

# Algemene voorwaarden Activ Vastgoed B.V. (versie 17 oktober 2012)

## Artikel 1

### Algemeen, toepasselijkheid

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte en (nadere) overeenkomst tussen opdrachtgever, hierna verder te noemen: "Opdrachtgever", en Activ Vastgoed B.V., hierna verder te noemen: "Activ", voor zover door partijen niet uitdrukkelijk schriftelijk van deze algemene voorwaarden is afgeweken. Offertes van Activ zijn vrijblijvend.
- 1.2 De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten met "Activ", voor de uitvoering waarvan door Activ derden dienen te worden betrokken.
- 1.3 Alle overeenkomsten worden beschouwd als overeenkomst van opdracht in de zin van art. 7:400 e.v. BW (hierna 'opdracht') en met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Activ Tenzij schriftelijk anders overeenkomen, heeft Activ ten aanzien van de werkzaamheden een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting.
- 1.4 De toepasselijkheid van eventuele inkoop - of andere voorwaarden van Opdrachtgever en / of derden wordt, tenzij anders schriftelijk overeengekomen, uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 1.5 Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.

## Artikel 2

### Verplichtingen Activ

- 2.1 Activ is gehouden de opdracht goed en zorgvuldig uit te voeren, Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie terzijde te staan en haar diensten naar beste kunnen en wetenschap te verrichten. Activ dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar werkzaamheden kan schaden.
- 2.2 Activ heeft het recht om bepaalde aan haar opgedragen werkzaamheden te laten uitvoeren door derden. Daarmee zijn niet bedoeld door Opdrachtgever ingeschakelde derden.
- 2.3 De aan Activ opgedragen werkzaamheden kunnen tevens bestaan uit het bevorderen van de totstandkoming van overeenkomsten tussen Opdrachtgever en één of meerdere derde partij(en). Indien mogelijk wordt aan deze derden rechtstreeks door Opdrachtgever opdracht(en) verleend.
- 2.4 Opdrachtgever verleent hierbij tevens haar uitdrukkelijke volmacht aan Activ om ten behoeve van haar en uit haar naam overeenkomsten aan te gaan met derde partijen. Alle overeenkomsten die Activ ten behoeve van Opdrachtgever sluit met derden, zullen worden gesloten op naam van Opdrachtgever en voor rekening en risico van Opdrachtgever.
- 2.5 Activ is gehouden om alle gegevens van Opdrachtgever vertrouwelijk te houden voor zover deze gegevens als vertrouwelijk aan Activ bekend zijn of voor zover Activ redelijkerwijze kan of behoort te weten dat deze gegevens vertrouwelijk zijn. Als vertrouwelijk hebben in ieder geval te gelden alle commercieel gerelateerde gegevens. Bij enige twijfel bij Activ omtrent de vertrouwelijke aard van gegevens dient zij hieromtrent contact op te nemen met Opdrachtgever.
- 2.6 Activ heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Op verzoek van Opdrachtgever legt Activ bescheiden over waaruit blijkt dat hij aan deze verzekeringsplicht heeft voldaan. Activ sluit een aansprakelijkheidsverzekering af onder meer ten behoeve van deze overeenkomst, welke verzekering voldoende dekking dient te bieden. De kosten voor deze verzekering zijn voor rekening van Activ.
- 2.7 Activ houdt rekening met de voor de opdracht van belang zijnde publiek- en privaatrechtelijke regelgeving, waarvan het bestaan van algemene bekendheid onder adviseurs mag worden verondersteld. Activ heeft het recht van Opdrachtgever te verlangen voor rekening en risico van Opdrachtgever adviseurs in te schakelen die over specifieke kennis en kunde beschikken.
- 2.8 Activ houdt Opdrachtgever op de hoogte van de uitvoering van de opdracht. Activ verstrekt naar beste vermogen en tijdig desgevraagd alle inlichtingen, waaronder inlichtingen omtrent de voortgang van de uitvoering van de opdracht, veranderingen van wettelijke regelgeving, of wijzigingen omtrent de financiële aspecten van de opdracht, de financiële gevolgen van al dan niet noodzakelijke wijziging daarvan, alsmede inlichtingen omtrent overeenkomsten die Activ ter vervulling van de opdracht met derden heeft gesloten
- 2.9 De opdracht wordt vervuld conform het overeengekomen tijdsschema. Tenzij door partijen uitdrukkelijk anders is overeengekomen, betreffen de termijnen in het overeengekomen tijdsschema geen fatale termijnen.
- 2.10 Activ dient aan het einde van de opdracht Opdrachtgever kosteloos een duplicaat van de door haar ter zake van de opdracht bewaarde gegevens ter beschikking stelt, zowel digitaal als in 'hard copy'.

