

THE OFFICE ROOM
Schipholweg 1
2034 LS Haarlem
Noord Holland | Nederland

ALGEMENE VOORWAARDEN 2015 - 2016

De Algemene Voorwaarden van The Office Room, zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door The Office Room uitdrukkelijk dient te zijn bevestigd.

In de Algemene Voorwaarden van The Office Room wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: The Office Room. The Office Room is opgestart als eenmanszaak, welke uiteindelijk zal worden omgezet naar een Besloten Vennootschap. Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door The Office Room in beide rechtsvormen.

Alle bedingen van deze Algemene Voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de The Office Room in beide rechtsvormen.

Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
 2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan The Office Room verschuldigd zijn.
 3. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip The Office Room van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
 4. 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 The Office Room anders overeenkomen.
- Opdrachtgever en The Office Room kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
5. Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door The Office Room is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan The Office Room een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke

incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.

6. Bij het inschakelen van derden zal The Office Room zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. The Office Room is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. The Office Room is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd. The Office Room.

7. Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe The Office Room haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van The Office Room, kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/taxatie opdracht wordt uitgevoerd.

8. Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de Compliance Officer.

Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

1. Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan 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 advies werkzaamheden.

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

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

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiden bij de afwikkeling.

4. The Office Room kan zich onthouden bij 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 The Office Room 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 kan

The Office Room overleg plegen met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met The Office Room wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever

The Office Room terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever The Office Room de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is The Office Room bevoegd om te kiezen.

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

6. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die The Office Room bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen.

De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan The Office Room, behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten The Office Room om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar The Office Room.

7. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

8. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:

- vervulling;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door The Office Room

The Office Room heeft haar 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 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. Teruggaaf van de opdracht door The Office Room is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen The Office Room en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, tenzij anders overeengekomen. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.

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

Courtage

10. De opdrachtgever is aan The Office Room courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven.

Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van The Office Room verleende diensten.

11. 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 II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdracht periode. 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 The Office Room de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.

12. 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 The Office Room op courtage onverlet.

13. De courtage die opdrachtgever aan The Office Room verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht.

Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen The Office Room en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

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

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

De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.

16. Ingeval The Office Room 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.

17. 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 artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten en vergoeding

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

19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan The Office Room een vergoeding verschuldigd.

Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 5.000,-, te vermeerderen met BTW.

20. Opdrachtgever en The Office Room kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

21. Indien Het Kantoor Archief ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan The Office Room, in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.

Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van The Office Room, mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). The Office Room aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.

3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van The Office Room is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van The Office Room wordt uitbetaald.

2. In geval van een collegiale opdracht is The Office Room niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(s)kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.

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

4. Na verloop van 3 maanden te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens The Office Room ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van The Office Room bij de uitvoering van de overeenkomst.

5. Opdrachtgever is jegens The Office Room aansprakelijk voor directe schade die The Office Room lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.

3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die The Office Room redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT. VI Toepasselijk recht.

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en The Office Room is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

De Algemene Voorwaarden van The Office Room.