



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BEMIDDELING BIJ VERHUUR / AANHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN VAN JS VASTGOED.

BEMIDDELINGSVOORWAARDEN JS VASTGOED

De bemiddelingsovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden.

Artikel 1: Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 JS vastgoed: JS vastgoed, Steekant 50, 2993DB Barendrecht

1.2 Opdrachtgever: Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon, die JS Vastgoed een opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij het zoeken naar woonruimte of de opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij het zoeken van een huurder.

1.3 Courtage: Het Honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken; welke bemiddeling leidt tot een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tussen de opdrachtgever en een wederpartij.

1.4 Opdracht: De door de Opdrachtgever aan JS Vastgoed verstrekte opdracht tot verlening van Diensten;

1.5 Diensten: Bemiddeling met betrekking tot huur of verhuur van onroerende zaken en de overige door JS Vastgoed te verrichten Diensten.

Artikel 2: Totstandkoming overeenkomst

2.1 De bemiddelingsovereenkomst komt tot stand door ondertekening van deze bemiddelingsvoorwaarden door opdrachtgever.

2.2 Alvorens een huurovereenkomst tot stand komt, is opdrachtgever verplicht geldige identiteitspapieren en/of uittreksel KVK aan JS Vastgoed te overhandigen.

2.3 Alle door JS Vastgoed gedane aanbiedingen van woonruimte, zowel schriftelijke als mondelinge, zijn vrijblijvend. Opdrachtgever kan hieraan geen rechten ontleen.

2.4 Indien opdrachtgever in aanmerking komt voor woonruimte waarvoor een woonvergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning voor rekening en risico van opdrachtgever zelf.

2.5 Indien de woonruimte wordt gebruikt voor de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten kan JS Vastgoed hier niet aansprakelijk voor gesteld worden. Het huisvesten van werknemers is geheel voor risico van huurder en verhuurder zelf.

Artikel 3: Zoekopdracht woonruimte

3.1 Ingeval een Opdrachtgever aan JS Vastgoed een zoekopdracht voor een woning geeft verkrijgt de Opdrachtgever recht op toegang tot het actuele huuraanbod van JS Vastgoed.

3.2 De zoekopdracht aan JS Vastgoed vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) woonruimte.

3.3 De zoekopdracht wordt aanvaard door JS Vastgoed indien JS Vastgoed alle gevraagde gegevens volledig en naar waarheid ingevuld heeft ontvangen plus de ondertekende algemene voorwaarden.

3.4 JS Vastgoed is gerechtigd de zoekopdracht zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen indien de Opdrachtgever een of meer verplichtingen, waaronder aanlevering van juiste gegevens, jegens JS vastgoed niet, niet behoorlijk of niet volledig nakomt.

ARTIKEL 4. Aanbieden van een object

4.1 Opdrachtgever dient gerechtigd te zijn het Object te verhuren en een huurovereenkomst te ondertekenen en is dienaangaande verantwoordelijk en aansprakelijk.

4.2 Opdrachtgever stemt ermee in dat:

a - JS vastgoed de beschikbaarheid van het Object op de door haar geselecteerde wijze bekend maakt; en

b - hij geen aanspraak kan maken op specifieke marketingactiviteiten, anders dan de plaatsing van het Object op de JS Vastgoed internetsite.

4.3 Aanbieden via JS Vastgoed vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) huurder.

4.4 De aansprakelijkheid van JS Vastgoed wordt expliciet uitgesloten voor de schade als gevolg van de tijdelijkheid van de huurovereenkomst (tussentijdse opzegging e.d.).

4.5 JS Vastgoed wijst Opdrachtgever uitdrukkelijk op de door JS Vastgoed verstrekte informatie omtrent de werkwijze van JS Vastgoed alsmede de informatie over huur en verhuur van een woning. De verstrekte informatie is louter informatief en vormt geen (juridisch) advies. JS Vastgoed raadt Opdrachtgever aan waar passend onafhankelijk (juridisch) advies in te winnen.

Artikel 5: Inhoud opdracht bemiddeling

5.1 Onder opdracht tot bemiddeling wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door JS Vastgoed in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW.

5.2 Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en JS Vastgoed niet dat JS Vastgoed door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals is bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat JS Vastgoed uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.

5.3 De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand is gekomen nadat de overeenkomst van opdracht tussen JS Vastgoed en de Opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door JS Vastgoed verrichte diensten.

6 De werkzaamheden die door JS Vastgoed zullen worden verricht, houden in:

- adverteren van de woonruimte op de internet site van JS Vastgoed en overige woningsites
- het aanbieden van kandidaten
- bezichtigen van woonruimte
- het adviseren op het gebied van huur van woonruimte
- Aanspreekpunt! JS Vastgoed is tijdens de verhuur van uw woning te allen tijde het aanspreekpunt.
- Fotorapportage, JS Vastgoed levert een fotorapportage aan van de staat van oplevering aan huurder.
- Eventuele schades tijdens de verhuur worden direct aan huurder in rekening gebracht
- Het opstellen van de overeenkomst
- Controle na afloop huurperiode (check-out)
- Controle aanvang huurperiode (check-in)
- Verzorgen van de maandelijks financiële administratie. JS Vastgoed zorgt ervoor dat de huurders op iedere 20ste van de maand een factuur krijgen direct op naam van verhuurder en zal er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat de financiële afhandeling iedere maand goed verloopt.
- Zorg dragen voor de financiële administratie voor de sleuteloverdracht. Betalingen dienen bij JS Vastgoed binnen te zijn alvorens de sleutel aan de nieuwe huurder kan worden overgedragen.
- Indien u betalingsproblemen heeft met de nieuwe huurder begeleid JS Vastgoed u bij het overdragen van de vordering naar een incassobureau.

Artikel 7: Betaling

7.1 Indien uit de bemiddeling door JS Vastgoed voor de opdrachtgever een huurovereenkomst voortvloeit, is opdrachtgever aan JS Vastgoed voor datum ondertekening huurovereenkomst aan JS Vastgoed verschuldigd:

- Bemiddelingskosten (courtage) van 8% gerekend over de totale huursom over de duur van de overeenkomst met een maximum bedrag van 1 maand huur (excl. BTW) of indien anders overeengekomen schriftelijk tussen opdrachtgever en JS Vastgoed.

Indien in de maandhuur servicekosten en /of gas- en elektriciteitskosten zijn inbegrepen, worden de bemiddelingskosten hierover doorberekend.

7.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde bedragen zijn eenmalig per bemiddeling aan JS Vastgoed verschuldigd.

7.3 Eventuele gerechtelijke kosten of buitenrechtelijke kosten zullen bij uitblijven van betaling voor rekening van debiteur komen.

7.4 Opdrachtgever heeft JS vastgoed gemachtigd zijn verhuurbemiddelingskosten te verrekenen met de ontvangen eerste huurtermijn en de waarborgsom.

Indien de eerste huurtermijn en/of de waarborgsom rechtstreeks aan de Opdrachtgever zijn betaald/overgemaakt dan dient de betaling van de kosten van verhuurbemiddeling te geschieden binnen 7 werkdagen na ontvangst van de verhuur bemiddelingsnota

ARTIKEL 8: Looptijd en beëindiging

8.1 Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de Opdracht voor onbepaalde tijd.

8.2 De Opdracht eindigt door:

- a -** **vervulling van de Opdracht door JS Vastgoed;**
- b -** **intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever;**
- c -** **intrekking van de Opdracht door JS Vastgoed**

8.3 JS Vastgoed heeft de Opdracht als genoemd in artikel 8 lid 2 onder a vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door JS Vastgoed - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende Diensten tot stand is gekomen.

8.4 Een Opdracht kan te allen tijde door de Opdrachtgever worden ingetrokken. Het intrekken van een Opdracht dient uitsluitend schriftelijk te geschieden

8.5 JS Vastgoed werkt op basis van no cure no pay, er wordt pas Courtage gerekend op het moment waarop JS Vastgoed de opdracht vervuld.

ARTIKEL 9: Courtage

9.1 De vergoeding(en) voor de werkzaamheden (het loon zoals bedoeld in artikel 7:405 dan wel artikel 7:426 BW) omvat de vergoeding van de door JS Vastgoed gemaakte en te maken onkosten in verband met de Opdracht en zijn per bemiddeling vastgesteld op een bedrag **van 8% gerekend over de totale huursom te ontvangen over de duur van de overeenkomst met een maximum bedrag van 1 maand huur (excl. BTW) of indien anders overeengekomen schriftelijk tussen opdrachtgever en JS Vastgoed.**

9.2 Op grond van het **Burgerlijk wetboek artikel 7:427 en 7:418** waarbij een verbod is gesteld op het dienen van 2 heren komen opdrachtgever en JS Vastgoed het volgende overeen **voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt;**

Indien zich een situatie voordoet dat een huurder opdrachtgever is en verhuurder opdrachtgever zijn worden de kosten in overleg gedeeld of wordt 1 der partijen vrijgesteld van courtage.

9.3 De opdrachtgever is te allen tijde de courtage aan JS Vastgoed verschuldigd ongeacht de tussen contractspartijen gemaakte afspraken met betrekking tot de kosten van de desbetreffende transactie.

9.4 De opdrachtgever is de volledige Courtage verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de Opdracht tussen JS vastgoed en de opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door JS Vastgoed verrichte diensten en/of omdat de opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst buiten JS Vastgoed om met derden onderhandelingen heeft gevoerd om zelf een overeenkomst tot stand te brengen.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

10.1 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de wijze waarop een huurder / verhuurder, na ondertekening van het contract, zijn verplichtingen als huurder / verhuurder nakomt.

10.2 Tevens is JS Vastgoed niet aansprakelijk voor eventuele achtergehouden informatie met betrekking tot de verhuur van de woonruimte door verhuurder.

10.3 JS Vastgoed is slecht bemiddelaar, wij huren zelf geen woonruimte aan. Bij het beëindigen van de overeenkomst bemiddelen wij voor u bij de verhuurder over de restitutie van de borgsom, tevens doen wij de nainspectie, eventuele schades worden met de borg verrekend.

10.4 Eventuele achterstallige huurpenningen van huurder aan verhuurder zijn niet bij JS Vastgoed op te eisen, eventuele restitutie van een huursom en / of een borgsom van verhuurder aan huurder zijn niet op te eisen bij JS vastgoed.

10.5 De opdrachtgever vrijwaart JS Vastgoed voor alle aanspraken van derden die op enige wijze samenhangen met de werkzaamheden die door JS Vastgoed voor de opdrachtgever worden of zijn verricht. De opdrachtgever is te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor de afspraken die hij met de aanbieder van woonruimte maakt.

10.6 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de wijze waarop de opdrachtgever zijn verplichtingen als huurder uit een tussen hem en een aanbieder van woonruimte gesloten huurovereenkomst nakomt.

10.7 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor onjuistheden en geschillen die voortvloeien uit een onjuiste opgave van de juridische of feitelijke status van een woning door de aanbieder van woonruimte in het licht van de geldende huurrechtregels, gemeentelijke- of andere regelgeving.

10.8 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor geschillen die ontstaan naar aanleiding van een beroep van de opdrachtgever op huurrechtwetgeving of gemeentelijke- of andere regelgeving welke ingrijpt in de gesloten huurovereenkomst.

10.9 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de omstandigheid dat opdrachtgever in zijn relatie tot de aanbieder van woonruimte niet heeft gewaakt voor zijn eigen belangen in het kader van de geldende huurrechtregels, gemeentelijke- of andere regelgeving.

ARTIKEL 11: Overmacht

11.1 Geen van partijen is gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien hij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht.

11.2 Het voorgaande laat onverlet de verplichting van partijen om zoveel mogelijk te proberen overmachtsituaties te voorkomen en te vermijden.

11.3 In geval van overmacht is JS Vastgoed zonder rechterlijke tussenkomst bevoegd hetzij de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, hetzij de overeenkomst direct te ontbinden, zonder dat er voor JS Vastgoed een verplichting tot schadevergoeding ontstaat.

11.4 Indien JS Vastgoed bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan zijn verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kan voldoen is hij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren.

ARTIKEL 12: Privacy

JS Vastgoed houdt zich bij het uitvoeren van haar werkzaamheden aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens

ARTIKEL 13: Toepasselijk recht

De Algemene Voorwaarden, de overeenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien worden beheerst door Nederlands recht

Plaats: _____

Datum: _____

gezien en voor akkoord,

Naam en (indien van toepassing)
Firmanamen

handtekening:
