

Algemene Voorwaarden JNS Vastgoed en VvE Beheer

Algemene Voorwaarden JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V.
Gedeponeerd ter Handelsregister van de Kamer van Koophandel
Rotterdam op 10 december 2010 onder nummer 73944742

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder :

Beheerder	JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V.
Oprachtgever	de natuurlijke persoon of rechtspersoon die met JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V. een overeenkomst heeft afgesloten, of wenst af te sluiten, alsmede diens gemachtigden, vertegenwoordigers, rechtverkriggende en erfgenamen.
Overeenkomst	deze tussen de opdrachtgever en JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V. af te sluiten overeenkomst van beheer.

Artikel 2: Algemeen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding tot het uitvoeren van werkzaamheden van JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V. en op alle overeenkomsten van opdracht met JNS Vastgoed en VvE Beheer B.V., hierna te noemen "JNS".
2. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig zover ze schriftelijk zijn overeengekomen.
3. De Algemene Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoedragen.
4. Waar in deze voorwaarden gesproken wordt van Oprachtgever wordt daarmee de opdrachtgever van JNS bedoeld.
5. Offertes van JNS zijn vrijblijvend en 1 maand geldig, tenzij in de aanbieding anders vermeld. Een overeenkomst tussen JNS en de opdrachtgever komt pas tot stand nadat JNS de aan haar verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd en/of door partijen de overeenkomst is ondertekend.
6. De bedingen van deze voorwaarden werken mede ten behoeve van de werknemers van JNS en de door JNS ingeschakelde derden.
7. Opdrachtgever vrijwaart JNS voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat geen of onvoldoende volmacht van de opdrachtgever blijkt te bestaan.
8. Hierbij wijst JNS uitdrukkelijk alle Algemene Voorwaarden van de opdrachtgever van de hand.

Artikel 3: Uitvoering van de werkzaamheden

1. De in het kader van de overeenkomst te verrichten werkzaamheden, welke te kwalificeren zijn als inspanningsverbintenis, worden naar beste vermogen en inzicht uitgevoerd.
2. JNS is nimmer gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de opdrachtgever te verrichten dan in haar offerte en/of beheerovereenkomst, tenzij tussen partijen (nader) schriftelijk overeengekomen.
3. JNS zal echter nimmer gehouden zijn werkzaamheden uit te voeren welke in strijd komt met haar professionaliteit, inbreuk maakt op een recht, in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen in het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.
4. Bij de uitvoering van de opdracht is JNS bevoegd derden in te schakelen en hen daartoe de benodigde gegevens te verschaffen. JNS zal daarbij de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. JNS is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van de tekortkomingen van derden. Iedere opdracht aan JNS houdt de machtiging in om namens de opdrachtgever aansprakelijkheidsbeperkingen te aanvaarden.
5. De opdrachtgever is verplicht JNS tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de uitvoering van de opdracht. Indien opdrachtgever de benodigde gegevens niet tijdig aan JNS verstrekt heeft JNS het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd haar recht om de uit de vertragung voortvloeiende extra kosten volgens gebruikelijke tarieven aan opdrachtgever in rekening te brengen.

6. In geval van overmacht wordt de verbintenis van JNS van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.
7. Indien de overmacht langer dan twaalf maanden voortduurt kan een der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder dat zij recht op schadevergoeding heeft.
8. De opdrachtgever verplicht zich bij aanvang respectievelijk beëindiging van de overeenkomst onverwijld zorg te dragen voor aanpassing c.q. wijziging van eventuele in het kader van de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke in(uit) schrijvingen in registers.
9. Indien de opdrachtgever verzuimt zorg te dragen voor wijziging van de inschrijving in registers als hiervoor bedoeld, vrijwaart de opdrachtgever JNS voor alle schade en kosten van eventuele gevolgen die hieruit voortvloeien.

