Vaste servicekosten: het tegen een vooraf afgesproken vast bedrag leveren van services welke met de Huurders in de huurovereenkomst dan wel aanvullend zijn afgesproken;

Artikel 2 Toepasselijkheid

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op iedere Offerte of Overeenkomst, die wordt uitgebracht of aangegaan door "AllFixed". Met het geven van de Opdracht aanvaardt de Opdrachtgever de geldigheid en toepasselijkheid van de voorwaarden van "AllFixed". Deze Algemene Voorwaarden gelden eveneens voor vervolgoedprachtnemers en nieuwe Overeenkomsten tussen dezelfde Partijen en op alle buitencontractuele relaties tussen Partijen, zoals, doch niet uitsluitend, het zich voordoen van een onrechtmatige daad. Daarnaast zijn deze Algemene Voorwaarden van toepassing op overige rechtsbetrekkingen met "AllFixed". Toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van de Opdrachtgever wordt hierbij nadrukkelijk uitgesloten. Met het geven van de opdracht aanvaardt de Opdrachtgever de geldigheid en toepasselijkheid van de voorwaarden van "AllFixed".

2. Deze Algemene Voorwaarden kunnen tevens worden ingeroepen tegen de Eigenaar van een object in het geval deze niet optreedt als Opdrachtgever bij de Overeenkomst. In dit geval dient, wat betreft de uitleg van deze Algemene Voorwaarden, daar waar mogelijk naar oordeel van "AllFixed", "Eigenaar" te worden gelezen, in plaats van "Opdrachtgever".

3. Indien een schriftelijke overeenkomst tussen Partijen is aangegaan waarvan de inhoud afwijkt van deze Algemene Voorwaarden zal de inhoud van de schriftelijke overeenkomst prevaleren voor dat gedeelte van de afwijking. Voor het overige blijven deze Algemene Voorwaarden in stand. Wijzigingen van deze Algemene Voorwaarden hebben uitsluitend rechtsgevolg, indien zij door "AllFixed" schriftelijk zijn bevestigd en ondertekend door de daartoe bevoegde persoon.

4. Deze Algemene Voorwaarden zijn ook van toepassing op iedere derde die al dan niet in dienstverband bij de uitvoering van een Opdracht wordt ingeschakeld of in verband daarmee aansprakelijk is of kan zijn.

5. Deze Algemene Voorwaarden worden op het eerste verzoek daartoe toegezonden en zijn ook beschikbaar via www.allfixed.nl

Artikel 3 Verplichtingen

1. Opdrachtgever zal aan "AllFixed" en eventuele derden steeds tijdig alle medewerking en informatie gegevens verschaffen, die benodigd zijn voor een juiste en correcte uitvoering van de Opdracht door "AllFixed" of eventuele derden. Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van alle verstrekte gegevens.

2. Opdrachtgever zal zorg dragen voor stipte nakoming van de in het kader van de Overeenkomst door "AllFixed" namens Opdrachtgever met derden te sluiten overeenkomsten. Opdrachtgever zal "AllFixed" vrijwaren voor aanspraken van derden die voortvloeien uit of samenhangen met deze overeenkomsten, zoals, doch niet uitsluitend, voor aansprakelijkheid in het geval dat "AllFixed" optreedt namens Opdrachtgever.

3. Opdrachtgever zal "AllFixed" vrijwaren tegen alle aanspraken van derden die voortvloeien of verband houden met de Opdracht.

4. Opdrachtgever onthoudt zich tijdens de duur van de Opdracht van activiteiten, die "AllFixed" bij de uitvoering van de Opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

5. "AllFixed" voert de Opdracht goed en zorgvuldig uit, behartigt de belangen van Opdrachtgever naar beste weten en verricht haar diensten naar beste kunnen en wetenschap. "AllFixed" zal Opdrachtgever informeren over de uitvoering van de Opdracht. "AllFixed" staat echter niet in voor het bereiken van het door Opdrachtgever beoogde resultaat.

6. De verantwoordelijkheden en verplichtingen van "AllFixed" zijn beperkt tot de omschrijving en uitvoering van de Opdracht en bevat alleen wat in alle redelijkheid daaronder kan worden verwacht van een professionele vastgoedbeheerder. "AllFixed" heeft geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot, doch niet uitsluitend: 1) een advies of het ontbreken van een advies over de staat van een object, tenzij "AllFixed" uitdrukkelijk heeft ingestemd een dergelijk advies te verstrekken; 2) de veiligheid of de verzekering van een object, tenzij "AllFixed" uitdrukkelijk heeft ingestemd hierover te adviseren; 3) de veiligheid van de personen die een object bezoeken; 4) de staat waarin het object zich bevindt, tenzij "AllFixed" uitdrukkelijk heeft ingestemd een dergelijk advies te verstrekken of tenzij "AllFixed" uitdrukkelijk heeft ingestemd deze te optimaliseren.

Met betrekking tot het vorenstaande dient het bepaalde in artikel 4 van deze voorwaarden (aansprakelijkheid) in acht te worden genomen.

7. "AllFixed" zal de Opdracht uitvoeren binnen de overeengekomen termijn, behoudens omstandigheden die aan "AllFixed" redelijkerwijze niet kunnen worden toegerekend. Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen betreft deze termijn geen fatale termijn zodat voor het intreden van verzuim een ingebrekestelling vereist is.

8. "AllFixed" kan bij de uitvoering van de Opdracht gebruik maken van de hulp van andere (rechts)personen inclusief derde(n). "AllFixed" zal bij het inschakelen van derden de nodige zorgvuldigheid betrachten, doch is niet aansprakelijk voor het handelen of nalaten van deze derden. Opdrachtgever geeft "AllFixed" de bevoegdheid om mogelijke door derden bedongen aansprakelijkheidsbeperkingen namens Opdrachtgever te aanvaarden.

Artikel 4 Aansprakelijkheid

1. De aansprakelijkheid van "AllFixed" voortvloeiend uit haar dienstverlening is beperkt tot directe schade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van "AllFixed" wordt uitgekeerd, doch zal niet het bedrag gelijk aan drie keer de vaste vergoeding exclusief BTW op jaarbasis, overstijgen. "AllFixed" is niet aansprakelijk voor indirecte schade, gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of anderszortige indirecte schade, gevolgschade etc. Tevens is "AllFixed" niet aansprakelijk voor enige schade die voortvloeit uit advies of opdracht dat geen onderdeel uitmaakt van de Opdracht. In het bijzonder mag geen enkel advies van "AllFixed" worden gekwalificeerd als juridisch advies, bouwtechnisch advies of financieel advies. Opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het inhuren van specialistische adviseurs op voornoemde gebieden.

2. "AllFixed" heeft voor de in lid 1 bedoelde beroepsaansprakelijkheid een in de branche gebruikelijke verzekering afgesloten. Uitkering van enige schadevergoeding waartoe "AllFixed" verplicht zou zijn vindt niet plaats indien, nadat en voor zover dit bedrag door de verzekeraar is uitgekeerd.

3. "AllFixed" is nimmer aansprakelijk voor tekortkomingen, handelingen van, of een nalaten door derden die door "AllFixed" zijn ingeschakeld dan wel door de Opdrachtgever zijn ingeschakeld in geval van een co-instructie ten behoeve van de Opdracht, ongeacht de vraag of de inschakeling ten name van de Opdrachtgever dan wel ten name van "AllFixed" is geschied.

4. De bevoegdheid van Opdrachtgever om zich op een tekortkoming van "AllFixed" te beroepen vervalt indien Opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijze had moeten ontdekken, schriftelijk en met redenen omkleed bij "AllFixed" melding heeft gedaan van de tekortkoming. Deze bevoegdheid vervalt in ieder geval indien zodanig protest niet binnen een jaar na het beëindigen van de Opdracht is gedaan.

5. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt indien het niet binnen 1 (één) jaar na ontdekking c.q. na het behoren ontdekken bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt.

6. Opdrachtgever is jegens "AllFixed" aansprakelijk voor directe schade die "AllFixed" lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door Opdrachtgever verstrekte gegevens of indien Opdrachtgever niet te goeder trouw handelde tijdens de verstrekking van de Opdracht. Ook is Opdrachtgever jegens "AllFixed" aansprakelijk voor directe schade die "AllFixed" lijdt door tekortkomingen van Opdrachtgever in de nakoming van verplichtingen voortvloeiende uit de Opdracht of een overeenkomst met derden die ten behoeve van de Opdracht is aangegaan.

7. Wanneer twee of meer natuurlijke of rechtspersonen samen een opdracht hebben verstrekt aan "AllFixed", zijn zij hoofdelijk tegenover "AllFixed" aansprakelijk.

Artikel 5 Geheimhouding

1. Partijen zijn verplicht geheimhouding te behouden ten opzichte van derden aangaande het bedrijf en/of bedrijfsvoering van de andere Partij. De geheimhoudingsplicht strekt zich tevens uit tot informatie in rapporten, tekeningen, ontwerpen, andere documenten en/of andere gegevensbronnen die Partijen ter beschikking stellen in het kader van deze Overeenkomst. Partijen verplichten zich de in te schakelen derden een aansluitende geheimhoudingsplicht, conform de inhoud van dit artikel, op te leggen.

2. Partijen staan ervoor in, dat alle wettelijke voorschriften betreffende de te verwerken gegevens, daaronder in acht worden

genomen. Partijen zullen voor een naar de stand van de techniek adequate beveiliging van de persoonsgegevens en/of andere informatie zorg dragen.

3. Partijen zullen de door de andere Partij beschikbaar gestelde (persoons-)gegevens en/of andere informatie uitsluitend in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst verwerken c.q. gebruiken en zullen deze (persoons-) gegevens en/of andere informatie niet aan derden verstrekken, tenzij deze verstrekking noodzakelijk is om de hierin overeengekomen prestatie te verrichten of zijn grondslag vindt in een wettelijke verplichting. Onder derden wordt mede verstaan vennootschappen behorende tot dezelfde groep als waartoe Partijen behoren.

Artikel 6 Integriteit

1. In de relatie tussen Opdrachtgever en "AllFixed" staat zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit (rechtschapenheid en onkreukbaarheid) in alle aspecten van de bedrijfsvoering voorop. Opdrachtgever en "AllFixed", de respectievelijke medewerkers van zowel Opdrachtgever als "AllFixed", dan wel door hen ingeschakelde derden, dienen elke tegenstrijdigheid van belangen tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten te vermijden. Voor zover bij één van de Partijen redelijkerwijs het vermoeden bestaat of ontstaat, dat naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal deze Partij de andere Partij daarvan op de hoogte stellen. In dat geval verbinden Partijen zich hierbij om mogelijke maatregelen te nemen, die naar omstandigheden adequaat en opportuun zijn.

2. Het is Opdrachtgever en "AllFixed" niet toegestaan gedurende de overeenkomst en gedurende een periode van 6 (zes) maanden na beëindiging van de overeenkomst, door Partijen ingezette personeelsleden die betrokken zijn of betrokken zijn geweest bij de uitvoering van de werkzaamheden in te schakelen zowel direct als indirect, in dienst te nemen of met deze personen te onderhandelen anders dan in overleg met de wederpartij.

Artikel 7 Toepasselijk recht

Op alle Opdrachten is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 8 Looptijd/Duur contract

A. Vastgoedmanagementovereenkomst

Ingeval de overeenkomst een Vastgoedmanagementovereenkomst betreft zal een looptijd van drie jaar gelden. Deze looptijd zal telkens met 3 jaar stilzwijgend worden verlengd, behoudens opzegging middels aangetekend schrijven door één der partijen uiterlijk 6 kalendermaanden voor de afloop van een termijn.

B. Service Level Agreement

De standaard duur van een Service Level Agreement is gelijk aan de duur van de Huurovereenkomst, tenzij beide Partijen anders zijn overeengekomen en schriftelijk hebben vastgelegd. Indien de Huurovereenkomst wordt verlengd, zal de Service Level Agreement overeenkomstig worden verlengd.

C. Overige AllFixed Overeenkomsten

De standaard duur van een "Overige AllFixed Overeenkomst" is gelijk aan de duur van de Huurovereenkomst, tenzij beide Partijen anders zijn overeengekomen en schriftelijk hebben vastgelegd. Indien de Huurovereenkomst wordt verlengd, zal deze "Overige Allfixed Overeenkomst" overeenkomstig worden verlengd.

Artikel 9 Beëindiging Overeenkomst

1. Indien één van de volgende situaties zich voordoet, zal Opdrachtgever schriftelijk onverwijld "AllFixed" op de hoogte stellen en kan "AllFixed" zonder nadere ingebrekestelling, onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen en zonder rechterlijke tussenkomst binnen een redelijke termijn, door een aangetekend schrijven, deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen, indien de andere Partij betrokken is bij, dan wel onderwerp is van een situatie van:

- ontbinding of verlies van de rechtspersoonlijkheid of feitelijke liquidatie;
- staking van bedrijfsvoering;
- (aanvraag van) surseance van betaling;
- aanbieding van een akkoord buiten faillissement;
- faillissement, onder curatelestelling of blijvende onbekwaamheid van een firmant, bestuurder, aandeelhouder of beherend vennoot;
- fraudepleging;
- indien de zeggenschap of eigendom geheel of gedeeltelijk van een der partijen wordt gewijzigd.

2. In geval van overtreding van het bepaalde in artikel 5 (Geheimhouding) staat het "AllFixed" vrij deze Overeenkomst onmiddellijk te beëindigen, zonder dat de Opdrachtgever aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding of verdere vergoedingen;

3. Indien één of meer van de in deze Overeenkomst begrepen Onroerende Goederen geheel of gedeeltelijk, waaronder begrepen eigendomsoverdracht in economische zin, worden verkocht, eindigt de Overeenkomst met betrekking tot het betreffende Onroerend Goed niet.

4. "AllFixed" is gerechtigd de Overeenkomst, al dan niet gedeeltelijk, door een aangetekend schrijven, buitengerechtelijk te ontbinden, indien de Opdrachtgever, ook na schriftelijke aanmaning in gebreke blijft, om aan een of meer van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst te voldoen;

5. Zodra de Overeenkomst is beëindigd, zal "AllFixed" op eerste verzoek van de Opdrachtgever, de aan Opdrachtgever toebehorende, al dan niet elektronische bescheiden (w.o. de bescheiden zoals opgenomen in deze Overeenkomst) en/of andere informatie, aan Opdrachtgever of aan door Opdrachtgever aan te wijzen derden, overdragen.

6. Verplichtingen uit de Overeenkomst die naar hun aard bestemd zijn om, ook na beëindiging van de Overeenkomst, voort te duren, blijven na beëindiging van de Overeenkomst bestaan. Tot deze verplichtingen behoren, onverminderd het gestelde in aansprakelijkheid en vrijwaring, geheimhouding, geschillenbeslechting en toepasselijk recht.

