

ALGEMENE VOORWAARDEN WONINGBEHEER

Grupo Tres Living S.L.

Málaga Hideaway

1. IDENTIFICATIE VAN DE DIENSTVERLENER

Deze diensten worden geleverd door:

Grupo Tres Living S.L.

CIF / BTW: **B26606137**

Handelsnamen:

- **Málaga Hideaway** – beheer en verhuur van woningen via verhuurplatforms
- **Thessistance** – financiële en administratieve dienstverlening
- **Casa Mejor** – klus-, onderhouds- en technische diensten

Hierna te noemen: **“de beheerder”**.

De eigenaar van de woning wordt hierna genoemd: **“de eigenaar”**.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle diensten met betrekking tot het beheer van woningen die door de beheerder worden geleverd.

2. TOEPASSINGSGEBIED EN CONTRACTSTRUCTUUR

De samenwerking tussen de eigenaar en de beheerder wordt vastgelegd in een **integraal contract**, bestaande uit:

- het **hoofcontract (overeenkomst woningbeheer)**
- deze **algemene voorwaarden**
- eventuele **bijlagen en aanvullende afspraken**

De bijlagen kunnen onder andere bevatten:

- tarieven en commissies
- administratieve kosten
- schoonmaakkosten
- kosten voor directe boekingen
- aanvullende diensten

Alle bijlagen vormen een **integraal onderdeel van de overeenkomst**.

3. DIENSTVERLENING

De beheerder voert de volgende dienst uit:

- beheer van verhuurplatforms zoals Airbnb en vergelijkbare platforms
- communicatie met gasten
- prijsoptimalisatie en kalenderbeheer
- coördinatie van schoonmaakdiensten
- coördinatie van check-in en check-out
- ondersteuning van gasten tijdens hun verblijf
- organisatie en coördinatie van onderhoud en reparaties
- administratieve en organisatorische werkzaamheden met betrekking tot de verhuur

De exacte inhoud van de dienstverlening wordt vastgelegd in het contract tussen de beheerder en de eigenaar.

4. VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE EIGENAAR

De eigenaar verklaart en garandeert dat:

- hij/zij de rechtmatige eigenaar van de woning is of bevoegd is deze te verhuren
- de woning voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving
- de woning beschikt over de vereiste vergunningen voor verhuur indien wettelijk verplicht
- de woning veilig en geschikt is voor verhuur aan gasten

De eigenaar is verantwoordelijk voor:

- structurele reparaties
- verzekeringen van de woning
- belastingen met betrekking tot de woning
- vergunningen en administratieve verplichtingen

5. PRIJZEN EN RESERVERINGEN

De verhuurprijzen worden vastgesteld op basis van:

- marktomstandigheden
- seizoen
- vraag en aanbod

De beheerder kan prijzen aanpassen om de bezettingsgraad van de woning te optimaliseren.

6. BETALINGEN EN FINANCIËLE AFHANDELING

Inkomsten uit verhuur worden doorgaans ontvangen via externe verhuurplatforms.

Na aftrek van de kosten welke in het contract staan wordt het overige bedrag naar de eigenaar overgemaakt.

7. BTW EN DOORBEREKENING VAN KOSTEN

Alle diensten geleverd door **Grupo Tres Living S.L.** zijn onderworpen aan de Spaanse belastingwetgeving. Tenzij anders vermeld wordt op diensten **21% BTW (IVA)** toegepast. Wanneer de beheerder goederen of diensten aankoopt namens de eigenaar, kunnen deze kosten worden doorberekend. Indien leveranciers een lager BTW-tarief hanteren bij verkoop aan de beheerder, kan bij doorbelasting aan de eigenaar alsnog het **standaard BTW-tarief van 21%** worden toegepast, aangezien deze kosten onderdeel vormen van de dienstverlening van de beheerder.

8. ONDERHOUD EN REPARATIES

De beheerder kan kleine reparaties of onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren. Dit gebeurt in principe **in overleg en met voorafgaande toestemming van de eigenaar**.

Grotere werkzaamheden worden vooraf met de eigenaar besproken.

De kosten van onderhoud en reparaties worden doorberekend aan de eigenaar.

Werkzaamheden worden uitgevoerd door **Casa Mejor** of eventueel ingehuurd externe partijen.

9. SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID

De beheerder is niet aansprakelijk voor:

- schade veroorzaakt door gasten
- diefstal
- vandalisme
- overmacht
- storingen of problemen bij externe verhuurplatforms

De beheerder zal redelijke inspanningen leveren om schade te beperken en waar mogelijk te verhalen via:

- borg
- verzekeringen
- verhuurplatforms

De eigenaar wordt geadviseerd een passende **woning- en aansprakelijkheidsverzekering** te hebben.