Artikel 4 : Aansprakelijkheid

1. JNS zal de overeenkomst naar beste weten en zo zorgvuldig mogelijk uitvoeren. JNS heeft dienaangaande een inspanningsverplichting en geeft geen garantie met betrekking tot de resultaten van de werkzaamheden uit hoofde van de overeenkomst.
 2. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door opdrachtgever binnen 15 dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan JNS.
 3. Indien de klacht gegrond is, na oordeel JNS, dient opdrachtgever haar allereerst in de gelegenheid te stellen de tekortkoming te herstellen.
 4. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens JNS vervallen een jaar na het moment waarop betrokkene bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
 5. JNS is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat JNS is uitgegaan van de door opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar hoorde te zijn.
 6. Indien, in geval van toerekenbare tekortkomingen, van opdrachtgever in redelijkheid niet meer kan worden gevergd JNS nog tot nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst in de gelegenheid te stellen, is opdrachtgever gerechtigd de overeenkomst door een schriftelijke verklaring beëindigd te verklaren. In dat geval beperkt de aansprakelijkheid van JNS voor mogelijk door opdrachtgever geleden schade zich tot vervangende schadevergoeding, die maximaal de vergoeding van 1 jaar kan belopen.
 7. De werkzaamheden door JNS worden uitsluitend ten behoeve van opdrachtgever verricht. Opdrachtgever vrijwaart JNS tegen aanspraken van derden.
 8. JNS dient zich voldoende te verzekeren tegen de aansprakelijkheidsrisico's, welke zich uit hoofde van de overeenkomst bedoelde taakuitoefening kunnen voordoen. Een kopie van de desbetreffende polis dient desgevraagd aan opdrachtgever te worden toegezonden.
 9. JNS is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder in ieder geval is inbegrepen derving van belastinginkomsten, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente c.q. vertragungsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen door gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van onjuiste of gebrekkige medewerking, informatie of materialen door opdrachtgever en schade wegens door JNS gegeven inlichtingen of adviezen, waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.
- ### **Artikel 5 : Prijzen en betaling**
1. De in de offerte, respectievelijk aanbieding en/of overeenkomst genoemde tarieven luiden exclusief BTW en exclusief overige overheidslasten.
 2. De prijs voor de werkzaamheden als beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de tussen partijen gesloten beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven.

Extra werkzaamheden zal JNS in nader overleg op basis van een vast-of uurtarief in rekening brengen.

3. Gedurende de duur van de overeenkomst zal JNS aan de opdrachtgever per kwartaal vooraf een deelfactuur toezenden van ¼ deel van het jaarbedrag.

4. JNS heeft het recht bij aanvang van de overeenkomst een voorschotdeclaratie in rekening te brengen van ¼ deel van het in rekening te brengen jaarbedrag. Bij beëindiging van de overeenkomst vindt een eindafrekening plaats.

5. De opdrachtgever dient de factuur binnen 14 dagen na de factuurdatum zonder opschorting, korting of verrekening aan JNS te voldoen. Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn de factuur heeft voldaan, is hij gehouden tot een vergoeding van een vertragingsrente van 1,5% per maand waarbij een gedeelte van een maand voor een hele maand wordt gerekend. Alle kosten gemoeid met buitengerechtelijke incasso komen voor rekening van de opdrachtgever en worden berekend volgens incassotarief van de Nederlandse Orde van Advocaten. In voorkomend geval is JNS gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten.

6. De in lid 1 van dit artikel bedoelde tarieven worden jaarlijks aangepast op basis van het gestelde zoals vermeld in de overeenkomst.

7. Betalingen strekken eerst in mindering op de buitenrechtelijke en gerechtelijke kosten, vervolgens in mindering op de rente en strekken eerst daarna in mindering op de verschuldigde factuurbedragen, waarbij telkenmale in de eerste plaats met de oude factuur wordt verrekend.

8. JNS behoudt zich het recht om bij doorbelastingen en/of serviceafrekeningen een toeslag van 3,5% administratiekosten aan huurders / gebruikers door te berekenen, welke na ontvangst door opdrachtgever, zal worden na verrekend met JNS. JNS vrijwaart opdrachtgever voor alle financiële gevolgen in deze.

