

ALGEMENE VOORWAARDEN

Van: Rivas Vastgoed

Artikel 1 Algemeen

In deze algemene voorwaarden worden de hierna volgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven:

Rivas Vastgoed: gebruiker van de algemene voorwaarden, verhuurder;
Opdrachtgever: de (rechts)persoon, die met Rivas Vastgoed een overeenkomst sluit of heeft gesloten of diens vertegenwoordiger(s), gemachtigde(n), rechtverkrijgende(n) en erfgenamen, huurder;
Overeenkomst : de huurovereenkomst tussen Rivas Vastgoed en opdrachtgever;
Eigenaar: de wettelijke eigenaar van het onroerende goed;
Verhuurder: de verhuurder van het onroerend goed aan Rivas Vastgoed;
Bewoner : de feitelijke bewoner van het onroerend goed, zijnde een door opdrachtgever in het pand geplaatst persoon;
Bezoeker: een persoon die op bezoek is bij de bewoner.

Alle aanbiedingen, overeenkomsten en de uitvoering daarvan worden uitsluitend beheerst door de onderhavige voorwaarden. Afwijkingen dienen uitdrukkelijk schriftelijk met Rivas Vastgoed overeengekomen te worden;

De toepasselijkheid van eventueel door opdrachtgever gehanteerde voorwaarden wordt uitdrukkelijk uitgesloten;
Eventuele nietigheid of ongeldigheid van een of meer bepalingen van deze overeenkomst laten de geldigheid en de toepasselijkheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet.

Artikel 2 Aanbiedingen

Alle door Rivas Vastgoed gedane aanbiedingen, in welke vorm dan ook, zijn vrijblijvend tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld;
Indien een aanbieding vergezeld gaat van begrotingen, catalogi of andere bescheiden, blijven deze te allen tijde eigendom van Rivas Vastgoed en moeten deze op eerste verzoek franco aan Rivas Vastgoed worden teruggezonden. Zij mogen zonder toestemming van Rivas Vastgoed niet vermenigvuldigd noch aan derden ter inzage gegeven worden;
Toezending van aanbiedingen en/of (andere) documentatie verplicht Rivas Vastgoed niet tot acceptatie van een huuraanvraag. Acceptatie wordt door Rivas Vastgoed zo spoedig mogelijk, maar in elk geval binnen 8 dagen na ontvangst van de aanvraag aan opdrachtgever kenbaar gemaakt;
Rivas Vastgoed behoudt zich het recht voor om aanvragen zonder opgaaf van redenen te weigeren, dan wel het onroerend goed niet zonder vooruitbetaling ter beschikking te stellen.

Artikel 3 Overeenkomst

Rivas Vastgoed verbindt zich aan opdrachtgever nader gespecificeerde zaken ten gebruik in huur af te staan gelijk opdrachtgever zich verbindt deze zaken van Rivas Vastgoed ten gebruik in huur aan te nemen;
Opdrachtgever verbindt zich de overeengekomen huurprijs en de uit deze overeenkomst voortvloeiende vergoedingen en kosten te betalen en het gehuurde na beëindiging van de huurtijd terug te leveren, een en ander met inachtneming van het hierna bepaalde.
Behoudens het hierna gestelde komt een overeenkomst met Rivas Vastgoed eerst dan tot stand, nadat Rivas Vastgoed een opdracht schriftelijk heeft aanvaard respectievelijk heeft

bevestigd, waarbij de datum van de bevestiging bepalend is. De opdrachtbevestiging wordt geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven, tenzij opdrachtgever daartegen onmiddellijk schriftelijk heeft geprotesteerd. De opdrachtbevestiging dient binnen 8 dagen na verzending door opdrachtgever voor akkoord aan Rivas Vastgoed te worden geretourneerd. Zolang Rivas Vastgoed deze opdrachtbevestiging niet retour heeft ontvangen, zal zij geen uitvoering geven aan de overeenkomst;

De natuurlijk persoon die niet namens zichzelf maar namens een andere natuurlijk persoon of rechtspersoon met Rivas Vastgoed een overeenkomst sluit, is naast die opdrachtgever zelf ook hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle hieruit voor opdrachtgever voortvloeiende verplichtingen;

Eventueel later gemaakte aanvullende afspraken of wijzigingen binden Rivas Vastgoed slechts, indien deze schriftelijk door Rivas Vastgoed zijn bevestigd;

Voor overeenkomsten waarvoor naar aard en omvang geen offerte of opdrachtbevestiging wordt verzonden, wordt de factuur geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven, behoudens reclame binnen 8 werkdagen na verzending van de factuur;

Elke overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat opdrachtgever - uitsluitend ter beoordeling van Rivas Vastgoed - voldoende kredietwaardig schijnt voor de geldelijke nakoming van de overeenkomst;

Rivas Vastgoed is gerechtigd bij of na het aangaan van de overeenkomst, alvorens (verder) te presteren, van opdrachtgever zekerheid te eisen dat zowel aan betalings- als aan de overige verplichtingen voldaan zal worden;

Rivas Vastgoed is bevoegd om, indien zij dit noodzakelijk dan wel wenselijk acht, voor een juiste uitvoering van de aan haar verstrekte opdracht bij uitvoering van de overeenkomst anderen in te schakelen, waarvan de kosten aan opdrachtgever zullen worden doorberekend conform de verstrekte prijsopgaven.

Artikel 4 De Huurperiode

De huur wordt aangegaan voor een door partijen vastgestelde periode, welke aanvangt op de overeengekomen dag van aflevering en eindigt op de overeengekomen dag van teruglevering. Het verhuurde dient in zijn geheel en in goede staat te worden teruggeleverd;

Wanneer het verhuurde binnen de overeengekomen huurperiode voortijdig wordt teruggeleverd, blijft de huursom over de gehele overeengekomen huurtijd verschuldigd;

Indien het gehuurde door enige oorzaak niet op de overeengekomen datum van aflevering door opdrachtgever van Rivas Vastgoed wordt afgenomen, dan wel Rivas Vastgoed niet in staat is gesteld het gehuurde aan opdrachtgever te leveren, is niettemin de huursom over de gehele overeengekomen periode verschuldigd, terwijl het gehuurde voor rekening en risico van opdrachtgever ter beschikking wordt gehouden. Indien opdrachtgever niet onverwijld na sommaties het gehuurde afneemt, is Rivas Vastgoed gerechtigd daarover vrijelijk te beschikken, terwijl de overeengekomen huurprijs onverkort verschuldigd blijft;

Rivas Vastgoed behoudt zich het recht voor om na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode deze niet te verlengen;

Indien de huurovereenkomst voor een onbepaalde tijd is aangegaan, eindigt de huurovereenkomst door schriftelijke opzegging door een der partijen aan de medecontractant, met in acht name van een opzegtermijn van 1 maand.

Artikel 5 Beschikbaarstelling

Rivas Vastgoed draagt er zorg voor, dat het gehuurde voldoet aan de eventueel ter zake bestaande wettelijke voorschriften;

Vanaf de aanvang der huurperiode wordt het gehuurde aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft het recht het gehuurde voor afname te (doen) keuren. Indien opdrachtgever van dit recht geen gebruik maakt, wordt het gehuurde geacht in goede staat, volledig en volgens afspraak te zijn afgeleverd;

Artikel 6 Risico

Gedurende de gehele huurperiode is het volledige risico van het gehuurde voor rekening van opdrachtgever, onverschillig door welke gebeurtenis, handeling of niet-handeling enige schade zou zijn veroorzaakt, derhalve ook ingeval van overmacht. Opdrachtgever is verplicht alle schade aan de gehuurde zaken te vergoeden op basis van nieuwwaarde;

Opdrachtgever vrijwaart Rivas Vastgoed voor alle eventuele aanspraken van derden in verband met de gehuurde zaken.

Artikel 7 Gebruik

Gedurende de huurperiode is opdrachtgever gehouden het gehuurde naar aard en bestemming als een goed opdrachtgever te gebruiken, te onderhouden en te beveiligen tegen diefstal en beschadiging;

Tijdens de huurperiode worden alle eventueel noodzakelijke reparaties door of namens Rivas Vastgoed uitgevoerd. Opdrachtgever mag slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van Rivas Vastgoed eventuele reparaties (laten) uitvoeren door deskundig personeel.

Uitsluitend reparatiekosten ten gevolge van normale gebruiksslijtage zijn voor rekening van Rivas Vastgoed. Alle kosten ten gevolge van overbelasting en/of ondeskundig gebruik zijn derhalve voor rekening van opdrachtgever. Mankementen dienen terstond schriftelijk aan Rivas Vastgoed te worden gemeld;

Gedurende de huurperiode is Rivas Vastgoed te allen tijde gerechtigd de toestand en de wijze van gebruik van het gehuurde te controleren. Opdrachtgever dient op eerste verzoek onverwijld toegang tot het gehuurde te verlenen;

Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Rivas Vastgoed is het niet toegestaan het gehuurde aan enige derde in gebruik te geven, noch enig uit de huurovereenkomst voortvloeiend recht geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.

Artikel 8 Naleving huisregels

Opdrachtgever accepteert dat Rivas Vastgoed, met betrekking tot het gebruik van het gehuurde, corrigerend optreedt tegen de bewoner(s). Tevens werkt opdrachtgever mee aan de door Rivas Vastgoed voorgestelde maatregelen ter correctie van de bewoner(s);

Opdrachtgever accepteert dat bewoner(s) die niet voldoen aan de gestelde huisregels door Rivas Vastgoed uit de woning kunnen worden gezet;

Artikel 9 Teruglevering

Na afloop van de huurperiode is opdrachtgever verplicht het gehuurde in oorspronkelijke en gereinigde staat compleet terug te leveren aan Rivas Vastgoed. Rivas Vastgoed behoudt zich het recht voor het gehuurde na teruglevering te controleren;

Indien het gehuurde na afloop van de overeenkomst niet schoon, ter beoordeling door Rivas Vastgoed, wordt opgeleverd door opdrachtgever, heeft Rivas Vastgoed het recht het gehuurde voor rekening van opdrachtgever te laten schoonmaken;

Indien opdrachtgever zich niet houdt aan de teruglever verplichting, zal opdrachtgever aansprakelijk zijn voor alle daaruit voortvloeiende schade en kosten, inkomstenderving van Rivas Vastgoed daaronder begrepen. Opdrachtgever is onder dezelfde voorwaarden verplicht alle bij het gehuurde behorende bescheiden en accessoires op het tijdstip van inlevering aan Rivas Vastgoed te overhandigen;

Indien opdrachtgever het gehuurde niet op de overeengekomen datum teruglevert, heeft Rivas Vastgoed het recht om zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter de overeenkomst te ontbinden en het gehuurde, onverwijld weer tot zich te (doen) nemen, onverminderd het recht van Rivas Vastgoed de hierdoor ontstane schade bij opdrachtgever in rekening te brengen. Indien deze situatie zich voordoet, zal Rivas Vastgoed het gehuurde terstond controleren op eventuele beschadigingen en gebreken. Rivas Vastgoed zal opdrachtgever per omgaande haar bevindingen betreffende de toestand van het gehuurde kenbaar maken en hem in de gelegenheid stellen het gehuurde te inspecteren;

Artikel 10 Aansprakelijkheid

Rivas Vastgoed draagt geen verdere aansprakelijkheid dan in deze voorwaarden is bepaald;

Tijdens de huurperiode is het gehuurde uitsluitend en geheel voor risico van opdrachtgever; Rivas Vastgoed accepteert geen aansprakelijkheid jegens de eigenaar of verhuurder indien de overeenkomst met opdrachtgever niet kan worden voortgezet, met uitzondering van die gevallen waarin Rivas Vastgoed in gebreke blijft jegens de eigenaar of verhuurder, zodat de overeenkomst niet kan worden voortgezet;

Opdrachtgever is verplicht de schade, die de bewoner of de bezoeker of opdrachtgever, direct of indirect, heeft veroorzaakt aan het gehuurde of de inrichting, te vergoeden aan Rivas Vastgoed. Bij diefstal van goederen wordt opdrachtgever aansprakelijk gesteld. Het bedrag van de schade wordt door Rivas Vastgoed in overleg met de eigenaar of verhuurder vastgesteld. Het bedrag van de schade wordt bepaald door Rivas Vastgoed, een en ander in redelijkheid en met overlegging van nota's;

Opdrachtgever wordt op de hoogte gesteld van de huurafspraken die Rivas Vastgoed gemaakt heeft met de eigenaar of verhuurder en neemt alle financiële gevolgen op zich die voortvloeien uit het door toedoen van opdrachtgever niet naleven van deze afspraken;

Rivas Vastgoed is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade, letsel of dood van de bewoner(s), of de bezoeker(s).

Opdrachtgever zal geen personen in de woning huisvesten die niet legaal in Nederland verblijven, bij overtreding hiervan zullen de kosten hieruit voortvloeiend voor rekening komen van de opdrachtgever. Opdrachtgever neemt met deze overeenkomst iedere juridisch aansprakelijkheid op zich betreffende de huisvesting van zijn werknemers.

Rivas Vastgoed is niet aansprakelijk voor enige door opdrachtgever of derden geleden schade ten gevolge van overmacht, stoornis in het bedrijf van Rivas Vastgoed, verzuim of vertraging in de levering, vervanging of herstel indien deze nodig zijn geweest als gevolg van normale slijtage aan het gehuurde;

Iedere aansprakelijkheid van Rivas Vastgoed jegens opdrachtgever is beperkt tot het bedrag dat de verzekering van Rivas Vastgoed met betrekking tot deze aansprakelijkheid uitkeert. Aansprakelijkheid die verder strekt dan het hiervoor bedoelde bedrag of aansprakelijkheid die niet wordt gedekt door een verzekering wordt uitdrukkelijk uitgesloten;

Eventuele schadeclaims dienen onverwijld na het ontstaan van de schade schriftelijk bij Rivas Vastgoed te worden ingediend;

De in deze algemene voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid voor schade gelden niet, indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Rivas Vastgoed of haar ondergeschikten;

Artikel 11 Prijzen

Tenzij anders vermeld zijn de prijzen exclusief BTW, andere belastingen, heffingen en rechten en exclusief de kosten van verzekering, vermeld in Euro's.

Ingeval van verhoging van een of meer der kostprijsfactoren is Rivas Vastgoed gerechtigd om de huurprijs dienovereenkomstig te verhogen, een en ander met inachtneming van de eventueel ter zake bestaande wettelijke voorschriften, met dien verstande dat reeds bekende toekomstige prijsverhogingen in de huurovereenkomst moeten worden vermeld.

Artikel 12 Annulering

Indien opdrachtgever, nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, deze wenst te annuleren, dan wordt bij annulering in de periode van:

- 60 tot 30 dagen voor aanvang van de huurperiode 25%
- 30 tot 14 dagen voor aanvang van de huurperiode 50%
- later dan 14 dagen voor aanvang van de huurperiode 100%

van de totale huurprijs als annuleringskosten in rekening gebracht, onverminderd het recht van Rivas Vastgoed op volledige schadevergoeding inclusief gedeelde winst;

Artikel 13 Betaling

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dient betaling middels storting of overmaking op een door Rivas Vastgoed aangewezen bank- of girorekening binnen 14 dagen na factuurdatum. De op de bank/giroafschriften van Rivas Vastgoed aangegeven valutadag is bepalend en wordt derhalve als betalingsdag aangemerkt;

Alle door opdrachtgever verrichte betalingen strekken primair tot voldoening van eventuele rente en door Rivas Vastgoed gemaakte invorderingskosten en vervolgens ter voldoening van de oudste openstaande facturen;

Ingeval opdrachtgever:

- a. in staat van faillissement wordt verklaard, tot boedelafstand overgaat, tot de schuldsanering uit hoofde van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen wordt toegelaten, een verzoek tot surseance van betaling indient, dan wel beslag op het geheel of een gedeelte van zijn eigendommen wordt gelegd of in geval van liquidatie;
- b. komt te overlijden of onder curatele wordt gesteld;
- c. enige uit kracht der wet of van deze condities op hem rustende verplichting

niet nakomt;
d. nalaat een factuurbedrag of een gedeelte daarvan binnen de daarvoor gestelde termijn te voldoen;
e. overgaat tot staking of overdracht van zijn bedrijf of een belangrijk gedeelte daarvan, daaronder begrepen de inbreng van zijn bedrijf in een op te richten of reeds bestaande vennootschap, dan wel overgaat tot wijziging in de doelstelling van zijn bedrijf; heeft Rivas Vastgoed door het enkel plaatsvinden van een van voormelde omstandigheden het recht, hetzij de overeenkomst te ontbinden, hetzij enig bedrag verschuldigd door de wederpartij op grond van de door Rivas Vastgoed verleende diensten terstond en zonder dat enige waarschuwing of ingebrekestelling nodig is in zijn geheel op te eisen, alles onverminderd het recht van Rivas Vastgoed op vergoeding van kosten, schade en rente;

Artikel 14 Rente en Kosten

Indien betaling niet binnen de termijn van 14 dagen heeft plaatsgevonden, is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en is hij vanaf datum verzuim een rente van 1% per maand of een gedeelte daarvan verschuldigd over het nog openstaande bedrag tot het moment van voldoening van het volledige bedrag;

Indien opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van opdrachtgever. De buitengerechtelijke kosten bedragen minimaal 15% van het verschuldigde in hoofdsom;

De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

-

Artikel 15 Reclames

Eventuele reclames worden door Rivas Vastgoed slechts in behandeling genomen indien zij Rivas Vastgoed rechtstreeks binnen 8 werkdagen na levering van de betreffende prestatie schriftelijk hebben bereikt, onder nauwkeurige opgave van de aard en de grond der klachten;

Reclames over facturen dienen eveneens schriftelijk te worden ingediend en wel binnen 8 werkdagen na de factuurdatum;

Na het verstrijken van gemelde termijnen wordt opdrachtgever geacht de prestatie respectievelijk de factuur te hebben goedgekeurd;

Indien de reclame door Rivas Vastgoed gegrond wordt bevonden, is Rivas Vastgoed uitsluitend verplicht alsnog de overeengekomen prestatie te leveren;

Slechts indien en voor zover de reclame gegrond bevonden wordt, schort dit de betalingsverplichting van opdrachtgever op, tot het moment waarop de reclame is afgewikkeld.

Artikel 16 Ontbinding

Indien opdrachtgever enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst niet of niet tijdig nakomt of in strijd daarmee handelt, wordt hij geacht van rechtswege in gebreke te zijn en is Rivas Vastgoed gerechtigd, onverminderd het recht van Rivas Vastgoed op algehele schadevergoeding, de overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter, middels een enkele tot de opdrachtgever gerichte kennisgeving, met dadelijke ingang te ontbinden. Opdrachtgever is alsdan gehouden het gehuurde terstond te retourneren;

Artikel 17 Concurrentiebeding

Opdrachtgever is verplicht tot betaling van de geldsom van 10.000 indien opdrachtgever rechtstreeks een overeenkomst aangaat met de eigenaar of verhuurder van een bij Rivas Vastgoed in contract zijnd pand;

Dit geldt in het geval dat:

- er reeds tussen partijen een overeenkomst gesloten is;
- Rivas Vastgoed bemiddeld heeft met de eigenaar of verhuurder maar met hem nog geen overeenkomst heeft afgesloten;
- Rivas Vastgoed wel een overeenkomst heeft afgesloten met de eigenaar of verhuurder maar nog niet met opdrachtgever;
- een overeenkomst met opdrachtgever minder dan twee jaar is afgelopen;

De bedoeling van dit artikel is dat opdrachtgever verplicht is een vergoeding te betalen aan Rivas Vastgoed indien opdrachtgever een overeenkomst met de eigenaar of verhuurder aangaat in het geval dat Rivas Vastgoed met deze eigenaar of verhuurder heeft bemiddeld. Iedere schending van deze bepaling, ook als deze niet expliciet in dit artikel is vermeld, zal leiden tot de betaling van 10.000 euro aan Rivas Vastgoed door opdrachtgever.

Artikel 18 Toepasselijk recht

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en de uitvoering daarvan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19 Geschillen

Alle geschillen, waaronder begrepen die welke slechts door een partij als zodanig beschouwd worden, voortvloeiend uit of verband houdende met de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn of de betreffende voorwaarden zelf en haar uitleg of uitvoering, zowel van feitelijke als juridische aard, zullen worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter in de vestigingsplaats van Rivas Vastgoed. Niettemin heeft Rivas Vastgoed het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.