10. BESCHIKBAARHEID VAN DE WONING

De eigenaar dient de beheerder tijdig te informeren wanneer:

- de woning voor eigen gebruik wordt gereserveerd
- de woning tijdelijk niet beschikbaar is

De beheerder is niet aansprakelijk voor reserveringen die zijn bevestigd voordat dergelijke informatie is verstrekt.

11. DIRECTE BOEKINGEN BUITEN DE BEHEERDER OM

Om een correcte administratie en planning te waarborgen verlopen reserveringen in principe via de beheerder. Indien de eigenaar zelf een reservering accepteert buiten de beheerder om, gelden de volgende voorwaarden:

- de eigenaar dient deze reservering tijdig te melden aan de beheerder
- de reservering moet worden opgenomen in het reserveringssysteem
- voor dergelijke reserveringen wordt een **administratieve vergoeding** in rekening gebracht

De hoogte van deze vergoeding wordt gespecificeerd in **de bijlage bij het contract**.

12. EIGEN GASTEN VAN DE EIGENAAR

Wanneer de eigenaar eigen gasten laat verblijven in de woning (bijvoorbeeld familie of vrienden), gelden de volgende voorwaarden:

- deze gasten moeten vooraf worden aangemeld bij de beheerder
- alle gasten moeten verplicht geregistreerd worden via de officiële **check-in link of registratiesysteem**. Dit is noodzakelijk vanwege:
- wettelijke gastregistratieverplichtingen
- veiligheid en administratie

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor het gedrag en eventuele schade veroorzaakt door eigen gasten. Indien eigen gasten gebruik maken van extra diensten zoals:

- schoonmaak
 - linnengoed
 - onderhoud
- worden deze kosten aan de eigenaar gefactureerd.

13. DUUR EN OPZEGGING

De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode zoals vastgelegd in het contract. Opzegging kan plaatsvinden volgens de opzegtermijn zoals opgenomen in het contract.

14. INTELLECTUEEL EIGENDOM

Foto's, teksten, advertenties en ander marketingmateriaal dat door de beheerder wordt gemaakt voor promotie van de woning blijven eigendom van de beheerder, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

15. OVERMACHT

De beheerder is niet aansprakelijk voor vertragingen of tekortkomingen veroorzaakt door omstandigheden buiten haar controle, waaronder maar niet beperkt tot:

- natuurrampen
- pandemieën
- overheidsmaatregelen
- technische storingen bij verhuurplatforms

16. TOEPASSELIJK RECHT

Op deze overeenkomst is **de Spaanse wetgeving** van toepassing.

Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken van **Málaga**, tenzij de wet anders bepaalt.

17. RANGORDE VAN CONTRACTDOCUMENTEN

In geval van tegenstrijdigheid tussen documenten geldt de volgende rangorde:

1. Het **ondertekende hoofcontract**
2. De **bijlagen bij het contract**
3. De **algemene voorwaarden**

Alle documenten vormen gezamenlijk één integraal en bindend geheel.

18. BESCHIKBAARHEID EN BLOKKERING VAN DE WONING

De eigenaar mag reeds bevestigde reserveringen niet annuleren of blokkeren nadat deze via verhuurplatforms zijn bevestigd, behalve in uitzonderlijke situaties en in overleg met de beheerder.

19. OPERATIONELE BESLISSINGSBEVOEGDHEID VAN DE BEHEERDER

Om een correcte uitvoering van het woningbeheer te waarborgen is de beheerder bevoegd om operationele beslissingen te nemen met betrekking tot:

- problemen tijdens het verblijf van gasten
- noodzakelijke onderhouds- of herstelwerkzaamheden
- vervanging van beschadigde inventaris
- oplossingen bij klachten van gasten

Indien directe actie noodzakelijk is om schade of annuleringen te voorkomen, kan de beheerder handelen zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar.

De eigenaar wordt hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

20. ALTERNATIEVE ACCOMMODATIE BIJ NOODSITUATIES

Indien door schade, technische storingen of andere onvoorziene omstandigheden de woning tijdelijk niet geschikt is voor verblijf van gasten, zal de beheerder zich inspannen om een passende alternatieve accommodatie voor de gasten te organiseren.

De beheerder kan in dergelijke gevallen een alternatieve verblijfplaats regelen tot een maximaal bedrag van **€200** om een passende oplossing voor de gasten te bieden. Indien de kosten hoger zijn dan dit bedrag, zal de beheerder, indien mogelijk, vooraf overleg voeren met de eigenaar. Kosten die niet worden vergoed door verzekeringen, verhuurplatforms of borg kunnen aan de eigenaar worden doorberekend.