

Deze Algemene Leveringsvoorwaarden zijn van toepassing op de leveringen en diensten van OMB Onroerend goed Management en Beheer, hierna te noemen: 'OMB'. Onder de noemer 'opdrachtgever(s)' wordt verstaan: de rechtspersoon en/of de persoon die handelt uit diens naam die een overeenkomst met OMB aangaat voor het leveren van diensten en mogelijk documentatie en aanverwante goederen tegen een bepaalde vergoeding.

Artikel 1 - Algemeen

- 1) Op alle aanbiedingen, aanbestedingen, werkzaamheden, opdrachten en overeenkomsten tussen OMB en opdrachtgever(s), respectievelijk hun rechtsopvolger(s) is de "Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, eerste herziening, juli 2013" (DNR) van toepassing. Daarnaast zijn aanvullend van toepassing deze algemene leveringsvoorwaarden (ALV). Standaardvoorwaarden van de opdrachtgever gelden alleen wanneer deze door OMB zijn aanvaard, met schriftelijke bevestiging.
- 2) In geval van tegenstrijdige bepalingen tussen de Algemene Voorwaarden en de DNR zal de inhoud van deze Algemene Voorwaarden prevaleren boven de DNR.
- 3) De opdrachtgever wordt geacht de ALV en DNR te kennen. Zij zijn op de website www.ombrec.nl geplaatst, en daar eenvoudig te raadplegen, te downloaden en te printen. OMB zal de opdrachtgever, indien hij daar uitdrukkelijk om vraagt, direct kosteloos in het bezit stellen van de ALV en DNR.
- 4) Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op opdrachten met OMB, waarbij derden betrokken worden.
- 5) Als één of meerdere van de bepalingen in deze algemene voorwaarden vervallen, blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden van toepassing. Partijen zullen in dat geval overleg plegen om vervangende bepalingen overeen te komen, waarbij voor zover mogelijk van het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling wordt uitgegaan.
- 6) Algemene (inkoop)voorwaarden van opdrachtgever(s) die strijdig zijn met onderhavige ALV en DNR zijn in basis niet van toepassing op de aanbiedingen, werkzaamheden, opdrachten en overeenkomsten tussen OMB en opdrachtgever(s), tenzij partijen de algemene (inkoop)voorwaarden schriftelijk van toepassing hebben verklaard én OMB aan opdrachtgever(s) een schriftelijk akkoord op deze afwijkende voorwaarden van diens verzekeraar heeft verzonden.
- 7) Opdrachten aan OMB behoren in het algemeen tot het vakgebied van property management project management en advies van vastgoed.

Artikel 2 - Aanbiedingen

- 1) Alle aanbiedingen van OMB en bijbehorende bijlagen en brochures zijn vrijblijvend en kunnen vormvrij worden herroepen, zelfs na aanvaarding van de aanbidding door de wederpartij. Herroeping na aanvaarding door de wederpartij zal onverwijld dienen te geschieden.
- 2) Aanbiedingen van OMB zijn gebaseerd op de informatie die door opdrachtgever is gegeven. Opdrachtgever staat ervoor in dat hij naar beste weten alle voor de opzet, uitvoering en afronding van de opdracht essentiële informatie heeft gegeven. De door OMB gemaakte aanbiedingen zijn vrijblijvend en één maand geldig, tenzij in de aanbidding anders is aangegeven. OMB is alleen aan de aanbiddingen gebonden als de aanvaarding ervan, door de wederpartij schriftelijk binnen één maand na dagtekening wordt bevestigd, tenzij anders is aangegeven.
- 3) De prijzen in de genoemde aanbiddingen zijn exclusief BTW, andere heffingen van overheidswege. Inclusief vervoerskosten. Tenzij anders in aanbidding gemeld.

Artikel 3 - Totstandkoming opdracht

- 1) Opdrachtgever kan aanbiedingen schriftelijk aanvaarden door ondertekening van de aanbidding en/of een reactie per email waarin door de opdrachtgever akkoord wordt gegeven voor uitvoering van de geoffreerde diensten.

- 2) Opdrachten met een totale opdrachtsom van boven de 100.000, - euro worden schriftelijk aangegaan, door ondertekening door beide partijen van een daartoe strekkende onderhandse overeenkomst.

Artikel 4 - Tarieven

- 1) Het uurtarief van de werkzaamheden staat op de website www.ombrec.nl vermeld of is anderszins schriftelijk overeengekomen. Zijn over de prijs geen schriftelijke afspraken gemaakt, dan zijn de door OMB gehanteerde (uur) tarieven van toepassing.
- 2) Uurtarief Freelance staat genoemd op de website www.ombrec.nl en wordt jaarlijks geïndexeerd.
- 3) Uurtarief Freelance voor flexibele variabele inzetbaarheid kan afwijken en wordt per opdracht separaat schriftelijk afgesproken.
- 4) In het tarief van OMB is all-in exclusief btw.
Reistijden berekent OMB voor 100% van het uurtarief door.
Hoge kosten (zoals hotelkosten vliegkosten) declareert OMB volgens gemaakte afspraken in de aanbieding.
OMB past per 1 januari van ieder kalenderjaar haar tarieven aan.
Lopende opdrachten worden pas aangepast na overeenstemming of ontbonden.
- 5) Aanbiedingen en daarin gemelde tarieven gelden niet automatisch voor toekomstige opdrachten.

Artikel 5 - Betalingsvoorwaarden

- 1) OMB dient haar declaraties per periode van 4 weken in, tenzij anders overeengekomen.
- 2) Facturering van Periode-werkzaamheden (per 4 weken) op basis van een vast aantal uren bestede tijd geschiedt maandelijks achteraf.
- 3) Facturering van flexibele variabele uren op basis van bestede tijd geschiedt maandelijks achteraf.
- 4) Facturering van geoffreerde (Fixed-price) op basis van bestede tijd geschiedt naar rato werkzaamheden OMB of conform schriftelijk afgesproken termijnschema.
- 5) OMB hanteert de wettelijke betalingstermijn van 30 kalenderdagen, hiervan kan alleen worden afgeweken na schriftelijke instemming OMB.
- 6) Blijft betaling langer dan 45 kalenderdagen uit, dan heeft OMB het recht de uitvoering van de opdracht stil te leggen totdat betaald is.
- 7) In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van opdrachtgever, zijn de vorderingen van OMB op opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
- 8) Bij het niet nakomen van de verplichtingen door opdrachtgever, zijn alle kosten die zijn gemaakt om te kunnen vorderen voor opdrachtgever, zowel de gerechtelijke als de buitenrechtelijke.

Artikel 6 - Intellectueel eigendom

Artikel 6 - Wijziging van de opdracht, extrawerk

- 1) Wijziging in de overeenkomst/opdracht, daaronder begrepen uitbreiding of inkrimping van reeds opgedragen advieswerkzaamheden, komt tot stand, zodra OMB deze wijziging schriftelijk heeft bevestigd.
- 2) Als gevolg van wijzigingen is OMB gerechtigd het extra werk in rekening te brengen en gehouden minderwerk in mindering te brengen op het totaalbedrag van de aanbieding of overeenkomst.
- 3) Opdrachtgever aanvaardt dat de tijdsplanning van de opdracht kan worden beïnvloed als partijen tussentijds besluiten te wijzigen van aanpak, werkwijze of omvang van de opdracht en de daaruit voortkomende werkzaamheden.
- 4) Als extra werk wordt mede beschouwd al het werk dat door OMB hetzij op verzoek van de opdrachtgever, hetzij op last van derden of ingevolge nieuwe of gewijzigde voorschriften, aanpak, werkwijze of omvang is uitgevoerd tegen de geldende verrekentarieven. Evenzo wordt het minderwerk vastgesteld.

Artikel 8 - Aansprakelijkheid en overmacht

- 1) Voor aanvaarde opdrachten heeft OMB een inspanningsverplichting.
- 2) OMB is uitsluitend aansprakelijk voor de schade die opdrachtgever heeft geleden als rechtstreeks gevolg van een toerekenbare tekortkoming (zoals gedefinieerd in de DNR) in de uitvoering van de opdracht door OMB, een ondergeschikte van OMB of een niet-ondergeschikte die in opdracht werkt van OMB
- 3) Verdergaande aansprakelijkheid en vergoeding van alle andere schade is uitgesloten, zoals indirecte schade, gevolgschade, dervingschade, bedrijfsschade, omzetderving, waardevermindering of kosten die bij een goede uitvoering van de opdracht ook zouden worden gemaakt, etc..
- 4) OMB is niet aansprakelijk voor niet gehaalde resultaten en geeft ook geen garantie met betrekking tot het resultaat van de te leveren diensten.
- 5) OMB is niet aansprakelijk voor directe schade die wordt veroorzaakt door onvolledige, onjuiste of gebrekkige gegevens, die door opdrachtgever beschikbaar zijn gesteld, tenzij de onjuistheid of onvolledigheid van de gegevens hem redelijkerwijs bekend hoorden te zijn.
- 6) In geval dat OMB aansprakelijk is voor de schade zoals gedefinieerd in artikel 8.2, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot een maximumbedrag van 100% van de overeengekomen aanneemsom die genoemd staat in de onderliggende aanbieding en/of opdrachtbevestiging, én bovendien beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van OMB in het voorkomende geval te verstrekken uitkering. (Het laagste maximum is van toepassing.)
- 7) In afwijking van de DNR artikel 16.1 vervalt elke aansprakelijkheid van OMB na verloop van zes maanden, te rekenen vanaf de dag waarop OMB haar werkzaamheden heeft voltooid. Indien de opdrachtgever niet voor die tijd met redenen omkleed aan OMB te kennen heeft gegeven aanspraak te maken op schadevergoeding vervalt ieder vorderingsrecht ter zake.
- 8) OMB is niet aansprakelijk voor gevolgen van omstandigheden die als overmacht beschouwd kan worden, voorzien of niet voorzien, welke van dien aard zijn, en niet te wijten is aan schuld, dat naleving van de overeenkomst conform in het algemeen verkeer geldende opvattingen niet of niet meer in volle omvang van OMB gevergd kan worden.
- 9) Onder overmacht wordt verstaan, naast wat hieronder in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet voorzien, waarop OMB geen invloed kan uitoefenen, maar waardoor hij niet in staat is zijn verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van OMB, ziekte en/of arbeidsongeschiktheid vallen hier ook onder.
- 10) In geval van deze overmacht aan de zijde van OMB wordt de uitvoering van de opdracht opgeschort zolang de overmachtsituatie duurt.
- 11) In geval van blijvende overmacht is OMB gerechtigd de overeenkomst geheel of ten dele schriftelijk te ontbinden, zonder dat opdrachtgever recht heeft op enige schadevergoeding en andere mogelijk hieruit voortvloeiende kosten.
- 12) Mocht de overmachttoestand langer duren dan één maand dan heeft de opdrachtgever het recht de overeenkomst geheel of ten dele schriftelijk te ontbinden, zonder dat hij evenwel aanspraak kan maken op vergoeding van eventueel geleden schade.
- 13) Is OMB op het moment van overmacht gedeeltelijk zijn verplichtingen al nagekomen of zal hij deze kunnen nakomen, dan mag hij dit deel declareren. Opdrachtgever voldoet deze declaratie dan alsof het om een losstaande opdracht ging.

Artikel 9 - Ter beschikking stelling van informatie en medewerking

- 1) Opdrachtgever verstrekt OMB tijdig alle documenten, informatie en contacten, die nodig zijn voor een goede uitvoering van de opdracht.

Artikel 10 - Uitvoering van de opdracht

- 1) Indien er is overeengekomen dat de opdracht in fasen zal worden uitgevoerd, kan OMB de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren, opschorten totdat opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.
- 2) Als door OMB, voor de opdracht werkzaamheden worden verricht op de locatie van opdrachtgever of een door opdrachtgever aangewezen locatie, draagt opdrachtgever kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten.

