

ALGEMENE VOORWAARDEN C&G Onroerend Goed B.V. (versie 02-01-2017)

1. Bestemming

De gebruiker verklaart de werkplek (kantoorfunctie) enkel als kantoorruimte te gebruiken en zal deze bestemming niet mogen wijzigen. Indien de gebruiker de kantoren als vermeld in art. II zonder toestemming van C&G Onroerend Goed B.V. voor andere activiteiten aanwendt dan vermeld in dit artikel, is dit een ernstige inbreuk op grond waarvan C&G Onroerend Goed B.V. de overeenkomst mag ontbinden.

De ruimte mag niet als woonruimte worden gebruikt, maar uitsluitend bedrijfsactiviteiten met als doel kantoorfunctie mogen worden uitgeoefend.

De gebruiker zal de ter beschikking gestelde, gebruiksklare ruimte uitsluitend mogen gebruiken voor de uitoefening van de eigen bedrijvigheid vermeld in artikel I van de overeenkomst. Eventuele wijzigingen of uitbreiding van genoemd bedrijfsdoel dienen voorafgaand aan C&G Onroerend Goed B.V. ter goedkeuring te worden voorgelegd en schriftelijk te worden aanvaard.

2. Gebruik van de ruimte

De gebruiker zal de ter beschikking gestelde ruimte en de gemeenschappelijke ruimten in goede staat houden en gebruiken als een goede huisvader. Hij zal er geen lawaaierige activiteiten uitoefenen, noch bezigheden die van aard zijn de andere gebruikers in het gebouw te hinderen of de reputatie van het gebouw op enigerlei wijze aan de tasten.

De gebruiker zal in de ruimten geen enkele verandering aanbrengen zonder voorafgaandelijke schriftelijk toestemming van C&G Onroerend Goed B.V..

De gebruiker mag in en rondom het gebouw slechts publiciteit aanbrengen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring en toestemming door C&G Onroerend Goed B.V..

3. Staat van werkplek

Voor zover het ter beschikking gestelde kantoor andere en/of meerdere meubelen zou bevatten dan de hierboven onder artikel II Bijzondere Voorwaarden van de standaard voorziene meubelen, staat het de partijen vrij om bij aanvang en ter aanvulling bij de onderhavige overeenkomst, een overeenkomst op te stellen die één geheel zal uitmaken met de onderhavige overeenkomst.

4. Andere partijen / onderverhuur

Het is de gebruiker uitdrukkelijk verboden de ter beschikking gestelde ruimte geheel of gedeeltelijk te (onder)verhuren of zijn rechten en verplichting uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, zonder schriftelijke toestemming van C&G Onroerend Goed B.V..

5. Betaling

De vergoeding, vermeerderd met de verschuldigde BTW, is maandelijks vooraf betaalbaar door middel een SEPA machtiging, benoemd in artikel IV, Bijzondere Voorwaarden van de overeenkomst.

Bij gebrek aan (tijdige) betaling zal de gebruiker rente verschuldigd zijn van 1 % per maand op de openstaande maandvergoedingen vanaf de factuurdatum na aangetekende ingebrekestelling door C&G Onroerend Goed B.V..

In geval van wanbetaling is daarboven van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 10 % van het factuurbedrag (met een minimum van € 75,- en een maximum van € 2.500,-).

De materiële kosten voor iedere ingebrekestelling van de gebruiker bedragen forfaitair € 25,-. C&G Onroerend Goed B.V. heeft bovendien recht op vergoeding van alle kosten zoals invorderingskosten en eventuele gerechtskosten, kosten van eventuele deurwaarder zowel voor buitengerechtelijke als gerechtelijke stappen tot innen van de vordering bij gebruiker. Deze kosten zijn niet in de forfaitaire schadevergoeding inbegrepen.

Bij in gebreke blijven van de gebruiker de verschuldigde vergoedingen te betalen gedurende een periode van meer dan 7 kalenderdagen, heeft C&G Onroerend Goed B.V. bovendien het recht om na ingebrekestelling alle diensten van *rechtswege* op te schorten en desgevallend overeenkomstig artikel 11 de overeenkomst onmiddellijk te beëindigen.

Het bezwaar tegen bijkomende facturatie voor bepaalde diensten zoals vermeld in art. II van de overeenkomst dient schriftelijk, gemotiveerd en aangetekend te gebeuren binnen veertien (14) kalenderdagen na de factuurdatum en dient de datum en referenties van de factuur te bevatten. Wanneer niet voldaan is aan één van deze voorwaarden wordt het bezwaar als niet-bestaand gezien en wordt de factuur geacht definitief aanvaard te zijn.

6. Waarborg

Bij het einde van de overeenkomst zal de waarborgsom aan de gebruiker worden terugbetaald binnen de twee maanden na het verstrijken van de overeenkomst, onder eventuele aftrek van kosten voor beschadiging of andere betalingen die de gebruiker uit hoofde van deze overeenkomst aan C&G Onroerend Goed B.V. verschuldigd is. Op de waarborgsom wordt door C&G Onroerend Goed B.V. geen rentevergoeding uitbetaald.

7. Indexering

De contractuele vergoedingen worden geïndexeerd op basis van de evaluatie van de gebruikskosten van de infrastructuur en servicediensten van de gebruikers van het pand in de overeenkomst genoemde Dorpstraat 30 te Maastricht. De berekening gebeurt op basis van de stijging van de individuele kostenposten van C&G Onroerend Goed B.V. in kantoorruimten en de gedane investeringen en uitbreidingen van de gemeenschappelijke ruimten en diensten. Indien noodzakelijk worden onze prijzen jaarlijks pro rato aangepast, dit met een maximum van 5 % per jaar.

8. Verzekeringen

C&G onroerend goed BV is verzekerd voor schade die ontstaat als huurder zich ophoudt in het gebouw en waarvoor C&G vastgoed bv aansprakelijk zou kunnen zijn.

Voor schade die daarbuiten valt zal huurder zelf zorg dragen voor een aansprakelijkheid verzekering voor bedrijven af te sluiten bij een grote verzekeraar.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor goederen die in bezit zijn van de huurder en die zich in het gebouw bevinden. Huurder zal daarvoor een inventaris verzekering afsluiten met de meest uitgebreide voorwaarden bij een grote verzekeraar.

9. Vestigingsvergunning

De gebruiker dient te voldoen aan de wettelijke formaliteiten voor het uitoefenen van zijn werkzaamheden. C&G Onroerend Goed B.V. kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de gebruiker door het ontbreken van de noodzakelijke vergunningen of voorzieningen genoodzaakt is zijn bedrijfsuitoefening geheel of gedeeltelijk te staken of verdere bijzondere voorziening moeten worden getroffen. Zoals in artikel 1 vermeld geldt de werkplek uitsluitend als kantoorfunctie.

10. Aansprakelijkheid

Wanneer zich in het gebouw omstandigheden voordoen, onafhankelijk van de wil van C&G Onroerend Goed B.V., dan kan de gebruiker geen aanspraak maken op schadevergoeding op grond van hinder die daaruit zou voortvloeien, behoudens indien een contractuele wanprestatie van C&G Onroerend Goed B.V. rechtstreeks of onrechtstreeks aan de basis van deze omstandigheden ligt.

C&G Onroerend Goed B.V. is niet aansprakelijk voor de in opdracht of door bemiddeling van C&G Onroerend Goed B.V. ten behoeve van de gebruiker verrichte werkzaamheden en diensten.

C&G Onroerend Goed B.V. is niet aansprakelijk voor de zichtbare of onzichtbare gebreke aan de ter beschikking gestelde goederen.

Uitvoering van de noodzakelijke onderhoud- en herstellingswerken geeft de gebruiker nooit recht op schadevergoeding of vermindering van de afgesproken vergoeding.

Indien een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig wordt gemaakt tegen C&G Onroerend Goed B.V. wegens de activiteit of de aanwezigheid van de gebruiker in de ter beschikking gestelde ruimte, verbindt de gebruiker er zich toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen C&G Onroerend Goed B.V. aanhangig wordt gemaakt en C&G Onroerend Goed B.V. volledig te vrijwaren.

11. Duur van de overeenkomst en beëindiging

De overeenkomst wordt gesloten voor een **bepaalde duur zoals omschreven in artikel III** van de Bijzondere voorwaarden uit de overeenkomst.

Indien de overeenkomst gesloten wordt voor een **periode van maximum 12 maanden**, dan zal de overeenkomst niet eerder eindigen dan na afloop van de contractuele termijn vermeld in artikel III van de overeenkomst, tenzij contractueel anders vastgelegd.

Indien de overeenkomst gesloten wordt voor een **periode van meer dan 12 maanden**, dan zal deze met ingang van de 13^{de} maand op ieder ogenblik door de gebruiker beëindigd kunnen worden, door middel van een aangetekend schrijven en met een opzeggingstermijn van 3 maanden.

Indien de overeenkomst niet contractueel wordt beëindigd, of indien de gebruiker na de overeengekomen duur in het kantoor is blijven zitten zonder verzet van C&G Onroerend Goed B.V., dan **zal de overeenkomst stilzwijgend worden verlengd** voor onbepaalde duur tegen dezelfde voorwaarden, met dien verstande dat, de overeenkomst ten allen tijde kan beëindigd worden door middel van een aangetekend schrijven en met een opzeggingstermijn van 3 maanden.

De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op de datum van verzending van het aangetekend schrijven.

C&G Onroerend Goed B.V. heeft het recht de overeenkomst onmiddellijk per aangetekend schrijven te beëindigen, bij het in gebreke blijven van de gebruiker met betrekking tot het betalen van de in artikel IV van de overeenkomst vermelde vergoeding, bij niet naleving van andere bepalingen van deze overeenkomst of in geval van faillissement, vereffening alsook in geval van kennelijk onvermogen en bij wijziging van de juridische toestand van de gebruiker.

Bij beëindiging van de overeenkomst zal de gebruiker onmiddellijk alle nodige wijzigingen aanbrengen aangaande postadres en vestigingsadres en dit binnen de 30 dagen na beëindiging van deze overeenkomst.

Bij het einde van deze overeenkomst, om welke reden ook, zal de gebruiker de ter beschikking gestelde ruimte ontruimen. Dit met uitzondering van alle goederen die overeenkomstig zijn met de goederen vermeld in artikel II Bijzondere Voorwaarden uit de overeenkomst en de goederen die aanwezig zijn en betrekking hebben op de aanvullende overeenkomst m.b.t. artikel 3 Staat van de werkplek, die eventueel wordt opgesteld bij aanvang van de overeenkomst. Deze behoren tot het meubilair van C&G Onroerend Goed B.V.. De werkplek wordt behoorlijk gereinigd en in de oorspronkelijke staat terug ter beschikking gesteld van C&G Onroerend Goed B.V..

Indien er zich na de beëindiging van de overeenkomst nog goederen van de gebruiker in de ter beschikking gestelde ruimte bevinden, mag C&G Onroerend Goed B.V. deze van rechtswege en zonder aanmaning verwijderen op kosten en risico van de gebruiker, hetzij als verkregen beschouwen.

12. Gerechtelijke ontbinding

Bij ontbinding van de overeenkomst door de gebruiker zal deze aan C&G Onroerend Goed B.V. een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maal de contractuele maandelijkse vergoeding (exclusief BTW) en vermeerderd met alle kosten of uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding en onverminderd de bedragen uit hoofde van de contractuele verbintenissen op grond van deze overeenkomst.

13. Contractuele inbreuken

Elke inbreuk op de bepalingen van deze overeenkomst wordt gezien als een feit dat de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de inbreuk plegende partij rechtvaardigt.

14. Toegang / bewaking

C&G Onroerend Goed B.V. is via de centrale ingang deur toegankelijk van maandag t/m vrijdag van 08u30 tot en met 17u00. Buiten deze uren treedt er een elektronisch toegangscontrolesysteem in werking. Iedere gebruiker ontvangt hiervoor een gepersonaliseerde sleutel, waarvoor een waarborg wordt aangerekend. De gemeenschappelijke ruimtes zijn voorzien van camerabewaking.

15. Gebruik gemeenschappelijke delen

C&G Onroerend Goed B.V. stelt aan de gebruikers van kantoren een gecombineerde prullenbak voor papier en restafval ter beschikking.

Het huishoudelijk vuil en plastic kan men in de vuilnisbakken in de gemeenschappelijke keukens deponeren.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de gebruikers om in de gemeenschappelijke delen van het centrum vuilnis te deponeren of achter te laten.

Het is eveneens verboden om in de gemeenschappelijke delen meubelen of roerende goederen, toebehorend aan de gebruiker, op te slaan.

Het is verboden om in de ter beschikking gestelde ruimten, geluidsinstallaties en dergelijke aan te wenden op dusdanige wijze dat het geluid buiten de ter beschikking gestelde ruimten kan worden gehoord.

Alleen op zaterdag zal het de gebruikers toegelaten zijn om tot verhuis van hun roerende goederen over te gaan of na toestemming van C&G Onroerend Goed B.V..

De gebruikers zullen erover waken dat zij bij het verhuizen geen beschadigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen, op straffe van vergoeding van de door hen aangerichte schade op eerste verzoek van C&G Onroerend Goed B.V..

Het is de gebruikers uitdrukkelijk verboden om in de gemeenschappelijke delen, andere dan de gemeenschappelijke keukens, gebruikte eet- en drankserviezen en bestekken, achter te laten.

Het is verboden om honden of andere huisdieren te houden of mee te brengen.

16. IT-infrastructuur

De gebruikers zijn gehouden gebruik te maken van de door C&G Onroerend Goed B.V. ter beschikking gestelde netwerkinfrastructuur en telefonie, inclusief de toestellen. Alle bijkomende tele- en datacommunicatie- apparatuur die door de gebruiker aangewend zouden worden, moeten eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan C&G Onroerend Goed B.V., dit om de kwaliteit van onze IT omgeving te vrijwaren.

17. Onderhoud

C&G Onroerend Goed B.V. draagt eenmaal per week zorg voor het onderhoud van de ter beschikking gestelde ruimtes. Indien de gebruiker extra onderhoud wenst in de hem ter beschikking gestelde ruimte, wordt dit extra aangerekend.

Eenmaal per maand worden de ramen van het gebouw aan de buitenzijde gereinigd.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de gebruikers om eigen schoonmaakpersoneel in te huren voor onderhoud van kantoren en ramen.

18. Diensten

De gebruikers kunnen dagelijks tot uiterlijk 16u15 hun correspondentie aan de receptie bezorgen. Frankeren is voor rekening van de gebruiker c.q. verzender.

C&G Onroerend Goed B.V. waarborgt een efficiënte afhandeling van de binnengekomen telefoongesprekken, evenals een professionele discretie m.b.t. de inhoud ervan.

Verzonden faxen en uitgaande telefoongesprekken worden maandelijks gefactureerd aan gebruiker. C&G Onroerend Goed B.V. stelt een professionele print-, scan-, en kopie unit ter beschikking. Er wordt een maandelijks afrekening gemaakt van het verbruik.

19. Bevoegdheid

Nederlands recht is exclusief van toepassing en de Nederlandse rechtbanken zijn exclusief bevoegd voor alle betwistingen betreffende de rechtsgeldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst.

Partijen verkiezen alle betwistingen betreffende de rechtsgeldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst te beslechten voor de Rechtbanken van het arrondissement Maastricht.

20. Aanvaarding

De gebruiker erkent uitdrukkelijk en zonder voorbehoud alle bepalingen van bijbehorende overeenkomst en deze algemene voorwaarden te kennen en te aanvaarden.

Maastricht, versie 02-01-2017