Artikel 10 Vergoeding

1. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden volgend uit de Overeenkomst ontvangt "AllFixed" een vergoeding;

2. De vergoeding zal gespecificeerd worden in de Overeenkomst of in een van de bijbehorende bijlagen;

3. Er geldt een betalingstermijn van 14 (veertien) dagen na facturatie. Bij uitgebleven betaling na verstrijking van deze termijn, verkeert de Opdrachtgever, zonder dat ingebrekestelling noodzakelijk is, in verzuim en is "AllFixed" gerechtigd wettelijke handelsrente in rekening te brengen, zulks met een minimum van 175 euro, en noodzakelijke maatregelen te nemen ter voldoening van de uitstaande declaratie. Genoemde maatregelen zullen geheel voor rekening van Opdrachtgever komen. Bij gebreke van tijdige betaling is "AllFixed" tevens gerechtigd de werkzaamheden voor Opdrachtgever op te

schorten of te staken. "AllFixed" is niet aansprakelijk voor eventueel hieruit volgende schade voor Opdrachtgever.

4. Opdrachtgever zal binnen 14 (veertien) werkdagen na ontvangst van de factuur eventuele bezwaren tegen de factuur of het betwiste gedeelte daarvan schriftelijk met redenen omkleed aan "AllFixed" kenbaar maken. Onenigheid over de gehele, of over bepaalde onderdelen van de op de vergoeding betrekking hebbende factuur, geeft geen recht op verrekening of opschorting van betaling door Opdrachtgever.

5. De facturatie geschiedt, indien van toepassing, conform de hieronder vermelde voorwaarden, tenzij anders vermeld in Overeenkomst:

- Voor het uitvoeren van *vastgoedmanagement*, ontvangt Opdrachtgever een factuur per kwartaal. Opdrachtgever dient de factuur vooraf per kwartaal te voldoen.

- Voor *projectmanagement* wordt een tarief aangehouden van 5% van de totale investeringsom, met een minimumbedrag van €1.000,-. Dit bedrag zal als volgt worden gefactureerd: 50% voor aanvang van de werkzaamheden, 40% voor het gereedkomen van de werkzaamheden en 10% binnen 14 dagen na de oplevering van de werkzaamheden.

- Voor *het afrekenen van de "Vaste servicekosten"*, welke zijn opgenomen in de Overeenkomst, berekent "AllFixed" een vast tarief per vierkante meter per jaar. Opdrachtgever dient de factuur vooraf per maand te voldoen.

- Voor *het afrekenen van de servicekosten*, welke niet behoren tot het "Vaste Servicekosten-concept", berekent "AllFixed" een tarief van 5% van de werkelijke servicekosten. Opdrachtgever dient de factuur vooraf per maand te voldoen.

- Alle genoemde bedragen en percentages in de documenten van "AllFixed" zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

- Ten behoeve van Opdrachtgever gemaakte kosten worden aan Opdrachtgever in rekening gebracht.

5. "AllFixed" is te allen tijde gerechtigd een voorschot in rekening te brengen, ook gedurende de uitvoering van de opdracht. Dit voorschot zal worden verrekend met de laatste factuur en over het voorschot kan geen rente in rekening worden gebracht.

6. Indexering

De overeengekomen vergoeding voor de werkzaamheden zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering zal voor het eerst plaatsvinden 1 jaar na de ingangsdatum van de Overeenkomst en vervolgens jaarlijks per gelijke datum.

Artikel 11. Meerwerk

De verrichting van extra werkzaamheden door "AllFixed", welke buiten de door Partijen gesloten Overeenkomst vallen, zullen door "AllFixed" worden doorberekend aan Opdrachtgever als meerwerk. Voor de facturatie en betaling van het meerwerk gelden de bepalingen uit artikel 10 van deze overeenkomst (Vergoeding).

Artikel 12. Volmacht

Opdrachtgever verleent "AllFixed" en eventuele derden hierbij een onvoorwaardelijke volmacht voor het verrichten van alle benodigde (rechts)handelingen welke direct en indirect voortvloeien uit de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13. Nietigheid/vernietigbaarheid

In geval van nietigheid of vernietigbaarheid van een of meer bepalingen uit deze Algemene Voorwaarden, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht en wordt, voor wat betreft de nietige bepaling dan wel de bepaling waarvan de vernietigbaarheid is ingeroepen, zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bedoeling van partijen.