

ALGEMENE VOORWAARDEN – LOEF BEHEER EN PROJECTEN B.V.

Artikel 1 - Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

Algemene Voorwaarden: de algemene voorwaarden van Loef Beheer.

Loef Beheer: Loef beheer en projecten B.V., gevestigd te Rotterdam aan de Schuttevaerweg 45, 3044 BA en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 67351530.

Objekt: de onroerende zaak waar de Overeenkomst betrekking op heeft.

Opdrachtgever: de natuurlijke of rechtspersoon met wie de Overeenkomst wordt afgesloten.

Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht tussen Loef Beheer en Opdrachtgever, waarbij Loef Beheer voor Opdrachtgever de daarin opgenomen werkzaamheden zal verrichten.

Partijen: Loef Beheer en Opdrachtgever gezamenlijk.

Artikel 2 - Algemeen

- Deze Algemene Voorwaarden gelden voor ieder door Loef Beheer gedaan aanbod en Overeenkomst tussen Partijen.
- Afwijkingen van deze Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig, indien en voor zover zij uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen. Bij tegenstrijdigheid tussen deze Algemene Voorwaarden en de door Partijen ondertekende Overeenkomst, prevaleert hetgeen in de Overeenkomst is opgenomen.
- Toepasselijkheid van inkoop-, verkoop- of algemene voorwaarden van Opdrachtgever is uitdrukkelijk uitgesloten.
- Indien de Algemene Voorwaarden eenmaal van toepassing zijn tussen Opdrachtgever en Loef Beheer, zijn zij - ook zonder nadere van toepassing verklaring - tevens van toepassing op een nieuw door Loef Beheer gedaan aanbod en nieuwe Overeenkomst tussen Partijen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten. Daarnaast gelden de Algemene Voorwaarden op alle buiten contractuele relaties tussen Partijen, waaronder - maar niet beperkt tot - onrechtmatige daad.

Artikel 3 - Totstandkoming Overeenkomst

- Een door Loef Beheer gedaan aanbod is altijd vrijblijvend. De Overeenkomst komt tot stand als het aanbod door Opdrachtgever wordt geaccepteerd en vervolgens door Loef Beheer schriftelijk wordt bevestigd dat zij haar aanbod gestand zal doen.
- Door afname van de dienstverlening van Loef Beheer en/of door betaling van facturen van Loef Beheer, aanvaardt Opdrachtgever deze Algemene Voorwaarden en het door Loef Beheer opgestelde aanbod; dit geldt ook indien Opdrachtgever nalaat het aanbod of de Overeenkomst ondertekend aan Loef Beheer te retourneren.
- De natuurlijke persoon die namens Opdrachtgever de Overeenkomst ondertekent, verklaart door ondertekening bevoegd te zijn om Opdrachtgever, binnen de kaders van de Overeenkomst, rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden.

Artikel 4 – Informatie en geheimhouding

- Opdrachtgever is verplicht alle gegevens en informatie te verstrekken aan Loef Beheer, die Loef Beheer voor een goede uitvoering van de Overeenkomst nodig heeft. De gegevens en informatie dient te worden verstrekt in de vorm en op de wijze als door Loef Beheer verzocht. Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van alle aan Loef Beheer verstrekte gegevens en informatie. Indien de gegevens en informatie niet of niet tijdig worden verstrekt, is Loef Beheer bevoegd de (verdere) uitvoering van de Overeenkomst onmiddellijk op te schorten dan wel een (extra) vergoeding voor de daardoor noodzakelijk geworden (extra) werkzaamheden in rekening te brengen.
- Partijen verplichten zich tot geheimhouding ten aanzien van alle vertrouwelijke informatie aangaande de Overeenkomst en de onderneming van de andere partij, voor zover is aangegeven dat het vertrouwelijke informatie betrof, dan wel indien de andere partij dit redelijkerwijs had dienen te begrijpen.

Artikel 5 – Omvang van de werkzaamheden en machtiging

- De Overeenkomst bestaat uit een of meer van de navolgende, door Loef Beheer, uit te voeren werkzaamheden:
 - administratief beheer
 - technisch beheer
 - projectmanagement
 - advisering
- De specifieke door Loef Beheer voor Opdrachtgever te verrichten werkzaamheden zullen worden overeengekomen in de Overeenkomst.

Administratief beheer omvat doorgaans het incasseren en factureren van de door Opdrachtgever bepaalde huurpennningen en energie- en servicekosten (alsmede het herinneren en indien nodig aanmanen bij te late betaling), het bewaken van de expiratie-en prolongatiedata van huurovereenkomsten en bijhouden van huurmutaties voor het Object.

