

Art. 1 Definities

In de hierna volgende voorwaarden wordt verstaan onder:

- Stato : Stato Vastgoedmanagement BV.
 De opdrachtgever : de partij die opdracht verleent.
 De opdracht : de opdracht omvat al hetgeen tussen opdrachtgever en adviseur is overeengekomen.
 Het object : de onroerende zaak met betrekking waartoe Stato een of meer opdrachten heeft gegrepen dan wel in het kader van het project uit te voeren product van stoffelijke aard.
 Derden-adviseurs : adviseurs, die geen partij zijn bij de opdracht opgedragen aan de adviseur.

Art. 2 Aanbod en aanvaarding

Elke offerte door Stato uitgebracht is vrijblijvend. Tussen Stato en de opdrachtgever komt eerst een overeenkomst tot stand indien de opdracht door Stato schriftelijk wordt bevestigd. Er komt geen overeenkomst tot stand indien Stato een schriftelijke offerte heeft uitgebracht die door opdrachtgever is bevestigd, terwijl Stato onverwijld laat weten de offerte niet gestand te kunnen doen.

Mondelinge afspraken en van deze algemene voorwaarden afwijkende bedingen gelden slechts als overeengekomen nadat en voor zover deze door Stato schriftelijk zijn bevestigd. Van deze algemene voorwaarden afwijkende bedingen gelden alleen voor die bijzondere opdracht ten aanzien waarvan ze zijn overeengekomen en gelden niet voor vervolgoedprachten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Art. 3 Termijnen

Door Stato aan opdrachtgever opgegeven termijnen zijn, met uitzondering van de in deze voorwaarden opgenomen termijnen en tenzij uitdrukkelijk schriftelijk aangegeven, indicatief en nimmer bedoeld als verval of fatale termijn.

Art. 4 Omvang van de werkzaamheden

De opdracht die de opdrachtgever aan Stato verstrekt en die door deze wordt aanvaard, bestaat uit een of meer van de volgende werkzaamheden:

- technisch beheer,
- administratief beheer,
- verhuurbegeleiding en -regeling,
- ontwikkeling,
- promotie, advertising en -begeleiding,
- advisering,
- commercieel beheer.

Technisch beheer omvat mede het toezicht houden op de algemene technische staat van het object en indien nodig verhelpen van technische gebreken alsmede het (doen) plegen van onderhoud.

Administratief beheer omvat mede het incasseren en administreren van huurpenningen alsmede van stook- en servicekosten en bijhouden van huurmutaties.

Verhuurbegeleiding en -regeling omvat het nemen van die maatregelen en het uitbrengen van die adviezen door Stato aan opdrachtgever, die tot doel hebben om binnen de grenzen van het daartoe met opdrachtgever opgestelde verhuurbeleid, te komen tot optimale resultaten zonder dat Stato ter zake overigens garanties geeft.

Ontwikkeling omvat het ontwerpen en/of renoveren van bestaande onroerende zaken of nieuwe onroerende zaken.

Promotie, advertising en -begeleiding omvat het verstrekken van het imago van het object bij consumenten, huurders en overheidsinstanties.

Advisering omvat een duidelijk afgebakende deelopdracht zoals taxatie, marktonderzoek, branchering, verhuuradvies, vestigingsonderzoek, technische adviezen en het geven van second opinions over de genoemde onderwerpen.

Commercieel beheer omvat het ontwikkelen en uitvoeren van een commercieel- en huurbeleid in de breedste zin des woords.

Art. 5 Volmacht

De opdrachtgever verleent Stato tot het einde der overeenkomst volmacht voor het verrichten van de in de ogen van Stato gerechtvaardigde maatregelen, die nodig zijn in het kader van een adequate uitvoering van de overeenkomst.

Alle door Stato aangegane verplichtingen jegens derden, zullen uitsluitend worden aangegaan namens en voor rekening en risico van opdrachtgever.