Artikel 11 - Derden

- 1) Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, is de toepasselijkheid van artikel 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW uitgesloten en is OMB steeds bevoegd zich bij het uitvoeren van de opdracht te laten bijstaan door derden, dan wel de opdracht of een deel ervan te laten uitvoeren door derden.
- 2) Indien het inschakelen van derde-expertise extra kosten voor opdrachtgever meebrengen, dient vooraf toestemming van de opdrachtgever verkregen te worden.
- 3) De opdrachtgever voert de coördinatie over de afstemming van werkzaamheden van OMB met overige door de opdrachtgever ingeschakelde partijen, tenzij expliciet is overeengekomen dat deze coördinatietaak door OMB moet worden behartigd.
- 4) OMB aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de werkzaamheden die door partijen worden verricht en producten die door hen worden vervaardigd, voor zover deze zelf een overeenkomst met opdrachtgever zijn aangegaan, ook niet als het coördineren van deze partijen tot de opdracht van OMB behoort.

Artikel 12 - Contractduur; uitvoeringstermijn

- 1) DNR artikel 35 lid 2 t/m 4 zijn niet van toepassing.
- 2) Is binnen de looptijd van de opdracht voor afronding van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is dit geen fatale termijn. Bij overschrijding van de uitvoeringstermijn moet opdrachtgever OMB dus schriftelijk in gebreke stellen.

Artikel 13 - Afsluiting opdracht

- 1) De opdracht wordt geacht te zijn voltooid op het tijdstip waarop de afrekening, ofwel laatste factuur behorende bij de overeenkomst, door opdrachtgever is goedgekeurd en betaald.

Artikel 14 - Vrijwaringen

- 1) Opdrachtgever vrijwaart OMB voor aanspraken van derden met betrekking tot rechten van intellectueel eigendom op door opdrachtgever verstrekte materialen of gegevens.
- 2) Wanneer opdrachtgever aan OMB informatiedragers verstrekt, garandeert deze dat de informatiedragers vrij zijn van virussen en defecten.

Artikel 15 - Geheimhouding

- 1) Beide partijen zijn verplicht vertrouwelijke informatie die zij voor de opdracht hebben gekregen, geheim te houden. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is aangegeven of als dit blijkt uit de (soort) informatie.
- 2) In geval dat OMB volgens een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, vertrouwelijke informatie aan, door de wet of de bevoegde rechter aangewezen, derden dient te verstrekken en kan hij zich niet beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is hij niet verplicht tot schadevergoeding of schadeloosstelling en is de wederpartij niet gerechtigd de opdracht te ontbinden op grond van de schade die hierdoor is ontstaan.
- 3) In geval van een (juridisch) geschil tussen opdrachtgever en OMB is OMB gerechtigd vertrouwelijke informatie te delen met derden die OMB bijstaan in de oplossing van het geschil. Deze derden zullen worden gebonden aan de geheimhoudingsbepalingen in dit artikel.
- 4) OMB vermeldt alle opdrachten discreet in haar jaarverslag en/of referentielijsten.

Artikel 16 - Overig

- 1) Op eventuele adviezen, tips en andere informatie die OMB verstrekt in het kader van eerste kennismaking, aanbiedingentadia, acquisitie en/of waar anderzijds geen betaalde opdracht tegenover staat zijn deze Algemene Leveringsvoorwaarden niet van toepassing.
- 2) Aan de informatie die getoond wordt op www.OMB.nl alsmede aan andere gratis verstrekte diensten kunnen geen rechten ontleend worden, OMB is niet aansprakelijk voor enig gevolg dat hieruit voortkomt.
- 3) Gedurende de opdracht en tot twee jaar na afronding van de opdracht, mag opdrachtgever professionals die namens of vanuit OMB bij de uitvoering betrokken zijn geweest, geen betaalde werkzaamheden (al dan niet op basis van een dienstverband) aanbieden los van

Algemene Leveringsvoorwaarden OMB Onroerend goed Management en Beheer

OMB. Op overtreding van deze regel staat een boete van € 100.000,00 zegge: honderdduizend euro.

Artikel 17 - Toepasselijk recht

- 1) Op alle door OMB aanvaarde en uitgevoerde opdrachten is het Nederlands recht van toepassing. Ook wanneer opdrachtgever in het buitenland woont of is gevestigd.
- 2) Alle geschillen die tussen opdrachtgever en OMB zouden ontstaan, worden ter berechting voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 18 - Wijzigingen

- 1) Deze voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel waar OMB staat ingeschreven. De laatst gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold op het moment dat de opdracht tot stand kwam, is altijd de geldende versie.