

Algemene voorwaarden van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ibiza Estates Development S.L. d.d. Augustus 2022

Artikel 1 Algemeen

1.1 Deze algemene voorwaarden, hierna de voorwaarden, zijn toepasselijk op alle aanbiedingen welke door en aan Ibiza Estates Development S.L., hierna IED, dan wel overeenkomsten welke door dan wel met IED worden gesloten, voorzover hiervan bij overeenkomst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Indien de bepalingen van de aanbidding / overeenkomst afwijken van die van de voorwaarden, gaan de bepalingen van de overeenkomst voor. De voorwaarden zijn eveneens toepasselijk op alle aanbiedingen welke door en aan IED gelieerde (rechts)personen, dan wel overeenkomsten welke door dan wel met aan IED gelieerde (rechts)personen worden gesloten. Alsdan dient in de voorwaarden de naam van deze rechtspersoon te worden gelezen in de plaats van 'IED'. Indien een deel van de overeenkomst / de voorwaarden vernietigbaar dan wel nietig is, dan laat dit de geldigheid van het andere deel van de overeenkomst / de voorwaarden onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

1.2 De geadresseerde van de aanbidding, dan wel de contractant van IED wordt in het hiernavolgende 'de Relatie' genoemd. IED en de

Relatie zullen gezamenlijk 'Partijen' worden genoemd. Werkzaamheden t.b.v. de Relatie waarvoor op uurtarief of projectbasis wordt gefactureerd waaronder het verlenen van advies, kennis en inzet op het gebied van Vastgoed worden hierna 'de Diensten' genoemd.

1.3 Ieder beroep van de Relatie op andere algemene voorwaarden dan de onderhavige, worden hierbij door IED uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.4 Een door IED gedane aanbidding geschiedt te allen tijde vrijblijvend. Een door IED gedane aanbidding is te allen tijde voor herroeping door IED vatbaar, behoudens indien IED de aanbidding voor een bepaalde, schriftelijk vastgelegde, periode doet. Alsdan vervalt de aanbidding na deze termijn. Indien IED de door haar gedane aanbidding herroept, is IED nimmer aansprakelijk dan wel schadevergoedingsplichtig, voor enige vorm van schade die de Relatie, dan wel een derde, hierdoor zou lijden. Iedere in de aanbidding door IED genoemde prijs, is een nettoprijs exclusief btw en of overdrachtsbelasting, dan wel enige andere vorm van belasting, behoudens indien in de aanbidding uitdrukkelijk anders is bepaald. Na de aanbidding gemaakte wijzigingen en/of toezeggingen in de aanbidding hetzij mondeling hetzij schriftelijk gedaan door IED, houden een nieuwe aanbidding in, waarbij de vorige aanbidding is vervallen, ook indien slechts sprake is van een afwijking op ondergeschikte punten. In het geval een aanvaarding door de Relatie van de aanbidding van IED afwijkt, dan geldt dit als een nieuwe aanbidding van de Relatie en als een verwerping van de aanbidding door IED, ook indien slechts sprake is van een afwijking op ondergeschikte punten.

1.5 Indien de aanbidding vrijblijvend is, komt de overeenkomst tot stand op het moment van ontvangst door IED van een schriftelijke aanvaarding van deze aanbidding door de Relatie, behoudens herroeping door IED, dan wel op het moment dat door IED een aanvang is gemaakt met de uitvoering van de opdracht. Indien aan de aanbidding een termijn is gebonden komt de overeenkomst tot stand op het moment van ontvangst door IED van een aanvaarding van dit aanbod door de Relatie binnen de door IED gestelde termijn.

1.6 Indien IED een door haar gedane aanbidding wenst over te dragen aan een derde, geeft de Relatie hiervoor bij voorbaat toestemming, met dien verstande dat deze aanbidding eerst te gelden heeft als zijnde gedaan door de derde als genoemd, eerst is overgegaan op de derde, op het tijdstip waarop IED en haar rechtsopvolger de Relatie schriftelijk van deze overname kennis heeft gegeven. De Relatie geeft bij voorbaat toestemming aan IED haar overeenkomst, inhoudende alle rechten en verplichtingen uit hoofde van het contract, met de Relatie te allen tijde over te dragen aan een aan IED gelieerde (rechts) persoon, met dien verstande dat de overeenkomst eerst is overgenomen op het tijdstip waarop IED en haar rechtsopvolger de Relatie schriftelijk van deze contractovername kennis heeft gegeven. Indien IED handelt namens 'een nader te noemen meester' dient IED de Relatie hiervan voor het sluiten van de overeenkomst schriftelijk in kennis te stellen. In dat geval geeft de Relatie IED thans bij voorbaat toestemming aan IED deze overeenkomst over te dragen aan de nader te noemen meester, niet zijnde per sé

een aan IED gelieerde (rechts)persoon.

1.7 Alle door IED gemaakte en te maken kosten van makelaars, dan wel andere tussenpersonen, komen integraal voor rekening en risico van de Relatie, indien tussen IED en de Relatie een overeenkomst tot stand komt, behoudens indien Partijen in de overeenkomst uitdrukkelijk anders overeenkomen.

1.8 IED is nimmer gehouden tot het stellen van enige zekerheid aan de Relatie over te gaan.

1.9 Het is de Relatie uitdrukkelijk niet toegestaan zich op enig moment te beroepen op verrekening, noch is het de Relatie toegestaan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst op te schorten.

1.10 Iedere door de Relatie te verrichten betaling dient te geschieden op een door IED aan te wijzen methode, binnen 14 dagen na verzoek van IED daartoe dan wel op het door IED en de Relatie schriftelijk overeengekomen tijdstip. Dit betreft een fatale termijn, zodat, indien de Relatie stipte voldoening achterwege laat, hij van rechtswege in verzuim is. Alsdan is de Relatie aan IED een contractuele rente verschuldigd, gelijk aan een rentepercentage van 1,5 % per maand, of de wettelijke rente indien deze hoger is, te berekenen over de hoofdsom, waarbij een gedeelte van de maand voor een volle maand wordt gerekend, ingaande de eerste dag na het verstrijken van de fatale termijn.

1.11 Indien de Relatie in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de overeenkomst en/of de Wet op hem rust en daardoor door IED gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de Relatie. Indien de Relatie op enig

moment zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst niet nakomt, is hij aan IED zonder rechterlijke tussenkomst een boete verschuldigd ter hoogte van EUR 200,- per dag voor iedere kalenderdag dat de Relatie zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst niet nakomt, onverlet het recht van IED op nadere aanvullende schadevergoeding. De ingevolge dit artikel te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat IED zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van EUR 300,- vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De boete en het minimum aan buitengerechtelijke incassokosten zullen jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS

Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2015 als basisjaar (2015 = 100), dan wel, indien het basisjaar wijzigt, op basis van het nieuwe basisjaar.

1.12 Vorderingen van de Relatie op IED verjaren 2 jaar nadat deze opeisbaar zijn geworden.

1.13 IED is nimmer aansprakelijk voor directe en indirecte schade zijdens de Relatie, in verband met de door haar gedane aanbieding, dan wel nakoming van enige overeenkomst, zijdens IED, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van tot de directie van IED behorende leidinggevendenden. De Relatie vrijwaart IED voor eventuele aanspraken van derden die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en waarvan de oorzaak aan anderen dan aan IED

toerekenbaar is. Indien IED uit dien hoofde door derden mocht worden aangesproken, dan is de Relatie gehouden IED zowel buiten als in rechte bij te staan en onverwijld al het geen te doen dat van hem in dat geval verwacht mag worden. Mocht de Relatie in gebreke blijven in het nemen van adequate maatregelen, dan is IED, zonder ingebrekestelling, gerechtigd zelf daartoe over te gaan. Alle kosten en schade aan de zijde van IED en derden daardoor ontstaan, komen integraal voor rekening en risico van de Relatie. In geval van aansprakelijkheid zijdens IED is deze steeds beperkt tot directe schade te lijden door de Relatie, een en ander tot een maximum van dat bedrag waarvoor IED verzekerd is. Een en ander geldt slechts voor zover de aansprakelijkheid van IED ingevolge de wet of overeenkomst (waaronder begrepen het bepaalde in de voorwaarden) niet reeds verder is beperkt dan uit de enkele toepassing van dit artikel.

1.14 Indien IED een overeenkomst sluit dan wel een aanbieding doet, waarbij er voor IED of de Relatie een overdrachtsbelastingvoordeel is te behalen dan wel de Relatie betaalde overdrachtsbelasting kan terugvorderen, komen partijen overeen dat dit voordeel aan IED toekomt. De Relatie zal volledige medewerking geven aan de overdracht van het betreffende bedrag aan overdrachtsbelasting aan IED. Indien de kosten van de overdracht van een object ten laste van de Relatie komen en op deze overdracht artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, zal de Relatie aan IED het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de

heffingsgrondslag op grond van artikel 13 en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag uitkeren.

1.15 Op alle overeenkomsten waarop deze voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 2 Koop / Verkoop

Indien IED een overeenkomst tot opdracht tot koop / verkoop van een object sluit met de Relatie heeft in ieder geval het navolgende te gelden.

2.1 Verkoop door IED

2.1.1 Informatieverstreking door IED

De door IED verstrekte kadastrale gegevens en de vermelding van de oppervlakte en omvang van het object gelden slechts indien en voorzover deze in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Bij enige afwijking hierin, is IED hiervoor niet aansprakelijk en levert dit voor de Relatie geen enkele rechtsvordering (ontbinding / schadevergoeding dan wel anderszins) jegens IED op, behoudens indien een en ander niet te goeder trouw is geschied.

2.1.2 Het object zal worden geleverd op het overeengekomen tijdstip, met dien verstande dat indien deze levering niet mogelijk is, door welke oorzaak dan ook, deze levering zal plaatsvinden op een tijdstip waarop levering voor het eerst redelijkerwijze wel mogelijk is. IED is alsdan niet aansprakelijk voor enige schade, behoudens in geval van opzet zijdens IED, noch levert dit een ontbindingsgrond op voor de Relatie. Voorafgaande aan de levering zal het object door Partijen nog worden geïnspecteerd.

2.1.3 Het object wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van de

overeenkomst.

2.1.4 IED is niet aansprakelijk voor gebreken aan het object indien deze aan de Relatie kenbaar waren, dan wel kenbaar hadden kunnen zijn. De Relatie heeft hierin een eigen onderzoeksverplichting met dien verstande dat de Relatie zich hierin zal moeten laten bijstaan door een deskundige. Laat de Relatie dit achterwege dan komt dit voor zijn rekening en risico.

2.1.5 In het geval IED verkoper is van een object en ter zake samen met de Relatie opteert voor een met BTW belaste levering, staat de Relatie ervoor in dat hij het object zal gebruiken voor doeleinden waarvoor hij gerechtigd is de BTW voor minimaal 90% in aftrek te brengen. Als (achteraf) blijkt dat de Relatie niet heeft voldaan, dan wel op enig moment gedurende de fiscale referentieperiode (ex artikel 6 lid 4 Uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting) niet voldoet, aan voornoemd 90%-criterium, zodat niet kan worden voldaan aan de voorwaarden voor een met BTW belaste levering, is de Relatie aansprakelijk voor de door IED hierdoor te lijden dan wel geleden (fiscale) schade. De relatie is eveneens aansprakelijk voor de fiscale schade die ontstaat als gevolg van het vervallen van de optie voor een met BTW belaste levering, indien de optie vervalt doordat de relatie het object niet binnen de daarvoor gestelde termijn in gebruik heeft genomen. Deze fiscale schade omvat onder meer de BTW die IED niet langer in aftrek kan brengen, alsmede de BTW die IED verschuldigd is uit hoofde van herrekening of herziening.

2.2 Koop door IED

2.2.1 Informatieverstreking door de Relatie

De Relatie is gehouden te allen tijde tijdig alle relevante informatie betreffende het

object aan IED te verstrekken. Indien het object in verhuurde staat is, dient de Relatie IED tijdig afschriften van alle huurovereenkomsten, betalingsoverzichten en huurdoSSIers te overleggen, alsmede IED in kennis te stellen van het huurdersgedrag (betalingsachterstanden / nakoming verplichtingen huurder uit hoofde van de huurovereenkomst) van de desbetreffende huurder gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst, en van op handen zijnde dan wel aanhangige juridische procedures. Indien de Relatie niet alle informatie betreffende het object heeft verstrekt dan wel onvolledig is in zijn informatieverstreking, dan wel de informatie onjuist heeft verstrekt en IED hiermee na het totstandkomen van de overeenkomst mee bekend geraakt, levert dit voor IED een grond op tot ontbinding, al dan niet partieel (bijvoorbeeld met betrekking tot de koopprijs) - zonder rechterlijke tussenkomst - van de overeenkomst, zonder schadevergoedingsplichtig te zijn jegens de Relatie, dan wel jegens een derde. Tevens is de Relatie alsdan aansprakelijk voor iedere vorm van schade, geleden en te lijden door IED. De Relatie staat ervoor in dat, indien het object in verhuurde staat verkeert, het object voldoet aan de in de huurovereenkomst vastgelegde huurspecificaties, de huurprijzen jaarlijks zijn geïndexeerd en met inachtneming van de wettelijke en eventuele contractuele huurprijswijzigingsmethodes, telkens indien dit mogelijk was, zijn verhoogd. Bij gebreke daarvan, is de Relatie gehouden tot maximale compensatie van het hierdoor door IED te lijden

verlies aan huurpenningen tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst, een en ander het recht tot ontbinding van de overeenkomst door IED onverlet latend, behoudens tussen Partijen nader te maken afspraken hieromtrent. Indien de Relatie niet uiterlijk 7 dagen voor de levering van het object aan IED de huurdoossiers met alle hierbij behorende stukken aan IED heeft overgelegd, levert dit een grond op voor ontbinding van de overeenkomst door IED, zonder schadevergoedingsplichtig te zijn. Behoudens de ontbindingsmogelijkheid staat het IED alsdan tevens vrij 10% van de koopsom onder de transporterende notaris in depot te houden. Indien de Relatie alsdan niet binnen 4 weken alsnog de stukken overlegt aan IED, zal de overeengekomen koopsom worden verminderd met de ingehouden 10 % en valt het in depot gehouden bedrag, ter hoogte van 10% van de koopsom, toe aan IED als schadeloosstelling; een en ander laat het recht van IED op nadere schadevergoeding onverlet. Indien tussen de Relatie, als verkoper, en IED, als koper, een koopovereenkomst tot stand komt betreffende een in verhuurde staat zijnd object en partijen opteren voor een BTW belaste levering, komen partijen overeen dat de Relatie ervoor instaat dat het object door de zittende huurder(s) wordt gebruikt voor doeleinden waarvoor deze gerechtigd is/zijn de BTW voor minimaal 90% in aftrek te brengen. Als (achteraf) blijkt dat de huurder(s) niet voldoet/voldoen aan het voornoemde 90%-criterium, is de Relatie aansprakelijk voor de door IED hierdoor te lijden dan wel geleden (fiscale) schade. Deze fiscale schade omvat onder meer de BTW die IED niet langer in aftrek

kan brengen, alsmede de BTW die IED verschuldigd is uit hoofde van herrekening of herziening, maar welke door de Belastingdienst wordt nageheven van IED.

2.2.2 Indien partijen de overeenkomst betreffende het object hebben gesloten, blijft de Relatie aansprakelijk voor het object tot het moment van levering aan IED. Indien er zich een feit tussen het moment van sluiten van de overeenkomst en het moment van feitelijke levering voordoet welke van negatieve invloed is op het object, levert dit voor IED een grond op tot ontbinding van de overeenkomst zonder dat IED in verband hiermee op enigerlei wijze schadevergoedingsplichtig is. Indien de overeenkomst niet wordt ontbonden, zal de koopprijs evenredig worden verminderd. De Relatie is, ongeacht het door IED in te roepen recht, aansprakelijk voor iedere vorm van schade die IED hierdoor lijdt.

2.2.3 De Relatie draagt er zorg voor dat eventuele door huurders verstrekte bankgaranties op naam van IED worden gesteld, dan wel nieuwe bankgaranties ten name van IED worden gesteld, dan wel aan de Relatie verstrekte waarborgsommen aan IED zijn verstrekt een en ander uiterlijk 3 dagen voor de levering van het object aan IED. Indien de Relatie hiervoor geen zorg heeft gedragen, zal IED de koopprijs verminderen met een bedrag gelijk aan de bedragen aan bankgaranties en waarborgsommen die de Relatie verschuldigd is aan IED. De Relatie maakt alsdan geen aanspraak meer op het bedrag waarmee de koopsom is verminderd, behoudens indien en zodra de Relatie de bankgaranties en de waarborgsommen overlegt; de Relatie maakt dan geen aanspraak op enige (vertragings)rente over de

gelden.

2.2.4 Het object zal worden geleverd op het overeengekomen tijdstip, met dien verstande dat indien deze levering niet mogelijk is, dit per omgaande een grond voor ontbinding van de overeenkomst door IED oplevert, zonder schadevergoedingsplichtig te zijn. De Relatie is alsdan tevens aansprakelijk voor de door IED geleden en te lijden schade.

Artikel 3 Dienstverlening

3.1 IED zal in opdracht van de Relatie de Diensten verlenen en verrichten. IED zal de Diensten naar beste kunnen en vermogen verrichten en daarbij de zorgvuldigheid in acht nemen die van een redelijk en zorgvuldig handelend opdrachtnemer mag worden verwacht. IED zal bij de uitvoering van de overeenkomst naar eigen inzicht de bij IED in dienst zijnde of aan IED verbonden personen mogen betrekken en inzetten die IED daartoe het meest passend acht. De Relatie zal alle redelijkerwijs gewenste of vereiste medewerking verlenen aan IED opdat IED op passende wijze de Diensten kan verrichten alsmede IED alle door IED gewenste of redelijkerwijs benodigde documenten en informatie overleggen. De Relatie staat in voor de juistheid van zodanige door haar overgelegde informatie. Tussen IED en de Relatie overeengekomen termijnen en data zijn niet bindend en worden beschouwd als streefdata, tenzij IED en de Relatie uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen. IED zal zich overigens inspannen om de overeengekomen werkzaamheden binnen genoemde termijnen en data te verrichten

3.2 Partijen kunnen bij het tot stand komen van de overeenkomst een vast

honorarium overeenkomen. Het vaste honorarium is exclusief BTW. Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld op grond van werkelijk bestede uren. Het honorarium wordt berekend volgens de gebruikelijke uurtarieven van IED, geldende voor de periode waarin de werkzaamheden worden verricht, tenzij een daarvan afwijkend uurtarief is overeengekomen.

3.3 Eventuele kostenramingen zijn exclusief BTW.

3.4 Bij opdrachten met een looptijd van meer dan 1 maand zullen de verschuldigde kosten maandelijks in rekening worden gebracht.

3.5 Overige kosten worden integraal door de Relatie vergoed mits de Relatie voor het maken van deze kosten vooraf toestemming heeft gegeven en een deugdelijke specificatie of factuur ter zake de kosten door IED aan de Relatie wordt verstrekt. De Relatie is voorts gehouden overige kosten te vergoeden aan IED indien IED redelijkerwijs geen toestemming vooraf kon verkrijgen van de Relatie en de gemaakte kosten redelijk zijn.

3.6 IED is niet gerechtigd het uurtarief aan te passen tijdens de duur van Overeenkomst. Indien de Overeenkomst een duur heeft van meer dan zes maanden, is IED daarentegen wel gerechtigd het uurtarief aan te passen. IED zal de Relatie daarvan schriftelijk op de hoogte stellen alsmede de datum waarop het nieuwe tarief van kracht wordt. De aanpassing van het tarief zal geschieden op marktconforme basis en zal, indien de verhoging ten opzichte van het geldende uurtarief meer dan 4% bedraagt, in overleg met de de Relatie bekrachtigd

worden.

3.7 IED zal de Relatie maandelijks factureren. Facturen dienen binnen 14 dagen na dagtekening van de factuur te worden voldaan, zonder dat de Relatie gerechtigd is tot inhouding, korting, opschorting of verrekening. Niet tijdige betaling geeft IED het recht aan de Relatie een rente van 1% per maand in rekening te brengen, terwijl voorts alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten ten laste van de Relatie komen, onverminderd de overige rechten van IED.

3.8 IED is gerechtigd op voorschotbasis te factureren.

3.9 Reistijd wordt gerekend als werktijd en tegen het overeengekomen uurtarief verrekend.

3.10 De aansprakelijkheid van IED voor gevolg- of indirecte schade of immateriële schade, waaronder onder meer wordt begrepen omzet- of winstderving, wordt volledig uitgesloten. IED is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan doordat de Relatie onjuiste, onvolledige of inaccurate informatie heeft verstrekt aan IED dan wel zodanige informatie niet tijdig heeft verstrekt. De aansprakelijkheid van IED wordt beperkt tot het bedrag dat gelijk is aan het over de maand, voorafgaande aan de maand waarin de aansprakelijkheid is ontstaan, door IED aan de Relatie gefactureerde bedrag.

Artikel 4 - Geheimhouding

IED zal alle informatie van de Relatie die geheim is of een vertrouwelijk karakter heeft, strikt geheim houden en op generlei wijze aan derden bekendmaken, een en ander behoudens voorafgaande toestemming van de Relatie en overigens uitsluitend aanwenden binnen het kader van de overeengekomen werkzaamheden. Onder

geheime of vertrouwelijke informatie als bedoeld in het voorgaande lid wordt verstaan alle informatie die expliciet als zodanig is aangeduid door de Relatie alsmede alle overige informatie waarvan IED weet dan wel redelijkerwijs behoort te weten dat de betreffende informatie een geheim of vertrouwelijk karakter heeft en niet aan derden behoort te worden bekendgemaakt. Onverminderd het bepaalde in dit artikel behoudt IED zich de rechten en bevoegdheden voor die haar toekomen op grond van de Auteurswet en behoudt het recht de door de uitvoering van vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.

Artikel 5 - Intellectuele eigendomsrechten

De intellectuele eigendomsrechten en meer in het bijzonder het auteursrecht zoals vervat in, op of aan door IED vervaardigde en/of ter beschikking gestelde documenten en/of andere gegevensdragers behoren toe aan IED. De Relatie is gerechtigd deze documenten en gegevensdragers te gebruiken binnen het kader en doel van de Overeenkomst. De Relatie is niet gerechtigd deze documenten en gegevensdragers voor enig ander doel en binnen enig ander kader te gebruiken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van IED.