De opdrachtgever is evenwel bevoegd uitdrukkelijk te bedingen dat voor inschakeling van bepaalde derden dan wel voor opdrachten boven bepaalde bedragen separaat een volmacht is vereist. Voor het aanhangig maken van een gerechtelijke procedure is steeds een aparte schriftelijke opdracht c.q. volmacht nodig.

Art. 6 Duur en Beëindiging van de overeenkomst

Dienstverlener behoudt zich het recht voor om haar opdracht als beëindigd te beschouwen indien naar haar mening binnen een redelijke termijn, inspanning en kosten geen vooruitzicht is op succesvolle resultaten.

Indien de opdrachtgever in welk stadium dan ook besluit tot het niet voortzetten van de opdracht, is deze verplicht tot het betalen van alle door Stato gefactureerde honoraria ter zake bestede uren en kosten aan het verlenen van diensten zoals is overeengekomen.

Ingeval tussen partijen een overeenkomst is gesloten met betrekking tot één of meerdere specifieke opdrachten is de opdrachtgever bij voortijdige beëindiging van de overeenkomst, onverminderd het recht van Stato om bij een toerekenbare niet nakoming volledige schadevergoeding te eisen, in ieder geval verplicht Stato te vergoeden:

- het honorarium naar de stand van de werkzaamheden;
- bijkomende kosten en toezichtkosten;
- alle redelijkerwijs gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiende uit de verplichtingen die de adviseur reeds is aangegaan met het oog op een verdere vervulling van de opdracht;
- de schade die de adviseur lijdt, onverminderd de gehoudenheid van de adviseur die schade zoveel mogelijk te beperken;
- 10% van het resterende deel van de honorering en de gecalculerde kosten die de opdrachtgever verschuldigd zou zijn geweest bij de uitvoering van de overeenkomst.

Bovenstaande vergoeding is tevens van toepassing als de adviseur de overeenkomst opzegt op een grond gelegen bij de opdrachtgever. Indien de adviseur de overeenkomst opzegt is de opdrachtgever verschuldigd:

- het honorarium naar de stand van de werkzaamheden;
- bijkomende kosten en toezichtkosten;
- alle redelijkerwijs gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiende uit de verplichtingen die de adviseur reeds is aangegaan met het oog op een verdere vervulling van de opdracht.

Art. 7 Aansprakelijkheid

Stato zal jegens opdrachtgever uitsluitend aansprakelijk zijn in gevallen van grove schuld of opzet van de directie van Stato, de aangewezen projectmanager en/of de personeelsleden in dienst van Stato, die in het project met de feitelijke leiding zijn belast. Overige aansprakelijkheid wordt, met inbegrip van aansprakelijkheid voor derden, hierbij uitgesloten.

Gezien de omzetmarge welke Stato berekent enerzijds en de kosten van verzekering anderzijds, gezien de omvang van de mogelijke schade, is daarenboven in alle gevallen de aansprakelijkheid van Stato jegens opdrachtgever beperkt tot € 10.000,00 per gebeurtenis met een maximum van € 100.000,00 per contract.

Art. 8 Reclames

De opdrachtgever dient op straffe van verval van recht, Stato binnen veertien dagen nadat een feit waaruit aansprakelijkheid voor Stato zou kunnen voortvloeien, zulks aan haar schriftelijk te melden. Een en ander geldt ook voor feiten waaromtrent verschil van mening bestaat of deze onder de hierboven vermelde exoneratie vallen.

Art. 9 Betaling

Vergoeding van het aan Stato verschuldigde geschiedt door betaling te haren kantore of overschrijving op haar bank- of girorekening. Betaling van het uit hoofde van de opdracht verschuldigde dient te geschieden binnen 14 dagen na datum factuur.

Betaling geschiedt zonder recht op korting of verrekening. De vergoeding is exclusief BTW, verschotten, kosten verbonden aan het inschakelen van derden en exclusief door overheden vastgestelde of vast te stellen heffingen of toeslagen hoe ook genaamd.

