

ALGEMENE VOORWAARDEN

Spatium Vastgoed B.V.

KvK-nummer: 93740360

Vestigingsadres: Van Beethovensingel 128a, 3133 EA Vlaarding

Artikel 1 – Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Spatium Vastgoed / gebruiker: Spatium Vastgoed B.V., gevestigd te Vlaardingen (Van Beethovensingel 128a, 3133 EA Vlaardingen), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 93740360, gebruiker van deze algemene voorwaarden.

Wederpartij: iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie Spatium Vastgoed een overeenkomst aangaat of met wie zij daarover onderhandelt, waaronder onder meer verkopers, kopers, makelaars, taxateurs, aannemers, adviseurs en overige dienstverleners.

Overeenkomst: elke overeenkomst tussen Spatium Vastgoed en de wederpartij waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, waaronder koopovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken, opdrachten tot dienstverlening en overige rechtshandelingen.

Onroerende zaak / pand: een gebouw, bouwwerk, kavel, appartementsrecht of ander registergoed dat onderwerp is van (de onderhandelingen over) een overeenkomst.

Schriftelijk: per brief, e-mail of enig ander communicatiemiddel dat met het oog op de stand der techniek en de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen daarmee gelijk kan worden gesteld.

Artikel 2 – Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes, onderhandelingen, opdrachten en overeenkomsten waarbij Spatium Vastgoed als (potentiële) koper, opdrachtgever of contractspartij optreedt, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Deze voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten met de wederpartij waarvoor voor de uitvoering derden dienen te worden ingeschakeld.
3. De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere algemene voorwaarden van de wederpartij wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen, tenzij Spatium Vastgoed deze schriftelijk en uitdrukkelijk heeft aanvaard.
4. Indien één of meer bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd worden, blijft het overige in deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Partijen treden in dat geval in overleg om nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht wordt genomen.
5. Van deze algemene voorwaarden afwijkende afspraken zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen.

Artikel 3 – Aanbiedingen, onderhandelingen en totstandkoming van de overeenkomst

1. Alle aanbiedingen, biedingen, indicatieve prijsopgaven en voorstellen van Spatium Vastgoed zijn vrijblijvend, ook indien daarin een termijn voor aanvaarding is opgenomen, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is vermeld.
2. Een overeenkomst tot koop en verkoop van een onroerende zaak komt uitsluitend tot stand door schriftelijke ondertekening van een koopovereenkomst door beide partijen. Mondelinge afspraken, e-mailcorrespondentie, biedingen of onderhandelingen leiden op zichzelf niet tot een bindende overeenkomst.

3. Onderhandelingen kunnen door Spatium Vastgoed op ieder moment en zonder opgave van redenen worden afgebroken, zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot schadevergoeding of vergoeding van kosten aan de wederpartij, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid van Spatium Vastgoed.

4. Kennelijke fouten of verschrijvingen in aanbiedingen, offertes of overeenkomsten binden Spatium Vastgoed niet.

Artikel 4 – Aankoop van onroerende zaken

1. Spatium Vastgoed koopt onroerende zaken met het oog op eigen beleggings-, ontwikkelings- of exploitatiedoeleinden. De wederpartij is bekend met deze hoedanigheid van Spatium Vastgoed.

2. De koopovereenkomst en de bijbehorende leveringsakte bepalen de rechten en verplichtingen van partijen ten aanzien van de betreffende onroerende zaak. Deze algemene voorwaarden vullen die overeenkomst aan, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

3. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, koopt Spatium Vastgoed de onroerende zaak in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt ('as is, where is'), met alle daaraan verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken. Dit laat de mededelingsplicht van de verkoper ten aanzien van hem bekende gebreken onverlet.

4. Feitelijke leveringstermijnen, ontbindende voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud, voorbehoud van onderzoek, voorbehoud van vergunning) en overige bijzondere bedingen worden per transactie in de koopovereenkomst vastgelegd.

Artikel 5 – Onderzoek, informatieverstrekking en mededelingsplicht

1. De wederpartij staat er voor in dat alle door of namens haar aan Spatium Vastgoed verstrekte gegevens, documenten en informatie over de onroerende zaak juist, volledig en niet misleidend zijn, waaronder in ieder geval informatie over bekende gebreken, bodemverontreiniging, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplanbeperkingen, huur- en gebruiksrechten van derden, achterstallig onderhoud en lopende of dreigende geschillen of procedures.

2. Spatium Vastgoed is gerechtigd, maar niet verplicht, eigen (bouwkundig, juridisch, milieukundig, fiscaal of ander) onderzoek te verrichten of te laten verrichten naar de onroerende zaak. Het verrichten of nalaten van dergelijk onderzoek doet niet af aan de mededelingsplicht van de wederpartij als bedoeld in het eerste lid en ontslaat de wederpartij niet van haar aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie.

3. Indien na de levering blijkt dat de onroerende zaak niet de eigenschappen bezit die de wederpartij heeft toegezegd of die voor normaal, respectievelijk bijzonder, gebruik nodig zijn, en dit gebrek bij normaal onderzoek door Spatium Vastgoed niet aan het licht kon komen, is de wederpartij daarvoor jegens Spatium Vastgoed aansprakelijk, onverminderd het bepaalde in de koopovereenkomst.

Artikel 6 – Prijs en betaling

1. Alle door Spatium Vastgoed genoemde prijzen en biedingen zijn exclusief kosten koper, notariskosten, kadastrale kosten, overdrachtsbelasting en overige heffingen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

2. Betaling van de koopsom en bijkomende kosten vindt plaats via het kantoor van de bij de transactie betrokken notaris, op de wijze en op het moment zoals in de koopovereenkomst is bepaald.

3. Spatium Vastgoed is gerechtigd de betaling van (een deel van) de koopsom afhankelijk te maken van het onvoorwaardelijk en juridisch correct passeren van de leveringsakte en van het voldoen door de wederpartij aan haar verplichtingen uit de overeenkomst.

Artikel 7 – Inschakelen van derden

1. Spatium Vastgoed is gerechtigd bij de uitvoering van een overeenkomst derden (waaronder makelaars, taxateurs, notarissen, juridische en fiscale adviseurs, bouwkundigen en aannemers) in te schakelen. Deze algemene voorwaarden gelden mede ten behoeve van deze door Spatium Vastgoed ingeschakelde derden, die zich hierop rechtstreeks jegens de wederpartij kunnen beroepen.

2. Spatium Vastgoed is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van door haar ingeschakelde derden, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid bij de keuze van die derde.

Artikel 8 – Overmacht

1. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan elke van de wil van Spatium Vastgoed onafhankelijke omstandigheid, waardoor de nakoming van haar verplichtingen jegens de wederpartij geheel of gedeeltelijk wordt verhinderd, of waardoor de nakoming van haar verplichtingen in redelijkheid niet van Spatium Vastgoed kan worden gevergd, waaronder onder meer begrepen: brand, natuurramp, pandemie, oorlog, terrorisme, overheidsmaatregelen, weigering of intrekking van vergunningen, storingen in de financiële markten, bodemverontreiniging die pas na het sluiten van de overeenkomst wordt ontdekt, en tekortkomingen van door Spatium Vastgoed ingeschakelde derden.

2. Spatium Vastgoed is niet gehouden tot vergoeding van enige schade als gevolg van overmacht en is gerechtigd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, dan wel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn.

Artikel 9 – Aansprakelijkheid

1. Spatium Vastgoed is uitsluitend aansprakelijk voor schade die de wederpartij lijdt indien en voor zover die schade rechtstreeks het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Spatium Vastgoed of haar leidinggevende ondergeschikten.

2. Voor zover aansprakelijkheid van Spatium Vastgoed op grond van het vorige lid aan de orde is, is deze aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de door Spatium Vastgoed (of, indien van toepassing, de betrokken derde) gesloten aansprakelijkheidsverzekering daadwerkelijk wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat op grond van die verzekering voor rekening van Spatium Vastgoed komt.

3. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens een verzekering als bedoeld in het tweede lid plaatsvindt, is de aansprakelijkheid van Spatium Vastgoed beperkt tot het bedrag dat door de wederpartij ter zake daadwerkelijk aan Spatium Vastgoed is voldaan in het kader van de betreffende overeenkomst, met een maximum van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per gebeurtenis, waarbij een reeks van samenhangende gebeurtenissen als één gebeurtenis geldt.

4. Spatium Vastgoed is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, verminderde goodwill, schade door bedrijfsstagnatie en schade als gevolg van aanspraken van derden op de wederpartij.

5. De in dit artikel opgenomen beperkingen van aansprakelijkheid gelden niet voor zover schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Spatium Vastgoed zelf, en laten de dwingendrechtelijke bepalingen van Nederlands recht, waaronder de bescherming van consumenten, onverlet.

6. Een vordering tot schadevergoeding jegens Spatium Vastgoed dient, op straffe van verval van recht, schriftelijk en onderbouwd bij Spatium Vastgoed te zijn ingediend binnen twaalf (12) maanden na het moment waarop de wederpartij met de schade en de mogelijke aansprakelijkheid van Spatium Vastgoed bekend werd of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn.

Artikel 10 – Vrijwaring

1. De wederpartij vrijwaart Spatium Vastgoed, haar bestuurders, werknemers en door haar ingeschakelde derden volledig voor alle aanspraken van derden – uit welke titel dan ook – die verband houden met de onroerende zaak of de overeenkomst en die zien op de periode vóór het moment van (juridische en/of feitelijke) levering, waaronder in ieder geval aanspraken die verband houden met:

- bodem-, grond- of milieuverontreiniging ontstaan of veroorzaakt vóór het moment van levering;
- gebreken in constructie, installaties, funderingen, asbest of andere bouwtechnische risico's die vóór levering zijn ontstaan;
- rechten of aanspraken van huurders, gebruikers, erfpachters of andere derden op de onroerende zaak;
- niet-naleving van wettelijke voorschriften, vergunningen of publiekrechtelijke verplichtingen door de wederpartij of haar rechtsvoorgangers;
- onjuiste, onvolledige of misleidende informatieverstrekking door of namens de wederpartij.

2. Deze vrijwaring omvat zowel de schade van de derde zelf als de redelijke kosten van verweer die Spatium Vastgoed maakt tegen de betreffende aanspraak, waaronder kosten van juridische bijstand.

3. De wederpartij is verplicht Spatium Vastgoed onverwijld schriftelijk te informeren zodra zij kennis krijgt van (dreigende) aanspraken van derden als bedoeld in dit artikel, en zij verleent Spatium Vastgoed alle medewerking die redelijkerwijs nodig is om zich tegen dergelijke aanspraken te verweren of deze af te wikkelen.

4. Spatium Vastgoed is gerechtigd, maar niet verplicht, zelf de verweren te voeren tegen een aanspraak van een derde als bedoeld in dit artikel, waarbij de wederpartij de daaraan verbonden redelijke kosten draagt.

5. Deze vrijwaringsverplichting geldt niet voor zover de betreffende aanspraak van de derde het rechtstreekse gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Spatium Vastgoed zelf.

Artikel 11 – Verzekering

1. Spatium Vastgoed onderhoudt naar eigen inzicht een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

2. De wederpartij is verplicht, indien en zolang zij (mede) verantwoordelijk of aansprakelijk kan zijn voor de onroerende zaak of voor werkzaamheden daaraan, een deugdelijke verzekering (waaronder aansprakelijkheidsverzekering) aan te houden en op eerste verzoek van Spatium Vastgoed het bestaan en de inhoud daarvan aan te tonen.

Artikel 12 – Opschorting en ontbinding

1. Spatium Vastgoed is bevoegd de nakoming van haar verplichtingen op te schorten of de overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de wederpartij haar verplichtingen uit de overeenkomst of deze algemene voorwaarden niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, dan wel indien Spatium Vastgoed goede grond heeft te vrezen dat de wederpartij daarin zal tekortschieten.
2. Voorts is Spatium Vastgoed bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of indien er zich anderszins omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat ongewijzigde handhaving van de overeenkomst in redelijkheid niet van Spatium Vastgoed kan worden verwacht.
3. Ontbinding of opschorting laat het recht van Spatium Vastgoed op vergoeding van schade en gemaakte kosten onverlet.

Artikel 13 – Persoonsgegevens

1. Spatium Vastgoed verwerkt persoonsgegevens van de wederpartij in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst, het voldoen aan wettelijke verplichtingen en/of de behartiging van haar gerechtvaardigd belang.
2. Nadere informatie over de verwerking van persoonsgegevens door Spatium Vastgoed is opgenomen in het privacystatement van Spatium Vastgoed, te raadplegen via [website/URL invullen].

Artikel 14 – Klachten

1. Klachten over de uitvoering van de overeenkomst dienen door de wederpartij binnen bekwame tijd, doch uiterlijk binnen dertig (30) dagen nadat de wederpartij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, volledig en duidelijk omschreven schriftelijk bij Spatium Vastgoed te worden ingediend.
2. Het indienen van een klacht schort de verplichtingen van de wederpartij uit de overeenkomst niet op.

Artikel 15 – Overdracht van rechten en verplichtingen

1. De wederpartij is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit de overeenkomst aan een derde over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Spatium Vastgoed.
2. Spatium Vastgoed is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een aan haar gelieerde onderneming of aan een derde in het kader van een overdracht van (een deel van) haar onderneming, en de wederpartij verleent hiervoor bij voorbaat haar toestemming.

Artikel 16 – Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle overeenkomsten waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen partijen die voortvloeien uit of verband houden met de overeenkomst worden in eerste instantie bij uitsluiting voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin Spatium Vastgoed is gevestigd, onverminderd het recht van Spatium Vastgoed om een geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 17 – Slotbepalingen

1. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 93740360 en worden op verzoek kosteloos aan de wederpartij toegezonden.
2. Spatium Vastgoed is gerechtigd deze algemene voorwaarden te wijzigen. Gewijzigde voorwaarden zijn van toepassing op overeenkomsten die na de wijziging worden gesloten.
3. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: ‘Algemene Voorwaarden Spatium Vastgoed B.V.’.