- 2.11 Het is Activ niet toegestaan om anders dan met schriftelijke voorafgaande toestemming van Opdrachtgever derden in kennis te stellen van de inhoud van de opdracht, op welke wijze ook tenzij dit noodzakelijk is voor de normale uitvoering van het bedrijf van Activ (waaronder begrepen contracten met verzekeraar), of wegens een wettelijke verplichting.
- 2.12 Activ is bij het aangaan of het uitvoeren van de opdracht verplicht Opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht en de bijbehorende bescheiden, doch uitsluitend indien die bij summierlijke beschouwing reeds evident blijken.

### **Artikel 3**

#### **Verplichtingen Opdrachtgever**

- 3.1 Opdrachtgever gedraagt zich jegens Activ als een goed en zorgvuldig opdrachtgever. Opdrachtgever is gehouden om alle gegevens van Activ vertrouwelijk te houden.
- 3.2 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor zowel de tijdige verstrekking als de juistheid van de door of namens haar aan Activ verstrekte inlichtingen, gegevens en beslissingen die nodig zijn om de opdracht naar behoren te vervullen. Opdrachtgever vrijwaart Activ voor aanspraken van derden ter zake van deze inlichtingen, gegevens en beslissingen.
- 3.3 Opdrachtgever zal documenten die Activ bij de vervulling van de opdracht vervaardigt, tijdig beoordelen en na goedkeuring desgevraagd waarmerken.
- 3.4 Opdrachtgever is verplicht Activ binnen bekwame tijd te waarschuwen indien zij in de adviezen een tekortkoming van Activ daadwerkelijk heeft opgemerkt of zich daarvan bewust geweest moet zijn. Opdrachtgever deelt schriftelijk aan Activ mee welke natuurlijke persoon of personen bevoegd zijn Opdrachtgever te vertegenwoordigen, zo nodig onder vermelding van de beperkingen van zijn of hun bevoegdheid.
- 3.5 Opdrachtgever draagt haar opdrachtgeverschap niet geheel of gedeeltelijk over aan een ander zonder toestemming van Activ.
- 3.6 Opdrachtgever vrijwaart Activ tegen aanspraken van derden, die gerelateerd zijn aan de werkzaamheden verricht uit hoofde van de opdracht aan Activ.
- 3.7 Opdrachtgever voldoet tijdig aan haar betalingsverplichting.

### **Artikel 4**

#### **Prijzen, betaling en incasso**

- 4.1 De prijs voor de werkzaamheden van Activ omvat de werkzaamheden die in de opdracht zijn omschreven. De prijzen zijn exclusief BTW
- 4.2 Betaling dient steeds te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen. Activ is gerechtigd om maandelijks te factureren. Opdrachtgever is gerechtigd een door haar bepaald voorschot te verlangen voordat werkzaamheden worden uitgevoerd of voortgezet.
- 4.3 Opdrachtgever is nimmer gerechtigd tot verrekening van het door hem aan Activ verschuldigde. Bezwaren tegen de hoogte van een factuur schorten de betalingsverplichting niet op. Indien een Opdrachtgever niet binnen twee maanden heeft gereclameerd tegen een factuur, vervalt het recht van Opdrachtgever.
- 4.4 Indien de Opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, alsmede incassokosten, voor rekening van Opdrachtgever. Over de periode van verzuim is Opdrachtgever een rentevergoeding verschuldigd van 2% per maand over het factuurbedrag.

### **Artikel 5**

#### **Overmacht**

- 5.1 Activ is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting jegens Opdrachtgever indien hij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, noch krachtens de wet voor zijn rekening komt.
- 5.2 Activ kan gedurende de periode dat overmacht voortduurt de verplichting uit deze overeenkomst opschorten. Duurt deze periode langer dan twee maanden, dan is ieder der partijen gerechtigd de opdracht te ontbinden, zonder verplichtingen tot vergoeding van schade aan de andere partij.
- 5.3 Activ is gerechtigd om het reeds nagekomen gedeelte separaat te factureren.

## **Artikel 6**

### **Contractsduur**

- 6.1 De overeenkomst tussen Activ en Opdrachtgever wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
- 6.2 De overeenkomst kan door Activ worden opgezegd met inachtneming van een termijn van 14 dagen. De overeenkomst kan door Opdrachtgever worden opgezegd met inachtneming van een termijn van 2 maanden. Deze opzeggingsmogelijkheid laat de bevoegdheden krachtens artikel 8 en artikel 11 onverlet.
- 6.3 Indien Opdrachtgever de overeenkomst opzegt, is deze gehouden om de prijs voor de werkzaamheden te voldoen naar voortgang van de werkzaamheden met een minimum van 50% van de in redelijkheid te begroten prijs voor alle werkzaamheden, indien de overeenkomst niet zou zijn opgezegd.

## **Artikel 7**

### **Honorarium**

- 7.1 Partijen kunnen bij het tot stand komen van de opdracht een vast honorarium overeenkomen.
- 7.2 Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld op grond van de werkelijk bestede uren. Het honorarium wordt berekend volgens de vaste tarieven van Activ, geldende voor de periode waarin de werkzaamheden worden verricht, tenzij een daarvan afwijkend uurtarief is overeengekomen. Indien er geen afwijkend uurtarief kenbaar is gemaakt, geldt ten minste een uurtarief van € 105,00 exclusief BTW.
- 7.3 Activ is gerechtigd jaarlijks prijsstijgingen door te berekenen als gevolg van bijvoorbeeld stijging loonkosten en brandstofkosten.
- 7.4 Het honorarium en eventuele kostenramingen zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, alsmede eventueel in het kader van de overeenkomst te maken kosten, tenzij anders aangegeven.
- 7.5 Als dwingend bewijs van de werkelijk bestede uren heeft te gelden een door Activ gewaarmerkte specificatie van de tijdsbesteding, tenzij de Opdrachtgever tegenbewijs levert.

## **Artikel 8**

### **Opschorting**

- 8.1 Indien de gevallen genoemd in artikel 11.2 op een der partijen van toepassing zijn, heeft de wederpartij eveneens het recht om zijn verplichtingen voortvloeiende uit de opdracht met onmiddellijke ingang op te schorten voor het aaneengesloten periode van ten hoogste twee (2) maanden.
- 8.2 Gedurende de termijn dat de opdracht is opgeschort, is opzegging daarvan ook mogelijk.
- 8.3 Kennisgeving van de opschorting dient per aangetekend schrijven te geschieden.
- 8.4 Over de periode dat de opdracht is opgeschort is Opdrachtgever een vergoeding verschuldigd gelijk aan 25 % van de in redelijkheid te begroten prijs voor alle werkzaamheden die anders zouden hebben plaatsgevonden in het tijdvak van de opschorting.

## **Artikel 9**

### **Wijziging(en)**

- 9.1 Indien tijdens de uitvoering van de opdracht blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de opdracht dienovereenkomstig aanpassen. Indien Opdrachtgever weigert de overeenkomst aan te passen, is Activ gerechtigd de overeenkomst onmiddellijk te beëindigen.
- 9.2 Indien een vast honorarium is overeengekomen zal Activ daarbij aangeven in hoeverre de wijziging of aanvulling van de opdracht een overschrijding van dit honorarium tot gevolg heeft.

## **Artikel 10**

### **Aansprakelijkheid en vrijwaring**

- 10.1 In geval van een toerekenbare tekortkoming is Activ uitsluitend aansprakelijk voor vergoeding van directe schade en dus niet voor vergoeding van indirecte schade, en met inachtneming van hetgeen hierna is bepaald.
- 10.2 Tot de directe schade behoren in géén geval: bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten evenmin als de kosten die met de uitvoering van het object gemoeid zouden zijn als de opdracht van de aanvang af goed zou zijn uitgevoerd.
- 10.3 Opdrachtgever is verplicht, tenzij zulks in verband met de omstandigheden niet van haar kan worden gevergd, in goed overleg Activ de gelegenheid te geven binnen een redelijke termijn voor diens rekening tekortkomingen, waarvoor Activ aansprakelijk is, te herstellen of de uit die tekortkomingen voortvloeiende schade te beperken of om op te heffen.
- 10.4 Indien door of namens Opdrachtgever het inschakelen van een bepaalde persoon is of wordt voorbeschreven, is Activ voor wat het werk van die persoon betreft jegens Opdrachtgever tot niet meer gehouden dan tot datgene, waartoe Activ die persoon kan houden krachtens de voorwaarde van de tussen Activ en de voorgeschreven persoon geldende afspraken, zoals deze door Opdrachtgever zijn aanvaard of goedgekeurd. Indien de voorgeschreven persoon tekortschiet en Activ het redelijkerwijs nodige heeft gedaan om nakoming en/of schadevergoeding te verkrijgen, zal Opdrachtgever de voor Activ ontstane extra kosten aan haar vergoeden, voor zover deze haar niet zijn vergoed door de voorgeschreven persoon. Daartegenover zal Activ, op eerste verzoek van Opdrachtgever, aan deze haar vordering op de voorgeschreven persoon cederen tot aan het door Opdrachtgever aan haar vergoede bedrag.
- 10.5 Onverminderd het in de vorige leden bepaalde is Activ bij opdrachten die betrekking hebben op de totstandkoming van een object alleen aansprakelijk voor schaden die niet zouden worden gedekt door een gebruikelijke CAR-verzekering of een vergelijkbare verzekering. Indien er een uitkering krachtens zo'n verzekering is, heeft die verzekeraar geen regres.
- 10.6 De aansprakelijkheid van Activ is te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag dat door de verzekeringsmaatschappij, waarbij Activ een beroepsaansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten, wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico. Indien en voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor schade als gevolg van die aansprakelijkheid geen aanspraak op uitkering geeft, is iedere aansprakelijkheid van Activ beperkt tot een bedrag gelijk aan de (advies)kosten met een maximum van € 25.000.
- 10.7 De vordering van Opdrachtgever tot vergoeding van schade en aldus de aansprakelijkheid van Activ vervalt door verloop van vijf jaren vanaf de dag waarop de opdracht door voltooiing of opzegging is geëindigd en 18 maanden na ontdekking van de schadeveroorzakende gebeurtenis, indien dat eerder is.
- 10.8 Het recht van Opdrachtgever op schadevergoeding verminderd niet diens verplichtingen te betalen conform de opdracht.
- 10.9 Opdrachtgever is aansprakelijk voor en vrijwaart Activ ter zake van vorderingen tot vergoeding van schade van derden veroorzaakt door de aan Opdrachtgever ter beschikking gestelde persoon/personen. Voor vergoeding van andere schade dan hiervoor genoemd is Activ slechts aansprakelijk indien en voor zover de tekortkoming te wijten is aan opzet of grove onzorgvuldigheid van Activ.

## **Artikel 11**

### **Beëindiging van de overeenkomst**

- 11.1 Voor zover sprake is van werkzaamheden aangaande beheer dient, in afwijking van het bepaalde in artikel 7: 408 lid 1 en 2 BW opzegging van deze overeenkomst te geschieden middels aangetekend schrijven tegen het einde van een beheerperiode, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie (3) maanden.
- 11.2 Ieder der partijen heeft het recht de opdracht buitengerechtelijk te ontbinden in het geval een partij:
  - a) haar bedrijfsvoering staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
  - b) surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
  - c) in staat van faillissement wordt verklaard;
  - d) een akkoord buiten faillissement aanbiedt;
  - e) indien Opdrachtgever komt te overlijden;
  - f) op andere wijze de gehele of gedeeltelijke beschikking over haar vermogen verliest.
- 11.3 De opdracht tot beheer van het object/de objecten eindigt op het tijdstip van eigendomsoverdracht (notarieel/transport) daarvan, een eigendomsoverdracht in economische zin hierin begrepen.
- 11.4 Bij gedeeltelijke overdracht van het object eindigt de opdracht alleen voor het overgedragen gedeelte.
- 11.5 Een voornemen tot gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht wordt door Opdrachtgever tenminste zes (6) weken tevoren schriftelijk aan Activ gemeld. Ingeval eigendomsoverdracht binnen deze termijn van zes (6) weken plaatsvindt, behoudt Activ recht op een vergoeding als geldend voor deze zes (6) weken.

- 11.6 Indien een eigendomsoverdracht plaatsvindt van een object/objecten waarop een beheerovereenkomst (mede) betrekking heeft binnen één jaar na ingang van de beheerovereenkomst, heeft Activ recht op een beheervergoeding als had de beheerovereenkomst één jaar geduurd, onverminderd het hiervoor onder 10.6 bepaalde.
- 11.7 Bij beëindiging van de opdracht stelt Activ op eerste verzoek van de Opdrachtgever en zodra de Overeenkomst financieel is afgewikkeld alle bescheiden die betrekking hebben op het beheer van het object aan Opdrachtgever ter beschikking.
- 11.8 Bij het einde van de opdracht is al hetgeen partijen jegens elkaar verschuldigd zijn direct opeisbaar.
- 11.9 Is voor de voltooiing van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen dan is dit geen fatale termijn. Bij overschrijding van een termijn dient Opdrachtgever Activ derhalve schriftelijk in gebreke te stellen.
- 11.10 Indien de werkzaamheden in fasen worden uitgevoerd kan Activ de werkzaamheden van een volgende fase opschorten totdat Opdrachtgever de resultaten van de voorgaande fase heeft goedgekeurd.

#### **Artikel 12 Intellectuele eigendom**

- 12.1 Rapporten en adviezen van Activ blijven eigendom van Activ.
- 12.2 Het is Opdrachtgever niet toegestaan enig onderdeel van de rapporten en adviezen te gebruiken buiten het kader van de overeenkomst.

#### **Artikel 13**

##### **Contractoverneming**

- 13.1 Het is Activ toegestaan de met Opdrachtgever gesloten overeenkomst over te dragen aan een derde aan Activ direct of indirect gelieerde vennootschap of (rechts)persoon in de zin van artikel 6:159 B.W.
- 13.2 Indien voor de contractoverneming toestemming van of medewerking door Opdrachtgever nodig is, wordt deze hierbij bij voorbaat door Opdrachtgever gegeven en verbindt Opdrachtgever zich hierbij om alles te doen wat voor contractoverneming noodzakelijk of gewenst is, waaronder de ondertekening van een daartoe bestemde akte.

#### **Artikel 14**

##### **Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 14.1 Op de overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 14.2 Alle geschillen zullen door partijen in onderling overleg worden geregeld. Indien zulks niet mogelijk is zullen ze worden voorgelegd aan de bevoegde (civiele) rechter te Arnhem.