Technisch beheer omvat doorgaans, het laten verhelpen van technische gebreken en doen plegen van technisch onderhoud door derden voor rekening en risico van Opdrachtgever.

Projectmanagement omvat doorgaans het ontwerpen, renoveren en/of begeleiden van de uitvoering van werkzaamheden aan roerende en onroerende zaken.

Advisering omvat een specifieke deelopdracht voor het Object of de Opdrachtgever zoals bijvoorbeeld marktonderzoek, ontwikkelingsadvies verhuuradvies of technisch advies.

- Loef Beheer zal de Overeenkomst, met zorgvuldigheid uitvoeren. Loef Beheer heeft een inspanningsverplichting en staat niet in voor het bereiken van een bepaald resultaat, tenzij dat nadrukkelijk is overeengekomen in de Overeenkomst.
- De Opdrachtgever verleent Loef Beheer, gedurende de looptijd van de Overeenkomst, de volmacht voor het (laten) verrichten van de naar mening van Loef Beheer gerechtvaardigde maatregelen die nodig zijn voor een adequate uitvoering van de Overeenkomst. Alle terzake door Loef Beheer aangegane verplichtingen jegens derden, zullen uitsluitend worden aangegaan namens en voor rekening en risico van de Opdrachtgever. In de Overeenkomst kunnen Partijen overeenkomen dat voor inschakeling van bepaalde derden danwel voor opdrachten boven een bepaald bedrag, separaat goedkeuring door Opdrachtgever vereist is.
- De door Loef Beheer genoemde termijnen voor de uitvoering van de werkzaamheden onder de Overeenkomst zijn steeds richttermijnen en geen fatale termijnen, tenzij Partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.

Artikel 6 - Tussentijdse wijziging van de Overeenkomst

- Indien tijdens de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat het noodzakelijk is om de door Loef Beheer te verrichten werkzaamheden te wijzigen, zullen Partijen in onderling overleg en na bereikte overeenstemming, de Overeenkomst aanpassen.
- Indien Partijen tussentijds een wijziging (in de uitvoering) van de Overeenkomst overeenkomen, zijn de daaruit vloeende additionele kosten voor rekening van Opdrachtgever.

Artikel 7 - Opzegging

- Indien de Overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd kan deze door elk van de Partijen worden opgezegd tegen het einde van de kalendermaand, met inachtneming van een opzegtermijn van twee kalendermaanden.
- Indien de Overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd of uitvoering van bepaalde werkzaamheden, kan zij niet vóór afloop van die tijd of vóór afronding van de werkzaamheden worden beëindigd, behoudens het hierna in artikel 7.3 en 7.4 bepaalde.
- Loef Beheer is bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang door opzegging te beëindigen indien zich omstandigheden voordoen die van dien aard zijn, dat nakoming van de Overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- Elk der Partijen kan voorts deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen indien en zodra:

- de andere Partij in staat van faillissement wordt verklaard of een verzoek daartoe is ingediend;
 - aan de andere Partij surcédance van betaling wordt verleend;
 - de andere Partij zijn onderneming staakt;
 - de andere Partij ernstig toerekenbaar tekort schiet in haar verplichtingen uit deze Overeenkomst, na tot nakoming van die verplichtingen schriftelijk te zijn aangemaand.
- Opzegging van de Overeenkomst geschiedt schriftelijk (per e-mail).
 - Indien de Overeenkomst door Loef Beheer op basis van het bepaalde in artikel 7.3 en/of 7.4 is beëindigd, is de openstaande vordering van Loef Beheer op de Opdrachtgever, direct en volledig opeisbaar en is Opdrachtgever gehouden tot vergoeding aan Loef Beheer van het door deze als gevolg van de beëindiging geleden of te lijden schade.

Artikel 8 – Intellectueel eigendom

- Alle intellectuele eigendomsrechten op alle producten, die door Loef Beheer in het kader van de Overeenkomst worden gebruikt - waaronder begrepen analyses, modellen, overzichten, programmatuur, technieken e.d. - of die het resultaat zijn van de door Loef Beheer krachtens de Overeenkomst verrichte werkzaamheden - waaronder begrepen adviezen, rapporten, verslagen, plannen e.d. - berusten uitsluitend bij Loef Beheer.
- Opdrachtgever is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtnemer niet bevoegd tot openbaarmaking of vermenigvuldiging van de in artikel 8.1 bedoelde producten, noch tot gebruik daarvan voor een ander doel of terbeschikkingstelling daarvan aan andere personen, dan waarvoor of voor wie de betreffende producten bestemd zijn.
- Bij overtreding van Opdrachtgever van het bepaalde in dit artikel is Opdrachtgever een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 25.000,- onverminderd het recht van Loef Beheer om aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 9 - Vergoeding

- Voor de te verrichten werkzaamheden zal de Opdrachtgever aan Loef Beheer een vergoeding verschuldigd zijn zoals opgenomen in de Overeenkomst. De vergoeding is exclusief BTW, schortkosten, heffingen of toeslagen en kosten verbonden aan de inschakeling van derden. Kosten van de bij uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden worden tussentijds separaat in rekening gebracht.
- De vergoeding wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de stijging van het consumentenprijsindexcijfer (CPI- alle huishoudens, 2015=100). Mocht de index in enig jaar negatief zijn, dan zal geen indexering plaatsvinden.
- Indien na het afsluiten van de Overeenkomst, maar voorafgaand aan de voltooiing van de opdracht, Loef Beheer haar tarieven in deze periode indexeert, is Loef Beheer gerechtigd de vergoeding dienovereenkomstig aan te passen. Bij een stijging van de tarieven met meer dan 5% per jaar is Opdrachtgever gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen conform het bepaalde in artikel 7.1 tegen het einde van de maand, met inachtneming van een opzegtermijn van twee kalendermaanden.
- Loef Beheer zal Opdrachtgever maandelijks een factuur sturen waarin de vergoeding, en in voorkomend geval vermeerderd met onkosten en declaraties van bij de uitvoering van de Opdracht ingeschakelde derden, gespecificeerd zijn weergegeven.

Artikel 10- Betaling

- Betaling van de factuur dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, op het bankrekeningnummer van Loef Beheer, zoals vermeld op de factuur. Bezwaren tegen de facturen of klachten overeenkomstig artikel 11, schorten de betalingsverplichting niet op. Het recht van verrekening door Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- Indien Opdrachtgever in gebreke blijft met de betaling van de factuur binnen 14 dagen, dan is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim. Opdrachtgever is dan aan Loef Beheer de kosten, zowel in als buiten rechte, verschuldigd die gepaard gaan met de invordering van al hetgeen wat Opdrachtgever aan Loef Beheer verschuldigd is. In ieder geval is Opdrachtgever over het openstaande bedrag - vanaf de datum van intreden van het verzuim - per (gedeelte van de) maand de wettelijke handelsrente ex art. 6:119a BW te vermeerderen met 3% verschuldigd.
- De te maken buitengerechtigde kosten worden hierbij vastgesteld op ten minste 15% van het openstaande factuurbedrag, met een minimum van EUR 500, zonder dat daarvoor bewijs hoeft te worden aangeleverd. Deze kosten zijn verschuldigd vanaf het moment dat Loef Beheer de vordering uit handen geeft aan een derde, bijvoorbeeld een deurwaarder, incassobureau of advocaat. Daarnaast heeft Loef Beheer het recht om – wanneer de daadwerkelijk gemaakte kosten hoger zijn- deze kosten in rekening te brengen.
- Tot het moment dat volledige betaling van de openstaande facturen door Opdrachtgever heeft plaatsgevonden, heeft Loef Beheer het recht haar werkzaamheden en overige verplichtingen op te schorten.
- Loef Beheer is te allen tijde bevoegd van Opdrachtgever een redelijke – door Loef Beheer te bepalen - voorschotbetaling te verlangen. Indien Opdrachtgever nalaat om (tijdig) de voorschotbetaling te voldoen, is Loef Beheer bevoegd, onverminderd zijn overige rechten, de (verdere) uitvoering van de Overeenkomst onmiddellijk op te schorten en is al hetgeen Opdrachtgever aan Loef Beheer uit welke hoofde dan ook verschuldigd is, direct opeisbaar.
- Indien de Overeenkomst door meerdere Opdrachtgevers gezamenlijk is gegeven, zijn zij, indien en voor zover de werkzaamheden ten behoeve van hen gezamenlijk zijn verricht, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende betalingsverplichtingen.

Artikel 11 - Klachten en (verval)termijnen

- Opdrachtgever is gehouden klachten met betrekking tot de door Loef Beheer verrichte werkzaamheden en/of de verzonden factuur schriftelijk aan Loef Beheer kenbaar te maken binnen 14 dagen na constatering, doch uiterlijk binnen één maand na beëindiging van de betreffende werkzaamheden en/of verzenddatum van de factuur.
- Indien Opdrachtgever niet tijdig heeft gereclameerd, verliest Opdrachtgever alle eventuele rechten en bevoegdheden ter zake de niet tijdig gemelde gebreken in de verrichte werkzaamheden en/of verzonden factuur.
- Indien Opdrachtgever tijdig heeft gereclameerd, dienen aanspraken jegens Loef Beheer binnen zes kalendermaanden na de datum van de eerste schriftelijke reclame in rechte geldend worden gemaakt, bij gebreke waarvan alle rechten en aanspraken van Opdrachtgever zullen zijn vervallen door het verstrijken van deze termijn.
- Indien de klacht van Opdrachtgever gegrond is en nakoming van de Overeenkomst blijvend onmogelijk is, zal Loef Beheer slechts aansprakelijk zijn, binnen de grenzen van artikel 12.

Artikel 12 - Aansprakelijkheid

- Loef Beheer is uitsluitend aansprakelijk voor schade van Opdrachtgever, welke het rechtstreekse gevolg is van grove schuld of opzet van Loef Beheer.
- Loef Beheer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade waaronder mede begrepen, doch niet uitsluitend, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
- Loef Beheer is niet aansprakelijk jegens Opdrachtgever, zolang Opdrachtgever zijn verplichtingen jegens Loef Beheer niet is nagekomen of voor schade ontstaan doordat Loef Beheer is uit gegaan van door de Opdrachtgever in het kader van artikel 4.1 verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
- Loef Beheer is niet aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door handelen of nalaten van de door haar of door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden.
- De aansprakelijkheid van Loef Beheer is beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van Loef Beheer te verstrekken uitkering.
- Iedere aansprakelijkheid van Loef Beheer is voorts steeds beperkt tot EUR 10.000,- per gebeurtenis en EUR 100.000,- per Overeenkomst.
- De aansprakelijkheid van Loef Beheer gaat nooit verder dan zoals bepaald in deze Algemene Voorwaarden, ongeacht of sprake is van vorderingen uit hoofde van Overeenkomst of uit anderen hoofde, met name onrechtmatige daad.
- Anderen dan Opdrachtgever kunnen aan de Overeenkomst en de (niet) uitvoering daarvan geen rechten ontlenen. Opdrachtgever vrijwaart Loef Beheer voor aanspraken van derden, zoals nader bepaald in artikel 13. Beperkingen van aansprakelijkheid ten gunste van Loef Beheer strekken ook ten gunste van bestuurders, werknemers en niet-ondergeschikte vertegenwoordigers, hulpverleners en ingeschakelde derden van Loef Beheer.

Artikel 13 - Vrijwaring

1. De Opdrachtgever is gehouden Loef Beheer te vrijwaren voor alle aanspraken die derden in verband met de Overeenkomst en daaronder door Loef Beheer verrichte werkzaamheden pretenderen te hebben. Kosten verbonden aan het verweer tegen dergelijke vorderingen zijn voor rekening van Opdrachtgever waarbij Opdrachtgever is gehouden om ter zake op eerste verzoek van Loef Beheer zekerheid te stellen.

Artikel 14 – Overmacht

- Indien Loef Beheer haar verplichtingen uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk kan nakomen als gevolg van een haar niet toerekenbare oorzaak, worden die verplichtingen van Loef Beheer opgeschort tot het moment dat Loef Beheer alsnog in staat is deze op de overeengekomen wijze na te komen.
- Als overmacht wordt onder meer beschouwd: oorlog, oorlogsgevaar, oproer, brand, bedrijfsstoornis, (werk)staking, verhindering of ziekte van werknemers en/of bestuurder(s) van Loef Beheer, overstroming, stagnatie en respectievelijk beperking of stopzetting van de leveringen door openbare nutsbedrijven, belemmerende maatregelen van enige overheid, van welke aard en/of omvang ook, verband van levering door enige particuliere of overheidsinstantie, abnormale weersomstandigheden, verkeersstoringen, computerstoringen, gebrek aan grond-, hulp- en brandstoffen en alle buiten de schuld van Loef Beheer ontstane omstandigheden, waardoor de nakoming van haar verplichtingen al dan niet tijdelijk mocht worden verhindert
- Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen van Loef Beheer niet mogelijk is, langer duurt dan drie maanden zijn Opdrachtgever en Loef Beheer gerechtigd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk op te zeggen, zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat. Wel behoudt Loef Beheer aanspraak op vergoeding van de tot dan toe verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten.

Artikel 15 - Overdracht

- Opdrachtgever is zonder schriftelijke toestemming van Loef Beheer niet gerechtigd de rechten uit de Overeenkomst over te dragen aan een derde. Loef Beheer kan aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 16- Toepasselijk recht en geschillen

- Op de door Loef Beheer met Opdrachtgever gesloten Overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- Ieder geschil tussen Partijen zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank Rotterdam-Rijnmond.

11 oktober 2018