Facturen ter zake de levering van goederen en diensten door derden kunnen tussentijds naar believen van Stato worden doorberekend.

Als betalingstermijn geldt alsdan de door de derde aan Stato gestelde betalingstermijn conform diens of haar factuur. Na ommekomst van bovenvermelde vervaltstermijn is de opdrachtgever aan Stato een contractuele vertragsrente verschuldigd van 1,5% per maand. De verschuldigde rente zal maandelijks in rekening worden gebracht en dient binnen 14 dagen na factuurdatum te worden betaald bij gebreke waarvan de rente na deze termijn wordt bijgeschreven bij de hoofdsom.

Indien Stato haar vordering ter incasso aan een derde ter hand moet stellen is de opdrachtgever daarenboven gehouden de kosten daarvan aan Stato te vergoeden.

Onverminderd het recht van Stato om volledige vergoeding van deze kosten te eisen, is Stato gerechtigd deze forfaitair te stellen op het incassotarief van de Nederlandse Orde van Advocaten, met een minimum van € 226,89. De opdrachtgever is niet bevoegd betaling van het aan Stato toekomende op te schorten met een beroep op artikel 6:262 of 6:263 Burgerlijk Wetboek.

Art. 10 Indexering

Alle genoemde bedragen zullen jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd op basis van de stijging van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Reeks CPI – Alle Huishoudens (2000 = 100).

De aanpassing geschiedt door het bedrag van de bestaande vergoeding te vermengvuldigen met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer over het jaar voorafgaande aan de periode waarover de vergoeding wordt geïndexeerd en de noemer door het indexcijfer voor het jaar voorafgaande aan het in de teller genoemde jaar. Mocht bovengenoemde indexcijfer in enig jaar negatief uitvallen, dan zal geen indexering plaatsvinden.

Art. 11 Geheimhouding

Stato verplicht zich vertrouwelijke bedrijfsmatige gegevens welke haar zijdens de opdrachtgever worden verstrekt, geheim te houden. Zijnerzijds verplicht de opdrachtgever zich informatie welke hem zijdens Stato wordt verstrekt geheim te houden.

Art. 12 Intellectuele eigendom

De door Stato opgestelde stukken, plannen, tekeningen en andere voortbrengselen van de geest blijven tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, te allen tijde eigendom van Stato en mogen door de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Stato nimmer worden gebruikt of aan derden ter hand gesteld.

Het auteursrecht inzake het bovengenoemde blijft, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, te allen tijde bij Stato. Bij overtreding van dit verbod is de opdrachtgever onmiddellijk een boete van € 45.378,02 verschuldigd, onverminderd het recht van Stato om daarenboven schadevergoeding te eisen.

Art. 13 Administratie

Behoudens bewijs van het tegendeel wordt de administratie van Stato geacht een exacte weergave te zijn van hetgeen opdrachtgever aan Stato verschuldigd is en vice versa.

Art. 14 Vrijwaring

De opdrachtgever is gehouden Stato te vrijwaren voor alle aanspraken die derden in verband met de verstrekte opdracht op Stato pretenderen te hebben. Kosten verbonden aan het verweer tegen dergelijke vorderingen komen voor rekening van opdrachtgever. Opdrachtgever is gehouden op eerste verlangens van Stato ter zake de kosten zekerheid te stellen.

Art. 15 Schakelbepalingen

De Algemene Voorwaarden van Stato zijn op iedere opdracht van toepassing. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden zijn daarnaast de DNR dan wel de NVM voorwaarden van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen deze Voorwaarden prevaleren de Algemene Voorwaarden van Stato.

Art. 16 Toepasselijk recht

Op alle opdrachten is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden, met uitsluiting van elke andere Rechtbank, beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar voor zover het geschil niet tot de bevoegdheid van de Kantonrechter behoort.