



Termini e condizioni generali

Articolo 1 Applicabilità

Le presenti condizioni di mediazione si applicano a tutte le offerte e a tutti gli incarichi di mediazione, nonché ai contratti di mediazione supplementari e agli accordi risultanti tra iRent 020 e il cacciatore di case, di seguito denominato "cliente".

Articolo 2 Definizioni

2.1. iRent 020: Agenzia di mediazione abitativa registrata presso la Camera di Commercio di Amsterdam con il numero: 74273353 a cui si fa riferimento con l'indirizzo web: <https://irent020.nl>, di seguito denominata "Broker".

2.2. Cercatore di casa: Qualsiasi persona fisica o giuridica che incarica l'Agente Immobiliare di mediare nella ricerca di un alloggio residenziale che non fa parte del portafoglio dell'Agente Immobiliare.

2.3 Per mediazione si intende: l'impegno del Broker volto a mettere in contatto il Committente con potenziali locatori dietro pagamento di una commissione di mediazione (commissione di intermediazione) da parte del Committente, in modo che quest'ultimo concluda un contratto di locazione con un locatore di uno spazio abitativo, compresa l'assistenza da parte del Broker durante le visite di uno o più spazi abitativi di cui all'articolo 7:425 del Codice civile olandese.

2.4 Per onorario di mediazione o commissione di mediazione si intende il corrispettivo dovuto dal Cliente al Broker per la sua attività di mediazione.

2.5 Le disposizioni che si discostano dalle presenti condizioni generali di mediazione faranno parte dell'accordo concluso tra le parti solo se e nella misura in cui le parti lo abbiano espressamente concordato per iscritto.

2.6 Nelle presenti condizioni generali di mediazione, per "per iscritto" si intende anche la posta elettronica, il fax o qualsiasi altro mezzo di comunicazione che, alla luce dello stato dell'arte e delle opinioni generalmente accettate, possa essere equiparato a questo.

2.7 La consulenza scritta, i documenti, le relazioni (di valutazione), le perizie, ecc. che devono essere prodotti dal Broker o forniti dal Committente saranno indicati di seguito come "i documenti". Per "documenti" si intendono i documenti scritti e le opere registrate su altri supporti, quali dischi di computer, chiavette USB o qualsiasi altro supporto di dati. Tutto ciò, a meno che le parti non abbiano espressamente concordato diversamente per iscritto.

2.8 Il Broker si riserva il diritto di modificare le condizioni generali di mediazione del Broker in caso di modifica dei regolamenti.

2.9 L'inapplicabilità, per qualsiasi motivo, di una (parte di una) disposizione delle presenti condizioni generali di mediazione non pregiudica l'applicabilità delle restanti disposizioni.

Articolo 3 Accordi, ordini

3.1 Gli accordi verbali vincoleranno il Broker solo dopo che saranno stati confermati per iscritto dal Broker o non appena il Broker avrà iniziato le azioni di esecuzione con il consenso del Committente.

3.2 Le aggiunte o le modifiche alle condizioni generali di mediazione o altre modifiche o integrazioni

al contratto diventeranno vincolanti solo dopo la conferma scritta da parte del Broker.

Articolo 4 Obblighi del Cliente, pagamento del compenso per l'intermediazione

4.1 Il Cliente deve assicurarsi che tutte le informazioni necessarie per l'esecuzione del contratto siano messe a disposizione del Broker in tempo utile e nella forma richiesta dal Broker.

4.2 Il Cliente è tenuto a collaborare in ogni modo alla corretta esecuzione dell'accordo di mediazione da parte di entrambe le parti. Il Cliente non deve fare nulla e/o astenersi dal fare nulla che impedisca o possa impedire la corretta esecuzione del presente accordo.

4.3 Se il Committente e/o i suoi parenti risultano abitare in uno spazio residenziale, di cui il Committente ha ottenuto le informazioni dal Broker, il Committente deve la commissione di intermediazione al Broker, indipendentemente dal fatto che il contratto di locazione sia stato concluso attraverso la mediazione del Broker.

4.4 Se, per qualsiasi motivo, il Cliente non prende la residenza nell'abitazione per la quale è stato concluso un contratto di locazione con la mediazione dell'Agente immobiliare, o se il contratto di locazione per tale abitazione viene risolto, annullato o sciolto, il Cliente rimarrà obbligato a pagare la commissione di intermediazione e non avrà diritto a un rimborso totale o parziale della stessa.

4.5 Se dopo aver dato un accordo per la locazione di uno spazio abitativo, per motivi non imputabili all'Agente Immobiliare, il Cliente non desidera più locare lo spazio abitativo, il Cliente dovrà pagare all'Agente Immobiliare un importo pari alla commissione di intermediazione che il Cliente avrebbe dovuto all'Agente Immobiliare se fosse stato concluso un contratto di locazione definitivo con il relativo locatore. Inoltre, il Committente è tenuto a risarcire Makelaar per eventuali danni subiti dal locatore in questione.

4.6 Se gli obblighi di cui al presente articolo non vengono adempiuti in tempo, l'Agente Immobiliare ha il diritto di sospendere l'esecuzione del contratto fino a quando il Cliente non avrà adempiuto a tali obblighi. I costi relativi al ritardo o i costi per l'esecuzione di lavori aggiuntivi o le altre conseguenze derivanti da questo saranno a spese e a rischio del Cliente.

4.7 Se il Cliente richiede a iRent 020 di presentare una proposta di locazione a terzi, la fa effettivamente presentare da iRent 020 a terzi e dopo l'accordo rifiuta - per un motivo non imputabile a iRent 020 - di affittare un oggetto, il Cliente dovrà 250 euro IVA esclusa.

Articolo 5 Dati personali

I dati personali del Cliente saranno inclusi nei registri del Broker. Il Broker non fornisce alcun dato a terzi senza il consenso del Cliente. I dati registrati saranno utilizzati dal Broker esclusivamente ai fini dell'esecuzione dei contratti stipulati con il Cliente.

Articolo 6 Stato di avanzamento, esecuzione dell'incarico/accordo

6.1 L'Agente Immobiliare è tenuto a eseguire l'incarico/accordo in modo esperto e accurato e in conformità con gli standard applicabili a tale scopo nella propria filiale.

6.2 Il Broker non può essere obbligato a iniziare l'esecuzione del lavoro prima che tutte le informazioni necessarie siano in suo possesso.

Articolo 7 Durata del contratto, obbligo del broker di fare il massimo sforzo

7.1 L'accordo di mediazione ha una durata indeterminata, salvo diverso accordo scritto.

7.2 L'intermediario deve fare ogni sforzo al meglio delle sue capacità e conoscenze per raggiungere il risultato desiderato o inteso dal mandante. Questo è in ogni momento un obbligo di sforzo da parte dell'Agente Immobiliare e non un obbligo di raggiungere un risultato. Se il suddetto risultato non viene raggiunto, ciò non solleva il Cliente dai suoi obblighi nei confronti dell'Agente Immobiliare, ad eccezione di qualsiasi obbligo esplicitamente collegato dalle parti al raggiungimento del risultato previsto.

Articolo 8 Fine e risoluzione dell'accordo di mediazione

8.1 Se non diversamente concordato e fatte salve le altre disposizioni delle presenti condizioni generali di mediazione, l'accordo di mediazione si conclude, tra l'altro, con:

- a. l'adempimento del contratto da parte del Broker;
- b. annullamento da parte del Cliente;
- c. risoluzione da parte del Broker.

8.2 L'accordo è soddisfatto non appena viene raggiunto il risultato previsto.

8.3 Il Cliente e il Broker sono autorizzati a risolvere il presente accordo in qualsiasi momento.

8.4 Le parti non possono trarre un diritto di risarcimento dalla risoluzione del contratto mediante preavviso, a meno che il preavviso di risoluzione non sia dato a causa dell'inadempimento di una o più obbligazioni da parte dell'altra parte.

Articolo 9 Commissione di mediazione

9.1 Il richiedente casa incarica l'agente immobiliare di cercare un alloggio che soddisfi in gran parte o interamente le preferenze di selezione specificate. L'agente immobiliare lavora secondo il principio "No Cure No Pay". Dopo aver trovato un alloggio adeguato per il cacciatore di case, quest'ultimo dovrà all'Agente immobiliare una commissione di mediazione (pari a un mese di affitto, IVA inclusa) se l'Agente immobiliare riesce a concludere un contratto di locazione attraverso la sua mediazione. Questa commissione di mediazione deve essere pagata prima della consegna delle chiavi dell'immobile affittato.

9.2 Se l'importo dovuto non viene pagato entro il termine di pagamento, viene inviato un sollecito. Se entro 7 giorni dal primo sollecito il credito non viene pagato, viene inviato un secondo sollecito. Con il secondo sollecito, il cacciatore di case dovrà pagare un interesse contrattuale sull'importo della fattura pari al tasso di interesse legale. Se entro 7 giorni dal secondo sollecito il credito non viene pagato, il cacciatore di case dovrà all'agente immobiliare spese di riscossione extragiudiziali pari al 15% dell'importo della fattura, con un minimo di 250 euro. Se il pagamento non è ancora stato ricevuto, il cacciatore di case sarà responsabile dei costi sostenuti dall'Agente immobiliare per la riscossione del credito.

9.3 Il cacciatore di case deve al Broker l'intera commissione di intermediazione se risulta che il cacciatore di case, all'insaputa del Broker, ha comunque accettato successivamente l'alloggio che gli era stato precedentemente offerto dal Broker e che lui ha rifiutato.

9.4 Se il Cercatore di casa incarica l'Agente immobiliare di fare da mediatore nella ricerca di un alloggio, il Cercatore di casa è obbligato a stipulare un contratto di locazione con un fornitore di alloggi attraverso la mediazione dell'Agente immobiliare. Se il contratto di locazione viene stipulato in altro modo, il Cercatore di casa dovrà pagare una penale all'Agente immobiliare pari a un mese di affitto, IVA inclusa.

9.5 Prima che l'alloggio venga messo a disposizione, il richiedente deve aver soddisfatto i seguenti requisiti:

- il contratto di locazione deve essere firmato da tutte le parti;
- il richiedente la casa ha pagato l'affitto e la cauzione dovuti;
- il richiedente ha pagato la commissione di intermediazione all'agente immobiliare.

9.6 Le parti non possono trarre diritto a un indennizzo dalla risoluzione del contratto mediante preavviso, a meno che il preavviso di risoluzione non sia dato a causa dell'inadempimento di una o più obbligazioni da parte dell'altra parte.

Articolo 10 Responsabilità

10.1 Se l'Agente Immobiliare fa da mediatore nella conclusione di un contratto di locazione tra Locatore e Conduttore, l'Agente Immobiliare non è mai una parte del contratto di locazione e non è responsabile del contenuto e dell'attuazione del contratto di locazione. In nessun caso l'Agente Immobiliare sarà responsabile per la perdita del Cliente derivante dalla situazione in cui il prezzo di locazione e/o il servizio concordato (costi) e/o le spese aggiuntive una tantum o non ricorrenti non sono conformi alla legge.

10.2 Il Broker adempie ai suoi doveri come ci si può aspettare da una società nel suo settore di attività, ma non si assume alcuna responsabilità per danni, compresi i danni conseguenti, le perdite di negoziazione, la perdita di profitto e/o i danni da stagnazione, derivanti da atti o omissioni del Broker, del suo personale o di terzi da esso incaricati.

10.3 Il Broker non è responsabile per i danni subiti dal Cliente a causa di atti o omissioni dell'altra parte del contratto di locazione concluso attraverso la mediazione del Broker.

10.4 Le limitazioni di responsabilità incluse in questo articolo non si applicano se il danno è dovuto a dolo e/o imprudenza deliberata del Broker.

10.5 Fatte salve le disposizioni di cui agli altri paragrafi del presente articolo, la responsabilità sarà sempre limitata all'importo del pagamento che l'assicuratore del Broker deve effettuare nel caso in questione, nella misura in cui il Broker è assicurato per questo.

10.6 Se il Broker non è assicurato come indicato nel paragrafo precedente, la responsabilità del Broker sarà sempre limitata al doppio dell'importo della commissione di intermediazione addebitata e/o da addebitare al Committente per le sue attività e/o servizi.

10.7 L'intermediario non è responsabile delle conseguenze di eventuali danni e/o difetti dell'immobile presenti al momento dell'accettazione dell'immobile da parte del Cliente. Spetta al Cliente controllare l'immobile per verificare la presenza di eventuali danni e/o difetti e, se necessario, chiamare il locatore a risponderne.

Articolo 11 Foro competente, legge applicabile

11.1 Il contratto stipulato tra il Broker e il Cliente è disciplinato esclusivamente dal diritto olandese. Anche le controversie derivanti dal presente accordo saranno regolate dalla legge olandese.

11.2 Eventuali controversie saranno risolte dal tribunale olandese competente, sebbene l'Intermediario, nella misura in cui la legge non vi si opponga in modo imperativo, abbia il diritto di adire il tribunale competente del luogo in cui l'Intermediario è stabilito.