

Algemene Voorwaarden en Tarieven SQM Vastgoed per 1 mei 2009

Art. 1 Definities

1. In deze Algemene Voorwaarden en Tarieven worden de volgende termen in de volgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven:

Opdrachtnemer: SQM Vastgoed;
Opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft;
Overeenkomst: de overeenkomst tot dienstverlening.

Art. 2 Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden en Tarieven zijn van toepassing op de dienstverlening van SQM Vastgoed met betrekking tot onroerend goed, tenzij en voor zover partijen van deze Algemene Voorwaarden en Tarieven uitdrukkelijk (en schriftelijk) zijn overeengekomen hiervan af te wijken.
2. Deze Algemene Voorwaarden en Tarieven zijn tevens van toepassing op alle overeenkomsten met SQM Vastgoed, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
3. De toepasselijkheid van Algemene Voorwaarden en Tarieven van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
4. Indien een of meerdere van de bepalingen in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven nietig zijn of vernietigd mochten worden, blijven de overige bepalingen volledig van toepassing. SQM Vastgoed en opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.
5. Indien een opdracht wordt verstrekt door meer dan een (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan SQM Vastgoed verschuldigd zijn.

Art. 3 Uitvoering van de opdracht

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit artikel, verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
2. SQM Vastgoed voert de door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit.
3. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft SQM Vastgoed het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden. In dat geval zal SQM Vastgoed zoveel als mogelijk overleg plegen met de opdrachtgever. SQM Vastgoed is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.
4. De opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan SQM Vastgoed 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 SQM Vastgoed worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan SQM Vastgoed zijn verstrekt, heeft SQM Vastgoed het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten.

5. SQM Vastgoed is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat SQM Vastgoed is uit gegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens.
6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan SQM Vastgoed in tot het sluiten van overeenkomsten namens opdrachtgever, tenzij opdrachtgever SQM Vastgoed uitdrukkelijk en schriftelijk volmacht verleent.
7. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die SQM Vastgoed bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan SQM Vastgoed, tenzij uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. De opdrachtgever brengt buiten SQM Vastgoed om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen (gegadigden zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar SQM Vastgoed), tenzij uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
8. Indien tijdens de looptijd van de opdracht een huurovereenkomst tot stand komt, zal opdrachtgever een huurcontract tekenen dat bij SQM Vastgoed gebruikelijk en marktconform is. Door ondertekening van het huurcontract, vrijwaart de opdrachtgever SQM Vastgoed van enige tekortkoming in het contract.
9. De opdracht loopt voor onbepaalde tijd, tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen. Is binnen de 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 SQM Vastgoed derhalve schriftelijk ingebreke te stellen.
10. De opdracht eindigt onder meer door:
 - vervulling;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door SQM Vastgoed.SQM Vastgoed heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de 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.
Intrekking door de opdrachtgever is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen en alleen indien de opdrachtgever de door SQM Vastgoed ten behoeve van de betreffende opdracht gemaakte kosten vergoed.
Teruggaaf van de opdracht door SQM Vastgoed is eveneens slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige redenen worden in elk geval beschouwd de onder lid 7 van dit artikel beschreven situatie en verstoring van de relatie tussen SQM Vastgoed en opdrachtgever. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
Bij beëindiging van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.

Art. 4 Courtage

1. De opdrachtgever is aan SQM Vastgoed courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
2. De opdrachtgever is eveneens 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 7 van

deze Algemene Voorwaarden en Tarieven of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop SQM Vastgoed de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.

3. Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik geeft, is de opdrachtgever courtage verschuldigd.
4. Het bedrag van de courtage wordt bepaald door hetgeen SQM Vastgoed en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
5. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, verkocht of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
6. Indien SQM Vastgoed 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.
7. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.

Art. 5 Tarieven bij huur en verhuur

1. In geval van overeenkomsten van huur en verhuur bedraagt de courtage, zowel bij huur als verhuur, 14% van de jaarlijkse huursom met een minimum van EUR 500,-, tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.
2. Onder huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met huurvrije periodes en eventueel andere aan de huurder verstrekte kortingen. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze bij de huursom inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.
3. Wordt de huursom, bedoeld in het voorgaande lid, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat SQM Vastgoed volgens eigen taxaties juist acht.

Art. 6 Tarieven bij koop en verkoop

- 1 – 5 Gereserveerd.

Art. 7 Betaling

1. Betaling van de courtage dient te geschieden op een door SQM Vastgoed aan te geven wijze binnen 14 dagen na factuurdatum, maar in ieder geval voor de opleveringsdatum (datum sleuteloverdracht) van het onroerende goed. Bezwaren tegen de hoogte van de declaraties schorten de betalingsverplichting niet op.
2. De opdrachtgever aan wie schriftelijk betaling van courtage is verzocht en van wie binnen 14 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de

kosten die SQM Vastgoed vanaf het moment van verstrijken van deze 14 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van haar vorderingen maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (artikel 6: 120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voorzover dit wordt beslist bij uitspraak van een rechter, in samenspraak met diens oordeel dat het door SQM Vastgoed aan courtage in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

3. In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van de opdrachtgever zijn de vorderingen van SQM Vastgoed op de opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
4. SQM Vastgoed heeft het recht de door opdrachtgever gedane betalingen te laten strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de opengevallen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente.
SQM Vastgoed kan, zonder daardoor in verzuim te komen, een aanbod tot betaling weigeren, indien de opdrachtgever een andere volgorde voor de toerekening aanwijst.
SQM Vastgoed kan volledige aflossing van de hoofdsom weigeren, indien daarbij niet eveneens de opengevallen en lopende rente alsmede de kosten worden voldaan.

Art. 8 Onderzoek, reclames

1. Klachten over de uitgevoerde opdracht 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 SQM Vastgoed. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat SQM Vastgoed in staat is adequaat te reageren.
2. Indien een klacht gegrond is, zal SQM Vastgoed de opdracht alsnog uitvoeren zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de opdrachtgever aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
3. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen werkzaamheden niet meer mogelijk of zinvol is, zal SQM Vastgoed slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 10.

Art. 9 Teruggave ter beschikking gestelde zaken

1. Indien SQM Vastgoed aan opdrachtgever bij de uitvoering van de overeenkomst zaken ter beschikking heeft gesteld is opdrachtgever gehouden het geleverde binnen 14 dagen in oorspronkelijke staat, vrij van gebreken en volledig te retourneren. Indien de opdrachtgever deze verplichting niet nakomt zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening.
2. Indien opdrachtgever, om welke reden ook, na daartoe strekkende aanmaning, alsnog in gebreke blijft met de onder lid 1 genoemde verplichting, heeft SQM Vastgoed het recht de daaruit voortvloeiende schade en kosten, waaronder de kosten van vervanging, op opdrachtgever te verhalen.

Art. 10 Aansprakelijkheid

1. Indien SQM Vastgoed aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
2. Indien SQM Vastgoed aansprakelijk is voor directe schade, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot maximaal tweemaal het declaratiebedrag, althans dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft. De aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van SQM Vastgoed in het voorkomende geval te verstrekken uitkering.

3. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan:
 - de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze Algemene Voorwaarden en Tarieven;
 - de eventuele redelijke kosten gemaakt om de (gebrekkige) prestatie van SQM Vastgoed aan de overeenkomst te laten beantwoorden, tenzij deze niet aan SQM Vastgoed toegerekend kunnen worden;
 - redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover opdrachtgever aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven.
4. Verrekening van (vermeende) directe schade met verschuldigde courtage is niet toegestaan.
5. SQM Vastgoed is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
6. De in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid voor directe schade gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van SQM Vastgoed of zijn ondergeschikten.

Art. 11 Vrijwaringen

1. De opdrachtgever vrijwaart SQM Vastgoed voor aanspraken van derden met betrekking tot rechten van intellectuele eigendom op door de opdrachtgever verstrekte materialen of gegevens, die bij de uitvoering van de overeenkomst worden gebruikt.
2. Indien opdrachtgever aan SQM Vastgoed informatiedragers, elektronische bestanden of software etc. verstrekt, garandeert deze dat de informatiedragers, elektronische bestanden of software vrij zijn van virussen en defecten.

Art. 12 Overmacht

1. Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop gebruiker geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor gebruiker niet in staat is de verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van SQM Vastgoed worden daaronder begrepen.
3. SQM Vastgoed heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat SQM Vastgoed zijn verplichtingen had moeten nakomen.
4. Partijen kunnen gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode langer duurt dan twee maanden is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.
5. Voorzoveel SQM Vastgoed ten tijde van het intreden van overmacht inmiddels gedeeltelijk zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het

nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is SQM Vastgoed gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te declareren. Opdrachtgever is gehouden deze declaratie te voldoen als ware het een afzonderlijke overeenkomst.

Art. 13 Geheimhouding

1. 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.
2. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, SQM Vastgoed gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken, en SQM Vastgoed zich ter zake niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is SQM Vastgoed niet gehouden tot schadevergoeding of schadeloosstelling en is de wederpartij niet gerechtigd tot ontbinding van de overeenkomst op grond van enige schade, hierdoor ontstaan.

Art 14 Intellectuele eigendom en auteursrechten

1. Onverminderd het overigens in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven bepaalde, behoudt SQM Vastgoed zich de rechten en bevoegdheden voor die haar toekomen op grond van de Auteurswet.
2. Alle door SQM Vastgoed verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, overeenkomsten, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en mogen niet door hem zonder voorafgaande toestemming van SQM Vastgoed worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden gebracht, tenzij uit de aard van de verstrekte stukken anders voortvloeit.
3. SQM Vastgoed behoudt het recht de door de uitvoering van de werkzaamheden toegenomen kennis voor andere doeleinden te gebruiken, voorzover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.

Art. 15 Niet-overname personeel

1. De opdrachtgever zal gedurende de looptijd van de overeenkomst alsmede één jaar na beëindiging daarvan, op generlei wijze, behoudens nadat goed zakelijk overleg ter zake heeft plaatsgehad met SQM Vastgoed, medewerkers van SQM Vastgoed of van ondernemingen waarop SQM Vastgoed ter uitvoering van deze overeenkomst beroep heeft gedaan en die betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de overeenkomst, in dienst nemen danwel anderszins, direct of indirect, voor zich laten werken.

Art. 16 Geschillen

1. De rechter in de vestigingsplaats van SQM Vastgoed is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de kantonrechter bevoegd is. Niettemin heeft gebruiker het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.
2. Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

Art.17 Toepasselijk recht

1. Op elke overeenkomst tussen SQM Vastgoed en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.

Art. 18 Wijziging, uitleg en vindplaats van de Algemene Voorwaarden en Tarieven

1. Ingeval van uitleg van de inhoud en strekking van deze Algemene Voorwaarden en Tarieven, is de Nederlandse tekst daarvan steeds bepalend.
2. Van toepassing is steeds de laatst gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de overeenkomst.