Artikel 6: Beëindiging

1. De beheerovereenkomst voor het object eindigt van rechtswege op het tijdstip van einddatum zoals vermeld in de overeenkomst en/of op het tijdstip van eigendomsoverdracht (waaronder begrepen de eigendomsoverdracht in economische zin) van dat object. Indien het object slechts voor een gedeelte in eigendom wordt overgedragen, eindigt de beheerovereenkomst alleen voor dat gedeelte. De opdrachtgever dient JNS minimaal 6 weken van te voren hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen. Ingeval eigendomsoverdracht plaatsvindt binnen genoemde termijn van 6 weken behoudt JNS het recht op een beheervergoeding als geldend voor 6 weken.

2. In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst zal de opdrachtgever JNS een termijn gunnen van 1 maand na het einde van de overeenkomst, teneinde de administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de opdrachtgever aan te wijzen derde. Gedurende deze termijn blijft opdrachtgever de overeengekomen beheervergoeding verschuldigd.

3. In geval van beëindiging van de overeenkomst is JNS bevoegd de afgifte van de onder haar berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door opdrachtgever aan haar verschuldigde integraal is voldaan.

4. Indien de opdrachtgever bij beëindiging de opzegtermijn zoals in de overeenkomst tussen partijen bepaald niet in acht neemt, is zij aan JNS verschuldigd de gemaakte kosten en het honorarium tot het moment van beëindiging, vermeerderd met 50% van het honorarium dat opdrachtgever tot het einde van de opzegtermijn verschuldigd zou zijn.

5. In geval van faillissementen, surseance, een aanvraag daartoe, of beslag op het vermogen van opdrachtgever is opdrachtgever verplicht dit direct te melden aan JNS.

6. In geval van faillissementen, surseance, een aanvraag daartoe, of beslag op het vermogen van opdrachtgever is JNS gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. Alle vorderingen jegens opdrachtgever worden in dat geval door JNS direct opeisbaar.

7. Indien JNS terzake van de beëindiging van de overeenkomst het dienstverband met een op verzoek van de opdrachtgever aangestelde huismeester zal moeten beëindigen, zal de opdrachtgever JNS schadeloos stellen voor de hiermee gepaard gaande kosten.

Artikel 7: Overmacht

1. Onder overmacht in de zin van dit artikel wordt verstaan omstandigheden die de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk verhinderen of ernstig bemoeilijken en die niet aan JNS zijn toe te rekenen.

Artikel 8: Gedragsregels, geheimhouding

1. JNS verplicht zich om uiterste zorgvuldigheid en geheimhouding te betrachten ten aanzien van bedrijfsgegevens van de opdrachtgever.

2. De opdrachtgever zal zich zonder toestemming onthouden van mededelingen aan derden over de aanpak, werkwijze, rapportage en dergelijke van JNS.

Artikel 9: Intellectuele eigendomsrechten

1. De uit de opgedragen werkzaamheden voortvloeiende resultaten als brieven, adviezen, memoires, folders, berekeningen, rapportages, onderzoeksresultaten, modellen, sheets en schema's, etc. zijn in beginsel alleen bestemd voor de opdrachtgever. Afgezien van de gevallen waarin zulks vanzelfsprekend voortvloeit uit de opgedragen werkzaamheden is verspreiding, openbaarmaking, en verveelvoudiging slechts toegestaan wanneer daartegen van de zijde van JNS geen bezwaren bestaan. Het toestaan door de opdrachtgever van gebruik van resultaten door derden gebeurt voor risico van de opdrachtgever.

Artikel 10: Slotbepaling

1. Wanneer tussen JNS en opdrachtgever een verschil van mening ontstaat in verband met de opgedragen werkzaamheden, zullen partijen in overleg treden over de werkwijze waarop een dergelijk geschil in der minne kan worden opgelost.

2. Wanneer zulks geen reële mogelijkheid blijkt, zullen alle geschillen die voortvloeien uit de overeenkomst tussen de partijen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam, tenzij JNS aan een andere, overigens bevoegde rechter of arbiter, de voorkeur geeft.

3. Deze overeenkomst wordt behelst door Nederlands recht.

4. Wijzigingen van deze voorwaarden c.q. van de overeenkomst tussen JNS en de opdrachtgever of aanvullingen daarop zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen.