

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES INVERSIONES

JM Real Estate Group sl

Avenida de Andalucía 103 | 04820 | Vélez-Rubio
ALMERIA | ANDALUSIA | SPANJE

Artículo 1: Aplicabilidad, definiciones:

1. Estos términos y condiciones se aplican a todas las ofertas y todos los acuerdos que JM² INVESTMENTS, en adelante "JM Real Estate", concluya con sus relaciones, en adelante "otra parte".
2. Si en lo que sigue una disposición se refiere específicamente a la situación en la que la otra parte es una persona física que no actúa en el ejercicio de una profesión o negocio, se denominará "el consumidor".
3. Las disposiciones que se desvíen de estos términos y condiciones generales solo forman parte del acuerdo celebrado entre las partes si y en la medida en que las partes lo hayan acordado explícitamente por escrito.
4. En estos términos y condiciones generales, se entiende también por escrito, por correo electrónico, por fax, WhatsApp, Messenger, SMS o cualquier otro medio de comunicación que pueda equipararse a este.
5. Los consejos escritos, documentos, informes (de tasación), encuestas, etc. que serán producidos por "JM Real Estate" o proporcionados por la otra parte serán referidos a continuación como "los documentos". Por "los documentos" se entienden los documentos escritos y las obras grabadas en otros soportes, como en discos de ordenador, memorias USB o cualquier otro soporte de datos. Todo ello, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.
6. La no aplicación de (parte de) una disposición de estos términos y condiciones generales por cualquier motivo no afecta la aplicabilidad de las otras disposiciones.
7. Si "JM Real Estate" no requiere el cumplimiento por parte de la otra parte lo antes posible, esto no afecta el derecho al cumplimiento de JM Real Estate.
8. La otra parte no puede basarse en el hecho de que los términos y condiciones generales no se han proporcionado si "JM Real Estate" ya ha proporcionado estos términos y condiciones generales a la otra parte en otra transacción.
9. "JM Real Estate" se reserva el derecho de cambiar los términos y condiciones generales de "JM Real Estate" en caso de cambios en las regulaciones.
10. Al firmar un acuerdo, la otra parte declara inequívocamente que ha recibido esta condición y, por lo tanto, acepta este acuerdo.

Artículo 2: Contratos, cesiones:

1. Los acuerdos verbales son vinculantes para "JM Real Estate" solo después de que hayan sido confirmados por escrito por "JM Real Estate" o tan pronto como "JM Real Estate" haya comenzado las acciones de implementación con el consentimiento de la otra parte.
1. Las órdenes escritas de la otra parte deben ir acompañadas de una descripción clara de los servicios que se brindarán.
2. Cualquier cambio en la ejecución de las mismas, instrucciones adicionales y otras comunicaciones con respecto a la cesión que requiera la otra parte después de la cesión, deberán ser notificadas a "JM Real Estate" por la otra parte por escrito y con la suficiente antelación. Todo ello, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.
3. Los cambios en el pedido original, de cualquier naturaleza, realizados por o en nombre de la otra parte, que causen costos superiores a los que podrían considerarse en la cotización y / o confirmación del pedido, se cargarán a la otra parte como trabajo adicional.
4. Las adiciones o cambios a los términos y condiciones generales u otros cambios o adiciones al acuerdo solo son vinculantes después de la confirmación por escrito de JM Real Estate.

Artículo 3: Ofertas, cotizaciones:

1. Todas las ofertas, cotizaciones, listas de precios o tarifas, etc. de "JM Real Estate" son sin compromiso, a menos que contengan un plazo de aceptación. Si una cotización u oferta contiene una oferta sin compromiso y esta oferta es aceptada por la otra parte, "JM Real Estate" tiene derecho a revocar la oferta dentro de los 2 días hábiles posteriores a la recepción de la aceptación.
2. Si la otra parte no acepta una oferta o cotización, está obligada a devolver todos los documentos suministrados con la oferta o cotización a "JM Real Estate" a la primera solicitud de JM Real Estate.
3. Los precios o tarifas en las cotizaciones se basan en la información proporcionada por la otra parte antes de la cotización. Si estos datos se modifican posteriormente, esto puede tener consecuencias para los precios o tarifas.
4. Si la aceptación de la otra parte se desvía de la oferta, "JM Real Estate" no está obligada por esto. En ese caso, no se ha concluido ningún acuerdo, a menos que las partes hayan acordado explícitamente lo contrario por escrito.
5. Una cotización compuesta no obliga a "JM Real Estate" a entregar parte de los documentos y / o servicios incluidos en la oferta o cotización ni a realizar parte de las actividades incluidas en esta oferta o cotización por una parte correspondiente de la cotización. precio.
6. Los ejemplos de los documentos mostrados y / o proporcionados, así como otra información en folletos, material promocional y / o en el sitio web de JM Real Estate, son lo más precisos posible pero solo indicativos. No se pueden derivar derechos de esto, a menos que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.
7. Los ejemplos mencionados en el párrafo anterior siguen siendo propiedad de "JM Real Estate" en todo momento y deberán ser devueltos a la primera solicitud de JM Real Estate, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.

Artículo 4 Contratación de terceros:

Si y en la medida en que sea necesario para la correcta ejecución del contrato, "JM Real Estate" tiene derecho a que determinadas actividades o entregas sean realizadas por terceros. Todo esto a criterio de JM Real Estate.

Artículo 5: Obligaciones de la otra parte:

1. La otra parte debe asegurarse de que:
 - a. Cualquier información requerida para la ejecución del contrato será puesta a disposición de "JM Real Estate" en el tiempo y en la forma deseada por JM Real Estate;
 - b. si JM Real Estate tiene acceso a la ubicación que JM Real Estate debe visitar o inspeccionar en el contexto de la ejecución del contrato en los horarios acordados.
 - c. Los portadores de información, archivos electrónicos, software, etc., proporcionados por la otra parte a JM Real Estate, están libres de virus y / o defectos.
2. La otra parte se asegurará de que la información que se proporcione sea correcta y completa. La otra parte indemniza a "JM Real Estate" por las consecuencias derivadas de la información incorrecta y / o incompleta.
3. La otra parte informará a "JM Real Estate" sobre los desarrollos que sean o puedan ser relevantes para la ejecución del contrato y la posible celebración de contratos adicionales y / o nuevos.
4. Si las obligaciones a las que se refiere este artículo no se cumplen a tiempo, "JM Real Estate" tiene derecho a suspender la ejecución del contrato hasta que la otra parte haya cumplido con estas obligaciones. Los costos relacionados con la demora o los costos de realizar trabajos adicionales u otras consecuencias que surjan de esto corren por cuenta y riesgo de la otra parte.
5. Si JM Real Estate sospecha que los documentos oficiales y legales proporcionados por la otra parte no se corresponden con la realidad del inmueble ofrecido por la otra parte, JM Real Estate está autorizada a investigar la corrección de los mismos. Si resulta que los documentos oficiales proporcionados por la otra parte se apartan de la realidad, la otra parte está obligada a hacer que estos documentos se ajusten a los requisitos legales aplicables en ese momento. Si la otra parte decide no hacer que los documentos se ajusten al mercado, JM Real Estate, de conformidad con el artículo 10-3-F, rescindirá el acuerdo y la otra parte deberá una compensación del 30% sobre la comisión acordada, tal y como se menciona en el acuerdo de venta.
6. La otra parte debe llegar a acuerdos con: prestamistas hipotecarios, autoridades fiscales, autoridades locales, etc. acuerdo celebrado. La otra parte indemniza a "JM Real Estate" por dichos reclamos. Cuando se incluyan condiciones suspensivas en el contrato para la obtención de un préstamo hipotecario, estas condiciones expirarán treinta días después de la fecha de este contrato.
7. La otra parte se compromete a informar inmediatamente a JM Real Estate de cualquier cambio en el precio, en el inmueble o en la documentación. En caso de que JM Real Estate encuentre el inmueble ofrecido por la otra parte en el mercado de venta a un precio inferior al acordado con la otra parte en el contrato de venta, JM Real Estate tendrá derecho a ajustar sus precios en consecuencia.
8. En el momento de la retirada del inmueble del mercado de venta y/o de la venta por terceros, la otra parte se compromete a informar inmediatamente a JM Real Estate de que el inmueble ya no está disponible para la venta. Si JM Real Estate notifica a un comprador potencial que el bien inmueble ha sido visto y la otra parte notifica entonces a JM Real Estate que el bien inmueble ya no está disponible para la venta, JM Real Estate tendrá derecho a cobrar una compensación del 5% sobre la comisión de venta acordada, tal como se menciona en el acuerdo de venta.

Artículo 6: Datos personales:

Los datos personales de la otra parte están incluidos en la administración de "JM Real Estate". "JM Real Estate" no proporciona datos a terceros sin el consentimiento de la otra parte. Los datos registrados son utilizados exclusivamente por "JM Real Estate" para la implementación de los acuerdos celebrados por ella con la otra parte.

Artículo 7: Entrega, plazos de entrega:

1. Los términos establecidos dentro de los cuales Vélez Inmobiliaria debe realizar el trabajo o entregar los documentos y / o servicios nunca podrán ser considerados como plazos, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito. Si "JM Real Estate" no cumple o no cumple oportunamente con sus obligaciones en virtud del acuerdo, debe recibir una notificación por escrito del incumplimiento.
2. El riesgo de los documentos entregados se transfiere a la otra parte en el momento de la entrega. En el contexto de estos términos y condiciones generales, se entiende por entrega: el momento en que los documentos a entregar están efectivamente disponibles para la otra parte.
3. Si resultara imposible entregar los documentos o servicios a la otra parte o realizar el trabajo acordado, "JM Real Estate" se reserva el derecho de almacenar los documentos a riesgo de la otra parte. Después del almacenamiento, se aplica un período de 1 mes dentro del cual la otra parte debe permitir a "JM Real Estate" entregar los documentos o servicios o realizar el trabajo acordado. Todo ello, salvo que JM Real Estate haya fijado explícitamente un plazo diferente.
4. Si la otra parte continúa incumpliendo sus obligaciones después de la expiración del período a que se refiere el párrafo 3 de este artículo, la otra parte incurrirá en incumplimiento y "JM Real Estate" tiene derecho a cancelar el contrato por escrito y con efecto inmediato, sin previo o posterior aviso de incumplimiento, sin intervención judicial y sin estar obligado a disolver total o parcialmente los daños, costas e intereses. "JM Real Estate" tiene entonces derecho a destruir los documentos ya presentados.
5. Lo anterior no afecta la obligación de la otra parte de pagar el precio pactado, estipulado o adeudado, así como cualquier costo.
6. Si la ejecución del contrato debe acelerarse, se podrán cobrar horas extraordinarias y / u otros posibles costos adicionales incurridos.
7. "JM Real Estate" está autorizada - en lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones económicas de la otra parte - a exigir el pago anticipado o garantía de la otra parte, antes de proceder a la entrega o iniciar la obra a realizar.

Artículo 8: Progreso, implementación del acuerdo:

1. "JM Real Estate" está obligada a ejecutar el contrato de manera experta, cuidadosa y de acuerdo con las normas aplicables en su sector.
2. "JM Real Estate" no puede estar obligada a iniciar la entrega de los documentos y / o servicios o la ejecución de la obra hasta que toda la información necesaria esté en su poder y haya recibido cualquier pago acordado (anticipado). En caso de retrasos derivados de esto, los tiempos de entrega especificados se ajustarán proporcionalmente.
3. Si el trabajo o las entregas no pueden realizarse con normalidad o sin interrupción debido a causas ajenas al control de JM Real Estate, por ejemplo debido a un suministro incompleto de información por parte de la otra parte, "JM Real Estate" tiene derecho a pagar los costos resultantes a la otra parte. cargar.
4. Si durante la ejecución del contrato parece que es inaplicable, ya sea por circunstancias desconocidas para JM Real Estate, o debido a cualquier fuerza mayor, "JM Real Estate" consultará con la otra parte sobre los cambios al contrato. de tal manera, que la ejecución del acuerdo será posible. "JM Real Estate" informará a la otra parte sobre las posibles consecuencias de los

precios y / o tarifas pactados y / o los plazos de entrega pactados. Todo esto excepto cuando la ejecución del contrato nunca será posible como resultado de circunstancias desconocidas o fuerza mayor. "JM Real Estate" tiene entonces en todo caso derecho a una compensación íntegra por el trabajo o entregas ya realizadas por JM Real Estate.

5. Todos los gastos en que incurra "JM Real Estate" a solicitud de la otra parte son íntegramente por cuenta de esta última, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.

Artículo 9: Mediación:

1. Un acuerdo de mediación tiene una duración de tiempo indefinido, a menos que se acuerde explícitamente lo contrario por escrito.
2. "JM Real Estate" hará todo lo posible en su mejor capacidad y conocimiento para lograr el resultado deseado o previsto por la otra parte, sin embargo, es en todo momento solo una obligación de mejores esfuerzos para "JM Real Estate" y ninguna obligación de resultado. Si el resultado antes mencionado no se produce, esto no libera a la otra parte de sus obligaciones para con JM Real Estate, con la excepción de las obligaciones que las partes expresamente vinculan para lograr el resultado deseado.

Artículo 10: Terminación del acuerdo de mediación:

1. Salvo pacto en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18 de estos términos y condiciones generales, el acuerdo de mediación finaliza, entre otras cosas:
 - a. cumplimiento del contrato por parte de JM Real Estate;
 - b. cancelación por la otra parte;
 - c. C. cancelación por parte de JM Real Estate.
2. El acuerdo se cumple tan pronto como se alcanza el resultado previsto.
3. "JM Real Estate" queda autorizada a resolver el contrato con efecto inmediato mediante carta certificada, si, entre otras cosas, pero no exclusivamente:
 - a. La Contraparte actúa en violación de cualquier disposición del contrato, los Términos y Condiciones Generales o con otros contratos de cualquier naturaleza celebrados entre "JM Real Estate" y la Contraparte, sin perjuicio del derecho de "JM Real Estate" a la compensación o cumplimiento total;
 - b. En caso de quiebra, suspensión (provisional) de pagos, convenio privado con acreedores o aplicación del plan de reprogramación de deuda para personas físicas;
 - c. C. Si, a juicio de JM Real Estate, existe una interrupción grave de la relación entre "JM Real Estate" y la Otra Parte;
 - d. Si la Otra Parte está seriamente desacreditada comercialmente;
 - e. Si la Otra Parte se establece fuera de España y esto ocasiona problemas insuperables a JM Real Estate;
 - f. F. Si parece que la Otra Parte le ha proporcionado a JM Real Estate información incorrecta al celebrar el contrato que sea de tal naturaleza que, si JM Real Estate hubiera tenido conocimiento de esta información, el contrato no se habría concluido o no en virtud de las mismas condiciones;
 - g. G. Si existen otras circunstancias que, a juicio de JM Real Estate, se opongan a la continuación del contrato.
4. La rescisión del contrato no afecta la obligación de pago de la otra parte.
5. En caso de cancelación por parte de Vélez Real Estate, JM Real Estate tiene derecho a una compensación por parte de la otra parte por los costos incurridos hasta entonces, a menos que se acuerde expresamente lo contrario por escrito.

Artículo 11: Tasas, costes y facturas:

1. Si entre la fecha de celebración del acuerdo y la implementación del acuerdo por parte del gobierno y / o sindicatos, se realizan cambios en los salarios, condiciones de empleo o seguro social, etc., "JM Real Estate" tiene derecho a transmitir los aumentos a la otra parte. calcular. Si una nueva lista de precios o tarifas de "JM Real Estate" o de terceros contratados por ella entrara en vigencia entre las fechas antes mencionadas, "JM Real Estate" tiene derecho a cobrar los precios o tarifas allí establecidos a la otra parte.
2. Para el acuerdo celebrado con el consumidor, los aumentos de precios pueden repercutirse o cargarse 3 meses después de la celebración del acuerdo. En caso de aumentos de precio en un período inferior a 3 meses, el consumidor está autorizado a disolver el contrato.

Artículo 12: Quejas:

1. La otra parte está obligada a comprobar estos documentos inmediatamente después de recibirlos. Cualquier error o imperfección visible debe ser informado a "JM Real Estate" a más tardar 2 días hábiles después de la recepción de los documentos, seguido de una confirmación por escrito de los mismos.
2. Otras quejas, incluidas las quejas con respecto al trabajo realizado o los servicios prestados, deben informarse a "JM Real Estate" por carta certificada inmediatamente después del descubrimiento. Todas las consecuencias de no informar de inmediato son responsabilidad de la otra parte. Las quejas o quejas deben en todo caso ser comunicadas a "JM Real Estate" dentro de 1 mes después de la entrega de los servicios o después de la finalización de la obra.
3. Si las quejas o quejas antes mencionadas no se dan a conocer a "JM Real Estate" dentro de los plazos allí referidos, los documentos o servicios se considerarán entregados de acuerdo con el contrato o la obra que se considere realizada correctamente.
4. "JM Real Estate" debe estar habilitado para investigar las quejas.
5. "JM Real Estate" tiene la modesta libertad creativa e intelectual para llegar a ciertas conclusiones sobre la base de sus propios conocimientos, métodos e interpretaciones. Nunca te puedes quejar de esto.
6. En caso de que resulte necesario realizar un nuevo cálculo o cambio, distinto de los contemplados en el apartado 3 del artículo 12, solo será por cuenta y riesgo de "JM Real Estate" si "JM Real Estate" ha dado previamente su consentimiento expreso por escrito para ello.
7. En caso de reclamaciones justificadas, el daño se resolverá de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 de estos términos y condiciones.

Artículo 13: Responsabilidad y garantía:

1. Si "JM Real Estate" media en la realización de un acuerdo entre el vendedor / arrendador y el comprador / inquilino, nunca es parte ni es responsable del contenido y la implementación del acuerdo de alquiler / compra. "JM Real Estate" no se hace responsable en ningún caso si el precio de alquiler / compra y / o el servicio acordado (costes) y / o los honorarios adicionales, puntuales o no, no se ajustan a las normas legales de (alquiler / compra precio) regulación.
2. "JM Real Estate" realiza sus funciones como se puede esperar de una empresa de su sector, pero no acepta responsabilidad por daños, incluidos daños emergentes, daños comerciales, lucro cesante y / o daño por estancamiento, que sea el resultado de actos u omisiones. de JM Real Estate, su personal o terceros contratados por ella. Esto solo es diferente si y en la medida en que las disposiciones legales obligatorias se opongan a esto.
3. El sitio web de "JM Real Estate" www.velez-real-estate.es, www.bedandbreakfastforsalespain.eu, www.inmobiliariosvelez.es, JM-realestategroup.com, tiene como finalidad proporcionar información a los visitantes del sitio web. El contenido de este sitio web ha sido compilado con el mayor cuidado posible, sin embargo no se pueden derivar derechos o reclamos de su contenido.
4. "JM Real Estate" no se hace responsable de los daños sufridos por la otra parte como resultado de actos u omisiones de la otra parte en el contrato de arrendamiento celebrado a través de la mediación de JM Real Estate.
5. Las limitaciones de responsabilidad incluidas en este artículo no aplican si el daño se debe a dolo y / o imprudencia deliberada por parte de JM Real Estate, su gerencia y / o su personal administrativo.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los demás párrafos de este artículo, la responsabilidad se limita en todo momento al monto del pago a realizar por el asegurador de "JM Real Estate" en el caso que corresponda, en la medida en que "JM Real Estate" esté asegurado por esta.
7. Si "JM Real Estate" no está asegurado según lo estipulado en el artículo 13 párrafo 6, la responsabilidad de "JM Real Estate" se limita en todo momento al monto cobrado por "JM Real Estate" a la otra parte por sus trabajos y / o servicios. y / o compensación a pagar por un máximo de un año.
8. En caso de entrega tardía y / o incompleta de los datos por parte de la otra parte, "JM Real Estate" no se responsabiliza del procesamiento tardío e incompleto de los datos, ni de las consecuencias del mismo para la otra parte.
9. Si se produjeran errores visibles, imperfecciones y similares en los documentos entregados, que ya debían estar presentes en el momento de la entrega, "JM Real Estate" se compromete a reparar o sustituir dichos documentos sin coste alguno, a su elección.
10. La otra parte pierde sus derechos hacia JM Real Estate, es responsable de todos los daños e indemniza a "JM Real Estate" contra cualquier reclamo de terceros con respecto a la compensación si y en la medida en que:
 - a. El mencionado daño ha sido causado por el uso inadecuado de los documentos y / o los servicios prestados por la otra parte de acuerdo con las instrucciones y consejos de JM Real Estate;
 - b. si. El daño antes mencionado ha surgido porque la otra parte no ha actuado de acuerdo con las instrucciones y / o consejos dados por JM Real Estate;
 - c. El daño antes mencionado es causado por errores, incompletos y / o inexactitudes en los datos, soportes de información, etc. que han sido proporcionados y / o prescritos a "JM Real Estate" por o en nombre de la otra parte (incluyendo consejos, documentos, etc. de terceros) y "JM Real Estate" los servicios a prestar con base y / o realizar en base a la información antes mencionada.
11. Cualquier reclamo contra "JM Real Estate" caduca y vence 12 meses después de que la parte lesionada tuvo o debería haber tenido conocimiento del hecho que causó el daño.

Artículo 14: Pago:

1. A menos que se acuerde lo contrario, la otra parte debe pagar todo lo que le debe
 - a. a "JM Real Estate" dentro de los 14 días posteriores a la fecha de la factura. Este término es una fecha límite. En caso de demora en el pago;
 - b. la otra parte adeudará a JM Real Estate un interés de demora del 2% mensual que se calculará de forma acumulativa sobre el monto del capital. Partes de un mes se consideran un mes completo;
2. si. la otra parte, previa notificación de JM Real Estate, deberá un mínimo del 15% de la suma del principal y los intereses de demora con un mínimo de 150,00 € en concepto de gastos extrajudiciales;
3. La otra parte da permiso explícito para que el notario de derecho civil pague el saldo de la factura de comisión de "JM Real Estate" a "JM Real Estate" cuando se ejecute la escritura de compraventa. Además, cualquier monto de reserva a "JM Real Estate" será considerado como un anticipo de esta comisión.
4. Todo lo que la otra parte adeude a "JM Real Estate" será pagado por la otra parte de manera oportuna sin apelación de descuento, suspensión, compensación o cancelación.
5. A opción de JM Real Estate, el contrato podrá ser disuelto total o parcialmente en circunstancias anteriores o similares, sin previo aviso de incumplimiento o intervención judicial, sea o no combinado con un reclamo de indemnización.
6. Si la otra parte no ha cumplido con sus obligaciones de pago a tiempo, "JM Real Estate" tiene derecho a suspender el cumplimiento de las obligaciones contraídas con la otra parte para entregar o realizar la obra hasta que se haya realizado el pago o se haya obtenido la debida garantía. previsto para esto. Lo mismo se aplica incluso antes del momento del incumplimiento si JM Real Estate tiene una sospecha razonable de que existen razones para dudar de la solvencia de la otra parte.
7. Los pagos realizados por la otra parte siempre sirven para liquidar todos los intereses y costos adeudados y posteriormente sirven para liquidar las facturas vencidas y pagaderas que han estado pendientes por más tiempo, a menos que la otra parte indique explícitamente por escrito en el momento del pago que el pago se relaciona a una factura posterior.
8. Si la otra parte, por cualquier motivo, tiene una o más contrademandas contra JM Real Estate, entonces la otra parte renuncia al derecho de compensación. La mencionada renuncia al derecho de compensación también se aplica si la otra parte solicita la suspensión (provisional) de pago o se declara en quiebra.

Artículo 15: Derechos de propiedad intelectual:

1. "JM Real Estate" tiene y sigue siendo titular de todos los derechos de propiedad intelectual que descansan o están relacionados o pertenecen a los documentos producidos por "JM Real Estate". Todo ello, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.
2. El ejercicio de los derechos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, incluida la divulgación o cesión de datos, está reservado de forma explícita y exclusiva a "JM Real Estate" tanto durante como después de la ejecución del contrato. En cualquier caso, la otra parte no está autorizada a copiar, multiplicar, proporcionar a terceros o permitir el acceso de terceros a estos documentos sin su permiso expreso. Tampoco está permitido descargar y copiar información de su sitio web sin el permiso previo por escrito de JM Real Estate.
3. Al proporcionar datos a JM Real Estate, la otra parte declara que no se infringirá los derechos de autor o cualquier otro derecho de propiedad intelectual de terceros e indemniza a "JM Real Estate" dentro y fuera de los tribunales de todas las consecuencias, tanto financieras como otras, que (puede) resultar de esto.

Artículo 16: Quiebra, falta de disposición, etc.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los demás artículos de estos términos y condiciones, el contrato celebrado entre la otra parte y "JM Real Estate" será disuelto sin intervención judicial y sin que se requiera notificación de incumplimiento, en el momento en que la otra parte :
 - a. Se declara en quiebra;
 - b. Solicita una suspensión (provisional) de pago;
 - c. Se ve afectado por una convulsión ejecutable;
 - d. Está bajo tutela o administración;
 - e. De lo contrario pierde el poder de disposición o la capacidad jurídica respecto de sus bienes o partes de los mismos.
2. Lo dispuesto en el párrafo 1 de este artículo se aplicará salvo que el fiduciario o administrador reconozca las obligaciones derivadas del contrato como deuda de la herencia.

Artículo 17: Fuerza mayor:

1. En caso de fuerza mayor, "JM Real Estate" tiene derecho a rescindir el contrato o suspender el cumplimiento de sus obligaciones hacia la otra parte por un período razonable sin estar obligada a pagar compensación alguna.
2. En el contexto de estos términos y condiciones generales, fuerza mayor significa: una deficiencia no imputable por parte de JM Real Estate, de los terceros o proveedores contratados por ella u otra razón importante por parte de JM Real Estate.
3. En caso de fuerza mayor cuando el contrato haya sido parcialmente ejecutado, la otra parte está obligada a cumplir con sus obligaciones para con "JM Real Estate" hasta ese momento.
4. Las circunstancias en las que habrá fuerza mayor incluirán: guerra, disturbios, movilización, disturbios nacionales y extranjeros, medidas gubernamentales, pandemias, huelga y exclusión de los empleados o amenaza de estas circunstancias, etc., interrupción de la celebración del acuerdo existente. ratios de cambio, interrupciones comerciales debido a incendios, fallas de automatización, internet o electricidad, fenómenos naturales y / o condiciones climáticas.

Artículo 18: Disolución, cancelación, terminación:

- a. La otra parte renuncia a todos los derechos de rescindir el acuerdo, a menos que las disposiciones legales obligatorias dicten lo contrario. Todo esto se aplica sujeto al derecho de cancelar o rescindir el acuerdo de conformidad con este artículo.
 - b. Las disposiciones del subapartado a. De este párrafo no se aplica al acuerdo con el consumidor.
2. En el contexto de estos términos y condiciones generales, se entiende por cancelación: la terminación del contrato por una de las partes antes del inicio de la ejecución del contrato.
 3. En el contexto de este contrato, se entiende por rescisión: la rescisión del contrato por una de las partes después del inicio de la ejecución del contrato.
 4. La otra parte es responsable ante terceros por las consecuencias de la cancelación o rescisión e indemniza a "JM Real Estate" al respecto.
 5. No se reembolsarán los importes ya pagados por la otra parte, salvo pacto expreso por escrito en contrario.

Artículo 19: Ley aplicable / tribunal competente:

1. Solo se aplica la ley española al contrato celebrado entre "JM Real Estate" y la otra parte. Las controversias que surjan de este acuerdo también se resolverán de acuerdo con la ley española.
2. Las controversias serán resueltas por el tribunal español competente, si bien JM Real Estate, en la medida en que la ley no se oponga de manera contundente a ello, está facultada para llevar un caso ante el tribunal competente del lugar donde se encuentra JM Real Estate.
3. Para disputas con el consumidor, dentro de 1 mes después de que "JM Real Estate" le haya notificado que el caso será presentado al tribunal en el domicilio social de JM Real Estate, el consumidor puede indicar que opta por resolver la disputa por el tribunal legalmente competente.
4. Respecto a las controversias derivadas de un contrato celebrado con una contraparte establecida fuera de España, "JM Real Estate" tiene derecho a actuar de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo o, a su elección, a llevar las controversias ante el tribunal competente. en el país o estado donde está establecida la otra parte.

Artículo 19: Ley aplicable / tribunal competente:

1. Solo se aplica la ley española al contrato celebrado entre "JM Real Estate" y la otra parte. Las controversias que surjan de este acuerdo también se resolverán de acuerdo con la ley española.
2. Las controversias serán resueltas por el tribunal español competente, si bien JM Real Estate, en la medida en que la ley no se oponga de manera contundente a ello, está facultada para llevar un caso ante el tribunal competente del lugar donde se encuentra JM Real Estate.
3. Para disputas con el consumidor, dentro de 1 mes después de que "JM Real Estate" le haya notificado que el caso será presentado al tribunal en el domicilio social de JM Real Estate, el consumidor puede indicar que opta por resolver la disputa por el tribunal legalmente competente.
4. Respecto a las controversias derivadas de un contrato celebrado con una contraparte establecida fuera de España, "JM Real Estate" tiene derecho a actuar de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo o, a su elección, a llevar las controversias ante el tribunal competente. en el país o estado donde está establecida la otra parte.

ALGEMENE VOORWAARDEN

JM Real Estate Group sl

Avenida de Andalucía 103 | 04820 | Vélez-Rubio
ALMERIA | ANDALUSIA | SPANJE

Artikel 1: Toepasselijkheid, definities:

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle overeenkomsten die JM Real Estate Group sl, hierna te noemen 'JM Real Estate', sluit met haar relaties, hierna te noemen 'wederpartij'.
2. Indien in het navolgende een bepaling specifiek ziet op de situatie waarin de wederpartij een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf zal deze worden aangeduid als 'de consument'.
3. Bepalingen die afwijken van deze algemene voorwaarden maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
4. Onder 'schriftelijk' wordt in deze algemene voorwaarden tevens verstaan: per e-mail, per fax, WhatsApp, Messenger, SMS of enige andere wijze van communicatie die met het oog op de stand der techniek en de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen hiermee gelijk kan worden gesteld.
5. De door JM Real Estate te vervaardigen c.q. door de wederpartij verstrekte schriftelijke adviezen, documenten, (taxatie)rapporten, onderzoeken, e.d. zullen in het navolgende worden aangeduid als 'de bescheiden'. Onder 'de bescheiden' worden verstaan schriftelijke stukken en op andere media vastgelegde werken, zoals op computerschijven, op usb-sticks of welke andere gegevensdragers ook. Een en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
6. Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze algemene voorwaarden laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.
7. Indien JM Real Estate niet binnen bekwame spoed nakoming door de wederpartij verlangt, laat dit het recht op nakoming van JM Real Estate onverlet.
8. De wederpartij kan zich niet beroepen op het feit dat de algemene voorwaarden niet ter hand gesteld zijn indien JM Real Estate deze algemene voorwaarden al eerder bij een andere transactie aan de wederpartij ter hand gesteld heeft.
9. JM Real Estate behoudt zich het recht voor om bij gewijzigde regelgeving de algemene voorwaarden van JM Real Estate te wijzigen.
10. Door ondertekening van een overeenkomst verklaart wederpartij eenduidig deze voorwaarden te hebben ontvangen en daardoor akkoord gaat met deze overeenkomst.

Artikel 2: Overeenkomsten, opdrachten:

1. Mondelinge afspraken binden JM Real Estate eerst nadat deze schriftelijk door JM Real Estate zijn bevestigd dan wel zodra JM Real Estate met instemming van de wederpartij een aanvang met de uitvoeringshandelingen heeft gemaakt.
2. Schriftelijke opdrachten van de wederpartij dienen vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van de te verlenen diensten.
3. De door de wederpartij na het verstrekken van de opdracht alsnog verlangde wijzigingen in de uitvoering daarvan, nadere instructies en overige mededelingen met betrekking tot de opdracht, moeten door de wederpartij tijdig en schriftelijk aan JM Real Estate ter kennis worden gebracht. Een en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
4. Wijzigingen in de oorspronkelijke opdracht, van welke aard ook, door of namens de wederpartij aangebracht, die hogere kosten veroorzaken dan waarmee bij prijsopgave en/of opdrachtbevestiging rekening kon worden gehouden, worden aan de wederpartij als meerwerk in rekening gebracht.
5. Aanvullingen of wijzigingen op de algemene voorwaarden of anderszins wijzigingen of aanvullingen op de overeenkomst worden eerst na schriftelijke bevestiging door JM Real Estate bindend.

Artikel 3: Aanbiedingen, offertes:

1. Alle aanbiedingen, offertes, prijs- c.q. tarieflijsten etc. van JM Real Estate zijn vrijblijvend, tenzij ze een termijn voor aanvaarding bevatten. Indien een offerte c.q. aanbieding een vrijblijvend aanbod bevat en dit aanbod wordt door de wederpartij aanvaard, dan heeft JM Real Estate het recht het aanbod binnen 2 werkdagen na ontvangst van de aanvaarding te herroepen.
2. Indien de wederpartij een aanbieding c.q. offerte niet aanvaardt, is hij verplicht op eerste verzoek van JM Real Estate alle bij de aanbieding c.q. offerte geleverde bescheiden aan JM Real Estate te retourneren.
3. Prijzen c.q. tarieven in offertes zijn gebaseerd op de voorafgaand aan de offerte door de wederpartij verstrekte gegevens. Mochten deze gegevens naderhand gewijzigd worden, dan kan dit gevolgen hebben voor de prijzen c.q. tarieven.
4. Indien de aanvaarding van de wederpartij afwijkt van het aanbod, dan is JM Real Estate hieraan niet gebonden. Er is dan geen overeenkomst tot stand gekomen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
5. Een samengestelde prijsopgave verplicht JM Real Estate niet tot levering van een deel van de in de aanbieding of offerte begrepen bescheiden en/of diensten c.q. tot het verrichten van een deel van de in deze aanbieding of offerte opgenomen werkzaamheden tegen een overeenkomstig deel van de prijs.
6. Getoonde en of verstrekte voorbeelden van de bescheiden alsmede overige informatie in brochures, promotiemateriaal en/of op de website van JM Real Estate zijn zo nauwkeurig mogelijk, maar gelden slechts ter aanduiding. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
7. De in het vorige lid genoemde voorbeelden blijven te allen tijde eigendom van JM Real Estate en dienen op eerste verzoek van JM Real Estate te worden teruggezonden, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Artikel 4 Inschakeling derden:

Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft JM Real Estate het recht bepaalde werkzaamheden c.q. leveringen door derden te laten verrichten. Een en ander ter beoordeling door JM Real Estate.

Artikel 5: Verplichtingen van de wederpartij:

1. De wederpartij dient ervoor te zorgen dat:
 - a. De eventueel voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens tijdig en in de door JM Real Estate gewenste vorm aan JM Real Estate ter beschikking worden gesteld;
 - b. JM Real Estate op de vooraf overeengekomen tijdstippen toegang krijgt tot de locatie die JM Real Estate dient te bezichtigen c.q. te inspecteren in het kader van de uitvoering van de overeenkomst.
 - c. De door de wederpartij aan JM Real Estate verstrekte informatiedragers, elektronische bestanden, software e.d., vrij zijn van virussen en/of defecten.
2. De wederpartij draagt er zorg voor dat de te verstrekken gegevens juist en volledig zijn. De wederpartij vrijwaart JM Real Estate voor gevolgen voortvloeiend uit het niet juist en/of onvolledig zijn van de gegevens.
3. De wederpartij zal JM Real Estate informeren over ontwikkelingen die relevant zijn voor de uitvoering van de overeenkomst en het mogelijk sluiten van aanvullende en/of nieuwe overeenkomsten.
4. Indien niet tijdig aan de in dit artikel genoemde verplichtingen is voldaan, is JM Real Estate gerechtigd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten tot het moment dat de wederpartij wel aan deze verplichtingen heeft voldaan. De kosten in verband met de opgelopen vertraging c.q. de kosten voor het verrichten van extra werkzaamheden dan wel de overige hieruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van de wederpartij.
5. Wanneer JM Real Estate het vermoeden heeft dat de door wederpartij ter handgestelde officiële en wettelijke documenten niet conform zijn met de realiteit van het door de wederpartij aangeboden onroerend goed is JM Real Estate gemachtigd om onderzoek uit te voeren naar de juistheid hiervan. Wanneer blijkt dat de door wederpartij aangeleverde officiële documenten afwijken van de realiteit is wederpartij verplicht deze documenten conform te maken aan de op dat moment geldende wettelijke eisen. Wanneer wederpartij beslist de documenten niet marktconform te maken zal JM Real Estate volgens artikel 10-3-F, de overeenkomst beëindigen en zal door wederpartij 30% schadevergoeding verschuldigd zijn over de overeengekomen commissie zoals vermeld in de overeenkomst tot verkoop.
6. De wederpartij dient zelf afspraken te maken met: hypotheekverstrekkers, de belastingdienst, lokale overheden e.d. en is aansprakelijk voor eventuele aanspraken van welke aard dan ook van deze en andere partijen welke kunnen voortvloeien uit de door de verkoper/verhuurder met de koper/huurder gesloten overeenkomst. De wederpartij vrijwaart JM Real Estate voor dergelijke aanspraken. Wanneer er opschortende voorwaarden worden opgenomen in de overeenkomst voor het verkrijgen van een hypotheekaire lening zullen deze voorwaarden vervallen dertig dagen na dagtekening van deze overeenkomst.
7. De wederpartij verplicht zich eventuele prijswijzigingen, wijzigingen in het onroerend goed, wijzigingen in documentatie direct kenbaar te maken aan JM Real Estate. Wanneer JM Real Estate het aangeboden onroerend goed door wederpartij aantreft op de verkoopmarkt tegen een lagere prijs dan overeengekomen met wederpartij in de overeenkomst tot verkoop, is JM Real Estate gemachtigd haar prijzen hieraan, aan te passen.
8. De wederpartij verplicht zich bij het terugtrekken van het onroerend goed op de verkoopmarkt en/of verkoop door derden direct JM Real Estate op de hoogte te brengen dat het onroerend goed niet meer beschikbaar is voor verkoop. Wanneer JM Real Estate een potentiële koper aanmeldt voor bezichtiging van het onroerend goed en wederpartij meldt op dat moment dat het onroerend goed niet meer beschikbaar is voor verkoop, is JM Real Estate gerechtigd een schadevergoeding in rekening te brengen van 5% op de overeengekomen verkoopcommissie zoals vermeld in de overeenkomst tot verkoop.

Artikel 6: Persoonsgegevens:

De persoonsgegevens van de wederpartij worden opgenomen in de administratie van JM Real Estate. JM Real Estate verstrekt zonder toestemming van de wederpartij geen gegevens aan derden. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door JM Real Estate gebruikt ten behoeve van de uitvoering van door haar met de wederpartij gesloten overeenkomsten.

Artikel 7: Levering, leveringstermijnen:

1. Opgegeven termijnen waarbinnen door JM Real Estate de werkzaamheden moeten zijn verricht c.q. de bescheiden en/of diensten moeten zijn geleverd kunnen nimmer worden beschouwd als fatale termijnen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien JM Real Estate haar verplichtingen uit de overeenkomst niet c.q. niet tijdig nakomt, dient zij derhalve schriftelijk in gebreke te worden gesteld.
2. Het risico betreffende de geleverde bescheiden gaat over op de wederpartij op het moment van levering. Onder levering wordt in het kader van deze algemene voorwaarden verstaan: het moment dat de te leveren bescheiden feitelijk ter beschikking staan van de wederpartij.
3. Indien het niet mogelijk blijkt de bescheiden c.q. diensten aan de wederpartij te leveren c.q. de overeengekomen werkzaamheden te verrichten, behoudt JM Real Estate zich het recht voor de bescheiden voor risico van de wederpartij op te slaan. Na opslag geldt een termijn van 1 maand waarbinnen de wederpartij JM Real Estate in staat moet stellen de bescheiden c.q. diensten alsnog te leveren c.q. de overeengekomen werkzaamheden alsnog te verrichten. Een en ander, tenzij JM Real Estate uitdrukkelijk een andere termijn heeft gesteld.
4. Indien de wederpartij ook na verloop van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, is de wederpartij in verzuim en heeft JM Real Estate het recht de overeenkomst schriftelijk en met onmiddellijke ingang, zonder voorafgaande of nadere ingebrekestelling, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder tot vergoeding van schade, kosten en rente gehouden te zijn, geheel of gedeeltelijk te ontbinden. JM Real Estate is alsdan gerechtigd de reeds vervaardigde bescheiden te vernietigen.
5. Het voorafgaande laat de verplichting van de wederpartij de overeengekomen c.q. bedongen c.q. verschuldigde prijs, alsmede eventuele kosten te voldoen onverlet.
6. Indien de uitvoering van de overeenkomst moet worden bespoedigd kunnen overwerk en/of andere eventueel extra gemaakte kosten in rekening worden gebracht.
7. JM Real Estate is bevoegd om - ter zake de nakoming van financiële verplichtingen van de wederpartij - vooruitbetaling of zekerheid van de wederpartij te verlangen, alvorens tot levering over te gaan c.q. met de te verrichten werkzaamheden te starten.

Artikel 8: Voortgang, uitvoering overeenkomst:

1. JM Real Estate is gehouden de overeenkomst op deskundige, zorgvuldige wijze en conform de hiervoor in haar branche geldende maatstaven uit te voeren.
2. JM Real Estate kan niet eerder verplicht worden met de levering van de bescheiden en/of diensten c.q. de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijk gegevens in haar bezit zijn en zij de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling heeft ontvangen. Bij hierdoor ontstane vertragingen, zullen de opgegeven leveringstermijnen naar evenredigheid worden bijgesteld.

3. Wanneer de werkzaamheden dan wel de leveringen door oorzaken buiten de schuld van JM Real Estate niet normaal of niet zonder onderbreking kunnen geschieden, bijvoorbeeld door onvolledige terbeschikkingstelling van gegevens door de wederpartij, is JM Real Estate gerechtigd de daaruit voortvloeiende kosten aan de wederpartij in rekening te brengen.
4. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat deze onuitvoerbaar is, hetzij ten gevolge van aan JM Real Estate niet bekende omstandigheden, hetzij door welke overmacht dan ook, zal JM Real Estate met de wederpartij in overleg treden over wijziging van de overeenkomst zodanig, dat de uitvoering van de overeenkomst wel mogelijk zal zijn. JM Real Estate zal de wederpartij daarbij informeren over de eventuele gevolgen voor de overeengekomen prijzen c.q. tarieven en/of de overeengekomen (op)levertermijnen. Een en ander behoudens wanneer uitvoering van de overeenkomst ten gevolge van de onbekende omstandigheden of overmacht nimmer mogelijk zal zijn. JM Real Estate heeft alsdan in ieder geval recht op volledige vergoeding van de reeds door JM Real Estate verrichte werkzaamheden c.q. leveringen.
5. Alle onkosten welke door JM Real Estate worden gemaakt ten verzoeken van de wederpartij komen geheel voor rekening van laatstgenoemde, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen

Artikel 9: Bemiddeling:

1. Een overeenkomst tot bemiddeling loopt voor onbepaalde tijd, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
2. JM Real Estate zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door de wederpartij gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken, het betreft echter te allen tijde slechts een inspanningsverplichting voor JM Real Estate en geen resultaatsverplichting. Indien voornoemd resultaat uitblijft, ontslaat dit de wederpartij derhalve niet van zijn verplichtingen jegens JM Real Estate, met uitzondering van eventuele verplichtingen die door partijen uitdrukkelijk gekoppeld zijn aan het bereiken van het beoogde resultaat.

Artikel 10: Beëindiging overeenkomst tot bemiddeling:

1. Tenzij anders overeengekomen en onverminderd het bepaalde in artikel 18 van deze algemene voorwaarden, eindigt de overeenkomst tot bemiddeling onder meer door:
 - a. vervulling van de overeenkomst door JM Real Estate;
 - b. opzegging door de wederpartij;
 - c. opzegging door JM Real Estate.
2. De overeenkomst is vervuld zodra het beoogde resultaat is bereikt.
3. JM Real Estate is bevoegd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekende brief op te zeggen, indien onder meer, maar niet uitsluitend:
 - a. Wederpartij in strijd handelt met enige bepaling van de overeenkomst, de Algemene Voorwaarden dan wel met andere tussen JM Real Estate en Wederpartij gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, onverminderd het recht van JM Real Estate op volledige schadevergoeding, respectievelijk nakoming;
 - b. In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, een onderhands akkoord met schuldeisers of het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling voor natuurlijke personen;
 - c. Indien er naar het oordeel van JM Real Estate sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen JM Real Estate en Wederpartij;
 - d. Indien Wederpartij commercieel ernstig in opspraak raakt;
 - e. Indien Wederpartij zich vestigt buiten Spanje en dit onoverkoombare problemen oplevert voor JM Real Estate;
 - f. Indien blijkt dat Wederpartij aan JM Real Estate onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst die van dien aard zijn dat, indien JM Real Estate met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten;
 - g. Indien sprake is van andere omstandigheden die zich naar het oordeel van JM Real Estate tegen voortzetting van de overeenkomst verzetten.
4. Opzegging van de overeenkomst laat de betalingsverplichting van de wederpartij onverlet.
5. Ingeval van opzegging door JM Real Estate heeft JM Real Estate recht op een vergoeding door de wederpartij van de tot dan toe gemaakte kosten, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11: Honorarium, kosten en declaraties:

1. Indien tussen de datum van het sluiten van de overeenkomst en de uitvoering van de overeenkomst door de overheid en/of vakorganisaties wijzigingen worden gebracht in de lonen, arbeidsvoorwaarden of sociale verzekeringen e.d., is JM Real Estate gerechtigd de verhogingen aan de wederpartij door te berekenen. Mocht tussen voormelde data een nieuwe prijs c.q. tarieflijst door JM Real Estate c.q. door haar ingeschakelde derden in werking treden dan is JM Real Estate gerechtigd de daarin vermelde prijzen c.q. tarieven aan de wederpartij in rekening te brengen.
2. Voor de met de consument gesloten overeenkomst geldt dat prijsverhogingen 3 maanden na de totstandkoming van de overeenkomst mogen worden doorberekend c.q. in rekening gebracht. Bij prijsverhogingen binnen een kortere periode dan 3 maanden is de consument bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 12: Reclames en klachten:

1. De wederpartij is verplicht direct bij het in ontvangst nemen van de bescheiden tot controle van deze bescheiden over te gaan. Eventuele zichtbare fouten of onvolkomenheden dienen uiterlijk binnen 2 werkdagen na ontvangst van de bescheiden aan JM Real Estate te worden gemeld gevolgd door een schriftelijke bevestiging hiervan.
2. Overige reclames - waaronder klachten met betrekking tot de verrichte werkzaamheden c.q. de verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven direct na ontdekking aan JM Real Estate te worden gemeld. Alle gevolgen van het niet direct melden zijn voor risico van de wederpartij. De reclames c.q. klachten dienen in ieder geval binnen 1 maand na levering van de diensten c.q. na beëindiging van de werkzaamheden aan JM Real Estate te worden gemeld.
3. Indien bovengemelde reclames c.q. klachten niet binnen de daar bedoelde termijnen aan JM Real Estate zijn kenbaar gemaakt, worden de bescheiden c.q. diensten geacht conform de overeenkomst te zijn geleverd c.q. de werkzaamheden geacht correct te zijn verricht.
4. JM Real Estate dient in staat te worden gesteld eventuele klachten te onderzoeken.
5. JM Real Estate heeft bij het opstellen van de bescheiden creatieve en intellectuele vrijheid om op basis van eigen inzichten, eigen methodes en eigen interpretaties tot bepaalde conclusies te komen. Hiertegen kan nimmer gereclameerd worden.
6. Indien herberekening c.q. wijziging, anders dan zoals bedoeld in lid 3 van artikel 12, noodzakelijk blijkt, geschiedt dat slechts voor rekening en risico van JM Real Estate indien JM Real Estate daarmee haar uitdrukkelijke schriftelijke instemming vooraf heeft betuigd.
7. Ingeval van terecht reclames zal de schade worden afgewikkeld krachtens het bepaalde in artikel 13 van deze voorwaarden.

Artikel 13: Aansprakelijkheid en garantie:

1. Indien JM Real Estate bemiddelt bij het tot stand brengen van een overeenkomst tussen verkoper/verhuurder en koper/huurder is zij nimmer partij bij en is zij niet aansprakelijk voor de inhoud en de uitvoering van de huur/ koopovereenkomst. JM Real Estate is in geen geval aansprakelijk indien de huur/ koopprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming zijn met de wettelijke regels van (huur/ koopprijs)regulering.
2. JM Real Estate kwijt zich van haar taak zoals van een bedrijf in haar branche mag worden verwacht, maar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van handelen of nalaten van JM Real Estate, haar personeel dan wel door haar ingeschakelde derden. Dit is slechts anders indien en voor zover dwingendrechtelijke bepalingen zich hiertegen verzetten.
3. De websites www.velez-real-estate.es, www.bedandbreakfastforsalespain.eu, www.inmobiliariosvelez.es, JM-realestategroup.com, van JM Real Estate is bestemd voor het verstrekken van informatie aan bezoekers van de websites. De inhoud van deze websites is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud ervan kunnen echter geen rechten of aanspraken worden ontleend.
4. JM Real Estate is niet aansprakelijk voor schade die de wederpartij lijdt ten gevolge van handelingen of het nalaten hiervan door de andere partij bij de door bemiddeling van JM Real Estate tot stand gekomen huurovereenkomst.
5. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van JM Real Estate, haar directie en/of haar leidinggevend personeel.
6. Onverminderd het bepaalde in de overige leden van dit artikel is de aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van JM Real Estate in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover JM Real Estate hiervoor verzekerd is.
7. Indien JM Real Estate niet verzekerd is als in artikel 13 lid 6 is bepaald is de aansprakelijkheid van JM Real Estate te allen tijde beperkt tot de hoogte van de door "JM Real Estate" aan de wederpartij voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen vergoeding gedurende maximaal een jaar.
8. Bij niet-tijdige en/of niet-volledige aanlevering van gegevens door de wederpartij is JM Real Estate niet aansprakelijk voor de niet-tijdige en niet-volledige verwerking van de gegevens, noch voor de gevolgen daarvan voor de wederpartij.
9. Indien zich in de geleverde bescheiden zichtbare fouten, onvolkomenheden e.d. voordoen die reeds op het moment van levering aanwezig moeten zijn geweest, verplicht JM Real Estate zich die bescheiden, naar haar keuze, kosteloos te herstellen dan wel te vervangen.
10. De wederpartij verliest diens rechten jegens JM Real Estate, is aansprakelijk voor alle schade en vrijwaart JM Real Estate tegen iedere aanspraak van derden ter zake van schadevergoeding indien en voor zover:
 - a. Voormelde schade is ontstaan door ondeskundig en/of met instructies en adviezen van JM Real Estate strijdig gebruik van de bescheiden c.q. de verleende diensten door de wederpartij;
 - b. Voormelde schade is ontstaan doordat de wederpartij anderszins niet conform de door JM Real Estate gegeven instructies en/of adviezen heeft gehandeld;
 - c. Voormelde schade is ontstaan door fouten, onvolledigheden en/of onjuistheden in gegevens, informatiedragers e.d. die door of namens de wederpartij aan JM Real Estate zijn verstrekt en/of voorgeschreven (waaronder adviezen, documenten e.d. van derden) en JM Real Estate de te verrichten dienstverlening op voornoemde informatie heeft gebaseerd en/of uitgevoerd.
 - d. Elke vordering jegens JM Real Estate verjaart en vervalt 12 maanden nadat de gelaedeerde partij op de hoogte was of behoorde te zijn van het schadetoebrengend feit.

Artikel 14: Betaling:

1. Tenzij anders overeengekomen dient de wederpartij al hetgeen zij aan JM Real Estate is verschuldigd te betalen binnen 14 dagen na factuurdatum. Deze termijn geldt als fatale termijn. Bij niet tijdige betaling:
 - a. Zal de wederpartij aan JM Real Estate een vertragingsrente verschuldigd zijn ter grootte van 2% per maand cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
 - b. Zal de wederpartij, na daartoe door JM Real Estate te zijn gemaand, ter zake van buitengerechtelijke kosten minimaal verschuldigd zijn 15% van de som van de hoofdsom en de vertragingsrente met een minimum van € 150,00;
2. Wederpartij geeft expliciet toestemming om het saldo van de provisiefactuur van JM Real Estate door de notaris te laten betalen aan "JM Real Estate" bij het passeren van de koopakte. Bovendien zullen de eventuele reserveringsbedragen aan JM Real Estate worden beschouwd als een voorschot op deze commissie.
3. Al hetgeen wederpartij aan JM Real Estate is verschuldigd wordt door Wederpartij tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening of ongedaanmaking.
4. Ter keuze van JM Real Estate kan in voorgaande of daarmee overeenstemmende omstandigheden, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, al dan niet gecombineerd met een eis tot schadevergoeding.
5. Indien de wederpartij niet tijdig aan diens betalingsverplichtingen heeft voldaan, is JM Real Estate bevoegd de nakoming van de jegens de wederpartij aangegane verplichtingen tot levering c.q. tot de uitvoering van werkzaamheden op te schorten totdat de betaling is geschied of deugdelijke zekerheid hiervoor is gesteld. Hetzelfde geldt reeds vóór het moment van in verzuim zijn indien JM Real Estate het redelijke vermoeden heeft dat er redenen zijn om aan de kredietwaardigheid van de wederpartij te twijfelen.
6. Door de wederpartij gedane betalingen strekken steeds ter afdoening van alle verschuldigde rente en kosten en strekken vervolgens ter afdoening van opeisbare facturen die het langst openstaan, tenzij de wederpartij bij betaling uitdrukkelijk schriftelijk vermeldt dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.
7. Indien de wederpartij, uit welken hoofde ook, één of meer tegenvorderingen op JM Real Estate heeft, dan ziet de wederpartij af van het recht op verrekening. Genoemde afstand van het recht op verrekening geldt eveneens indien de wederpartij (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard.

Artikel 15: Intellectuele eigendomsrechten:

1. JM Real Estate is en blijft rechthebbende op alle rechten van intellectuele eigendom die rusten op c.q. verband houden met c.q. behoren bij de door JM Real Estate vervaardigde bescheiden. Een en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
2. De uitoefening van de in het vorige lid van dit artikel vermelde rechten - openbaarmaking of overdracht van gegevens daaronder begrepen - is zowel tijdens als na afloop van de uitvoering van de overeenkomst uitdrukkelijk en uitsluitend aan JM Real Estate voorbehouden. Het is de wederpartij in ieder geval niet toegestaan de door JM Real Estate verstrekte bescheiden zonder diens uitdrukkelijke toestemming te kopiëren, vermenigvuldigen, aan derden te verstrekken dan wel derden inzage te verlenen in deze bescheiden. Evenmin is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van JM Real Estate toegestaan om informatie van haar website te downloaden en te kopiëren.
3. Door het verstrekken van gegevens aan JM Real Estate, verklaart de wederpartij dat geen inbreuk op het auteursrecht of enig ander intellectueel eigendomsrecht van derden wordt gemaakt en vrijwaart hij JM Real Estate in en buiten rechte voor alle gevolgen, zowel financiële als andere, die hieruit (kunnen) voortvloeien

Artikel 16: Faillissement, beschikkingsonbevoegdheid e.d.:

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorwaarden wordt de tussen de wederpartij en JM Real Estate gesloten overeenkomst ontbonden zonder dat rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, op het tijdstip waarop de wederpartij:
 - a. In staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. (Voorlopige) Surséance van betaling aanvraagt;
 - c. Door executoriale beslaglegging wordt getroffen;
 - d. Onder curatele of onder bewind wordt gesteld;
 - e. Anderszins de beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid met betrekking tot diens vermogen of delen ervan verliest.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is van toepassing, tenzij de curator of de bewindvoerder de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boedelschuld erkent.

Artikel 17: Overmacht:

1. Ingeval er sprake is van overmacht is JM Real Estate gerechtigd de overeenkomst te ontbinden dan wel de nakoming van haar verplichtingen jegens de wederpartij voor een redelijke termijn op te schorten zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn.
2. Onder overmacht wordt in het kader van deze algemene voorwaarden verstaan: een niet-toerekenbare tekortkoming aan de zijde van JM Real Estate, van de door haar ingeschakelde derden of toeleveranciers of een andere gewichtige reden aan de zijde van JM Real Estate.
3. Ingeval sprake is van overmacht als de overeenkomst ten dele is uitgevoerd, is de wederpartij gehouden zijn verplichtingen jegens JM Real Estate tot aan dat moment na te komen.
4. Als omstandigheden waarin sprake zal zijn van overmacht zullen onder meer worden verstaan: oorlog, oproer, mobilisatie, binnen- en buitenlandse onlusten, overheidsmaatregelen, pandemieën, staking en uitsluiting door werknemers of dreiging van deze e.d. omstandigheden, verstoring van de ten tijde van het aangaan van de overeenkomst bestaande valutaverhoudingen, bedrijfsstoringen door brand, uitval van automatisering, internet of elektriciteit, natuurverschijnselen en/of weersomstandigheden.

Artikel 18: Ontbinding, annulering, opzegging:

1. a. De wederpartij doet afstand van alle rechten op ontbinding van de overeenkomst, tenzij dwingendrechtelijke bepalingen zich hiertegen verzetten. Een en ander geldt onder voorbehoud van het recht de overeenkomst krachtens onderhavig artikel te annuleren c.q. op te zeggen.
b. Het bepaalde in sub a. van dit lid is niet van toepassing op de overeenkomst met de consument.
2. Onder annulering wordt in het kader van deze algemene voorwaarden verstaan: het vóór aanvang van de uitvoering van de overeenkomst beëindigen van de overeenkomst door één der partijen.
3. Onder opzegging wordt in het kader van deze overeenkomst verstaan: het na aanvang van de uitvoering van de overeenkomst beëindigen van de overeenkomst door één der partijen.
4. De wederpartij is tegenover de derden aansprakelijk voor de gevolgen van de annulering c.q. opzegging en vrijwaart JM Real Estate ter zake.
5. Door de wederpartij reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 19: Toepasselijk recht/ bevoegde rechter:

1. Op de tussen JM Real Estate en de wederpartij gesloten overeenkomst is uitsluitend Spaans recht van toepassing. De geschillen die uit deze overeenkomst voortvloeien zullen eveneens naar Spaans recht worden beslecht.
2. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Spaanse rechter, zij het dat JM Real Estate, voor zover de wet zich daar niet dwingendrechtelijk tegen verzet, de bevoegdheid toekomt een zaak aanhangig te maken voor de bevoegde rechter in de plaats waar JM Real Estate is gevestigd.
3. Voor geschillen met de consument geldt dat, binnen 1 maand nadat JM Real Estate aan hem kenbaar heeft gemaakt dat de zaak aan de rechter in de vestigingsplaats van JM Real Estate zal worden voorgelegd, de consument kenbaar kan maken dat hij kiest voor beslechting van het geschil door de wettelijk bevoegde rechter.
4. Met betrekking tot geschillen, die voortvloeien uit een overeenkomst gesloten met een wederpartij die gevestigd is buiten Spanje, is JM Real Estate gerechtigd te handelen conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel of - naar haar keuze - de geschillen aanhangig te maken bij de bevoegde rechter in het land c.q. de staat waar de wederpartij gevestigd is.

GENERAL TERMS AND CONDITIONS

JM Real Estate Group sl

Avenida de Andalucía 103 | 04820 | Vélez-Rubio
ALMERIA | ANDALUSIA | SPANJE

Article 1: Applicability, definitions:

1. These terms and conditions apply to all offers and all agreements that JM Real Estate Group SL, hereinafter referred to as "JM Real Estate", concludes with its relations, hereinafter referred to as "other party".
2. If in the following a provision specifically refers to the situation in which the other party is a natural person who does not act in the exercise of a profession or business, this will be referred to as "the consumer".
3. Provisions that deviate from these general terms and conditions only form part of the agreement concluded between the parties if and insofar as the parties have explicitly agreed in writing.
4. In these general terms and conditions, 'in writing' is also understood to mean, by e-mail, by fax, WhatsApp, Messenger, SMS or any other way of communication can be equated with this.
5. The written advice, documents, (appraisal) reports, surveys, etc. to be produced by JM Real Estate or provided by the other party will be referred to below as "the documents". By "the documents" are understood written documents and works recorded on other media, such as on computer disks, on USB sticks or any other data carriers. All this, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.
6. The non-application of (part of) a provision of these general terms and conditions for whatever reason does not affect the applicability of the other provisions.
7. If "JM Real Estate" does not require fulfillment by the other party as soon as possible, this does not affect the right to fulfillment of JM Real Estate.
8. The other party cannot rely on the fact that the general terms and conditions have not been provided if "JM Real Estate" has already provided these general terms and conditions to the other party in another transaction.
9. "JM Real Estate" reserves the right to change the general terms and conditions of "JM Real Estate" in case of changed regulations.
10. By signing an agreement, the other party unequivocally declares that it has received this condition and thereby agrees to this agreement.

Article 2: Agreements, assignments:

1. Verbal agreements are binding on "JM Real Estate" only after they have been confirmed in writing by "JM Real Estate" or as soon as "JM Real Estate" has commenced the implementation actions with the consent of the other party.
2. Written orders from the other party must be accompanied by a clear description of the services to be provided.
3. Any changes in the execution thereof, further instructions and other communications with regard to the assignment required by the other party after the assignment has been given, must be notified to "JM Real Estate" by the other party in writing and in good time. All this, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.
4. Changes to the original order, of whatever nature, made by or on behalf of the other party, which cause higher costs than could be considered in the quotation and / or order confirmation, will be charged to the other party as additional work.
5. Additions or changes to the general terms and conditions or other changes or additions to the agreement are only binding after written confirmation by JM Real Estate.

Article 3: Offers, quotations:

1. All offers, quotations, price or rate lists etc. of "JM Real Estate" are without obligation, unless they contain a term for acceptance. If a quotation or offer contains an offer without obligation and this offer is accepted by the other party, "JM Real Estate" has the right to revoke the offer within 2 working days after receipt of the acceptance.
2. If the other party does not accept an offer or quotation, he is obliged to return all documents supplied with the offer or quotation to "JM Real Estate" at the first request of JM Real Estate.
3. Prices or rates in quotations are based on the information provided by the other party prior to the quotation. If these data are subsequently changed, this may have consequences for the prices or rates.
4. If the acceptance of the other party deviates from the offer, "JM Real Estate" is not bound by this. In that case no agreement has been concluded, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.
5. A composite quotation does not oblige "JM Real Estate" to deliver part of the documents and / or services included in the offer or quotation or to perform part of the activities included in this offer or quotation for a corresponding part of the quotation price.
6. Examples of the documents shown and / or provided as well as other information in brochures, promotional material and / or on the "JM Real Estate" website are as accurate as possible but are only indicative. No rights can be derived from this, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.
7. The examples mentioned in the previous paragraph remain the property of "JM Real Estate" at all times and must be returned at the first request of JM Real Estate, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.

Article 4 Engagement of third parties:

If and insofar as required for the proper execution of the agreement, "JM Real Estate" has the right to have certain activities or deliveries carried out by third parties. All this at the discretion of JM Real Estate.

Article 5: Obligations of the other party:

1. The other party must ensure that:
 - a. Any information required for the execution of the agreement will be made available to "JM Real Estate" in time and in the form desired by JM Real Estate;
 - b. JM Real Estate is given access to the location that JM Real Estate must visit or inspect in the context of the execution of the agreement at the agreed times.
 - c. The information carriers, electronic files, software, etc., provided by the other party to JM Real Estate, are free of viruses and / or defects.
2. The other party will ensure that the information to be provided is correct and complete. The other party indemnifies "JM Real Estate" against consequences resulting from the incorrect and / or incomplete information.
3. The other party will inform "JM Real Estate" about developments that are or may be relevant to the execution of the agreement and the possible conclusion of additional and / or new agreements.
4. If the obligations referred to in this article are not fulfilled in time, "JM Real Estate" is entitled to suspend the execution of the agreement until the other party has fulfilled these obligations. The costs in connection with the delay or the costs for carrying out extra work or the other consequences arising from this are at the expense and risk of the other party.
5. If JM Real Estate suspects that the official and legal documents provided by the other party do not correspond with the reality of the real estate offered by the other party, JM Real Estate is authorised to investigate the correctness thereof. If it appears that the official documents provided by the other party deviate from the reality, the other party is obliged to make these documents conform to the legal requirements applicable at that time. If the other party decides not to make the documents market-conform, JM Real Estate shall, pursuant to article 10-3-F, terminate the agreement and the other party shall owe 30% compensation over the agreed commission as mentioned in the agreement to sell.
6. The other party must make agreements with: mortgage lenders, the tax authorities, local authorities, etc. concluded agreement. The other party indemnifies "JM Real Estate" against such claims. When conditions precedent are included in the agreement to obtain a mortgage loan, these conditions will expire thirty days after the date of this agreement.
7. The other party undertakes to immediately inform JM Real Estate of any price changes, changes in the immovable property or changes in documentation. Should JM Real Estate find the immovable offered by the other party on the sales market at a lower price than that agreed upon with the other party in the agreement to sell, JM Real Estate shall be entitled to adjust its prices accordingly.
8. Upon withdrawal of the immovable from the sales market and/or sale by third parties, the other party undertakes to immediately inform JM Real Estate that the immovable is no longer available for sale. If JM Real Estate notifies a potential buyer that the immovable property has been viewed and the other party then notifies JM Real Estate that the immovable property is no longer available for sale, JM Real Estate shall be entitled to charge a compensation of 5% on the agreed sales commission as mentioned in the agreement to sell.

Article 6: Personal data:

The personal data of the other party is included in the administration of "JM Real Estate". "JM Real Estate" does not provide data to third parties without the consent of the other party. The registered data is used exclusively by "JM Real Estate" for the implementation of agreements concluded by it with the other party.

Article 7: Delivery, delivery terms:

1. Stated terms within which JM Real Estate must perform the work or deliver the documents and / or services can never be regarded as deadlines, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing. If "JM Real Estate" does not or not timely fulfill its obligations under the agreement, it must therefore be given written notice of default.
2. The risk regarding the delivered documents is transferred to the other party at the time of delivery. In the context of these general terms and conditions, delivery is understood to mean: the moment that the documents to be delivered are actually available to the other party.
3. If it proves impossible to deliver the documents or services to the other party or to perform the agreed work, "JM Real Estate" reserves the right to store the documents at the risk of the other party. After storage, a period of 1 month applies within which the other party must enable "JM Real Estate" to deliver the documents or services or to perform the agreed work. All this, unless "JM Real Estate" has explicitly set a different term.
4. If the other party continues to fail to fulfill its obligations after expiry of the period referred to in paragraph 3 of this article, the other party is in default and "JM Real Estate" has the right to cancel the agreement in writing and with immediate effect, without prior or further notice of default, without judicial intervention and without being obliged to fully or partially dissolve damage, costs and interest. "JM Real Estate" is then entitled to destroy the already produced documents. .
5. The foregoing does not affect the obligation of the other party to pay the agreed or stipulated or owed price, as well as any costs.
6. If the execution of the agreement must be accelerated, overtime and / or other possible extra costs incurred may be charged.
7. "JM Real Estate" is authorized - with regard to the fulfillment of financial obligations of the other party - to require advance payment or security from the other party, before proceeding to delivery or starting the work to be performed.

Article 8: Progress, implementation of the agreement:

1. "JM Real Estate" is obliged to execute the agreement in an expert, careful manner and in accordance with the standards applicable in its sector.
2. "JM Real Estate" cannot be obliged to start the delivery of the documents and / or services or the execution of the work until all necessary information is in its possession and it has received any agreed (advance) payment. . In the event of delays resulting from this, the specified delivery times will be adjusted proportionally.
3. If the work or the deliveries cannot take place normally or without interruption due to causes beyond the control of JM Real Estate, for example due to incomplete provision of information by the other party, "JM Real Estate" is entitled to pay the resulting costs to the other party. charge.
4. If during the execution of the agreement it appears that it is unenforceable, either as a result of circumstances unknown to JM Real Estate, or due to any force majeure whatsoever, "JM Real Estate" will consult with the other party about changes to the agreement in such a way. , that the execution of the agreement will be possible. "JM Real Estate" will inform the other party about the possible consequences for the agreed prices and / or rates and / or the agreed delivery terms. All this except when performance of the agreement will never be possible as a result of the unknown circumstances or force majeure. "JM Real Estate" is then in any case entitled to full compensation for the work or deliveries already carried out by JM Real Estate.

5. All expenses incurred by "JM Real Estate" at the request of the other party are entirely for the account of the latter, unless the parties have expressly agreed otherwise in writing.

Article 9: Mediation:

1. An agreement for mediation runs for an indefinite period of time, unless explicitly agreed otherwise in writing.
2. "JM Real Estate" will make every effort to the best of its ability and knowledge to achieve the result desired or intended by the other party, however it is at all times only a best efforts obligation for "JM Real Estate" and no result obligation. If the aforementioned result is not forthcoming, this does not release the other party from its obligations towards JM Real Estate, with the exception of any obligations that are expressly linked by the parties to achieving the intended result.

Article 10: Termination of the mediation agreement:

1. Unless otherwise agreed and without prejudice to the provisions of article 18 of these general terms and conditions, the mediation agreement ends by, among other things:
 - a. fulfillment of the agreement by JM Real Estate;
 - b. cancellation by the other party;
 - c. cancellation by JM Real Estate.
2. The agreement is fulfilled as soon as the intended result has been achieved.
3. "JM Real Estate" is authorized to terminate the agreement with immediate effect by means of a registered letter, if, among other things, but not exclusively:
 - a. The Counterparty acts in violation of any provision of the agreement, the General Terms and Conditions or with other agreements of whatever nature concluded between "JM Real Estate" and the Counterparty, without prejudice to the right of "JM Real Estate" to full compensation or fulfillment;
 - b. In the event of bankruptcy, (provisional) suspension of payments, a private agreement with creditors or the application of the debt rescheduling scheme for natural persons;
 - c. If, in the opinion of JM Real Estate, there is a serious disruption of the relationship between "JM Real Estate" and the Other Party;
 - d. If the Other Party is seriously discredited commercially;
 - e. If the Other Party establishes itself outside Spain and this causes insurmountable problems for JM Real Estate;
 - f. If it appears that the Other Party has provided JM Real Estate with incorrect information when entering into the agreement that is of such a nature that, if JM Real Estate had been aware of this information, the agreement would not have been concluded or not under the same conditions;
 - g. If there are other circumstances that, in the opinion of JM Real Estate, oppose the continuation of the agreement.
3. Termination of the agreement does not affect the other party's payment obligation.
4. In the event of cancellation by Vélez Real Estate, JM Real Estate is entitled to compensation by the other party for the costs incurred until then, unless explicitly agreed otherwise in writing.

Article 11: Fees, costs and invoices:

1. If between the date of the conclusion of the agreement and the implementation of the agreement by the government and / or trade unions, changes are made to wages, employment conditions or social insurance, etc., "JM Real Estate" is entitled to pass on the increases to the other party. calculate. Should a new price or rate list by "JM Real Estate" or third parties engaged by it come into effect between the aforementioned dates, "JM Real Estate" is entitled to charge the prices or rates stated therein to the other party.
2. For the agreement concluded with the consumer, price increases may be passed on or charged 3 months after the conclusion of the agreement. In case of price increases within a shorter period than 3 months, the consumer is authorized to dissolve the agreement.

Article 12: Complaints:

1. The other party is obliged to check these documents immediately upon receipt of the documents. Any visible errors or imperfections must be reported to "JM Real Estate" no later than 2 working days after receipt of the documents, followed by written confirmation thereof.
2. Other complaints - including complaints with regard to the work performed or the services provided - must be reported to "JM Real Estate" by registered letter immediately after discovery. All consequences of not reporting immediately are at the risk of the other party. The complaints or complaints must in any case be reported to "JM Real Estate" within 1 month after delivery of the services or after completion of the work.
3. If the aforementioned complaints or complaints are not made known to "JM Real Estate" within the periods referred to there, the documents or services are deemed to have been delivered in accordance with the agreement or the work deemed to have been performed correctly.
4. "JM Real Estate" must be enabled to investigate any complaints.
5. "JM Real Estate" has the modest creative and intellectual freedom to come to certain conclusions on the basis of its own insights, own methods and own interpretations. You can never complain against this.
6. If recalculation or change, other than as referred to in paragraph 3 of article 12, proves necessary, this will only be at the expense and risk of "JM Real Estate" if "JM Real Estate" has given its express written consent to this in advance.
7. In the event of justified complaints, the damage will be settled in accordance with the provisions of article 13 of these terms and conditions.

Article 13: Liability and warranty:

1. If "JM Real Estate" mediates in the realization of an agreement between Seller / lessor and buyer / tenant, it is never a party to and is not liable for the content and implementation of the rental / purchase agreement. "JM Real Estate" is under no circumstances liable if the rental / purchase price and / or the agreed service (costs) and / or the additional, whether or not one-off, fees are not in accordance with the legal rules of (rental / purchase price) regulation.
2. "JM Real Estate" performs its duties as may be expected of a company in its sector, but accepts no liability for damage, including consequential damage, business damage, loss of profit and / or stagnation damage, which is the result of acts or omissions. of JM Real Estate, its staff or third parties engaged by it. This is only different if and insofar as mandatory legal provisions oppose this.

3. The "JM Real Estate" website www.velez-real-estate.es, www.bedandbreakfastforsalespain.eu, www.inmobiliariosvelez.es, JM-realestategroup.com, is intended for providing information to visitors to the website. The content of this website has been compiled with the greatest possible care, however no rights or claims can be derived from its content.
4. "JM Real Estate" is not liable for damage suffered by the other party as a result of acts or omissions by the other party in the lease concluded through the mediation of JM Real Estate.
5. The limitations of liability included in this article do not apply if the damage is due to intent and / or deliberate recklessness on the part of JM Real Estate, its management and / or its management staff.
6. Without prejudice to the provisions of the other paragraphs of this article, liability is at all times limited to the amount of the payment to be made by the insurer of "JM Real Estate" in the appropriate case, insofar as "JM Real Estate" is insured for this.
7. If "JM Real Estate" is not insured as stipulated in article 13 paragraph 6, the liability of "JM Real Estate" is at all times limited to the amount charged by "JM Real Estate" to the other party for its work and / or services. and / or compensation to be paid for a maximum of one year.
8. In the event of late and / or incomplete delivery of data by the other party, "JM Real Estate" is not liable for the late and incomplete processing of the data, nor for the consequences thereof for the other party.
9. If visible errors, imperfections and the like occur in the delivered documents, which must already have been present at the time of delivery, "JM Real Estate" undertakes to repair or replace those documents free of charge, at its option.
10. The other party loses its rights towards JM Real Estate, is liable for all damage and indemnifies "JM Real Estate" against any claim from third parties with regard to compensation if and insofar as:
 - a. The aforementioned damage has been caused by incompetent use of the documents and / or the services provided by the other party in accordance with instructions and advice from JM Real Estate;
 - b. The aforementioned damage has arisen because the other party has otherwise not acted in accordance with the instructions and / or advice given by JM Real Estate;
 - c. The aforementioned damage is caused by errors, incompleteness and / or inaccuracies in data, information carriers, etc. that have been provided and / or prescribed to "JM Real Estate" by or on behalf of the other party (including advice, documents, etc. from third parties) and "JM Real Estate" the services to be provided based and / or performed on the aforementioned information.
11. Any claim against "JM Real Estate" lapses and expires 12 months after the injured party was or should have been aware of the damage causing event.

Article 14: Payment:

1. Unless otherwise agreed, the other party must pay all that it owes to "JM Real Estate" within 14 days of the invoice date. This term is a deadline. In case of late payment:
 - a. the other party will owe "JM Real Estate" default interest in the amount of 2% per month to be calculated cumulatively on the principal sum. Parts of a month are considered a full month;
 - b. the other party, after being reminded by "JM Real Estate" to do so, will owe a minimum of 15% of the sum of the principal sum and the default interest with a minimum of € 150.00 in respect of extrajudicial costs;
2. The other party gives explicit permission to have the balance of the commission invoice of "JM Real Estate" paid by the civil-law notary to "JM Real Estate" when the deed of purchase is executed. In addition, any reservation amounts to "JM Real Estate" will be considered as an advance on this commission.
3. All that which the other party owes to "JM Real Estate" will be paid by the other party in a timely manner without any appeal to discount, suspension, set-off or cancellation.
4. At the option of JM Real Estate, the agreement can be dissolved in whole or in part in previous or similar circumstances, without further notice of default or judicial intervention, whether or not combined with a claim for compensation.
5. If the other party has not fulfilled its payment obligations on time, "JM Real Estate" is entitled to suspend the fulfillment of the obligations entered into towards the other party to deliver or to carry out work until payment has been made or proper security has been provided for this. The same applies even before the moment of default if "JM Real Estate" has a reasonable suspicion that there are reasons to doubt the creditworthiness of the other party.
6. Payments made by the other party always serve to settle all interest and costs owed and subsequently serve to settle due and payable invoices that have been outstanding the longest, unless the other party explicitly states in writing at the time of payment that the payment relates to a later invoice.
7. If the other party, for whatever reason, has one or more counterclaims against JM Real Estate, then the other party waives the right to set-off. The aforementioned waiver of the right to set-off also applies if the other party applies for (provisional) suspension of payment or is declared bankrupt.

Article 15: Intellectual property rights:

1. "JM Real Estate" is and remains entitled to all intellectual property rights that rest on or are related to or belong to the documents produced by "JM Real Estate". All this, unless the parties have explicitly agreed otherwise in writing.
2. The exercise of the rights referred to in the previous paragraph of this article - including disclosure or transfer of data - is explicitly and exclusively reserved to "JM Real Estate" both during and after the execution of the agreement. The other party is in any case not permitted to copy, multiply, provide to third parties or allow third parties access to these documents without its express permission. Nor is it permitted to download and copy information from its website without prior written permission from JM Real Estate.
3. By providing data to JM Real Estate, the other party declares that no infringement of the copyright or any other intellectual property right of third parties will be made and he indemnifies "JM Real Estate" in and out of court against all consequences, both financial and other, that (may) result from this.

Article 16: Bankruptcy, lack of power of disposition, etc.

1. Without prejudice to the provisions of the other articles of these terms and conditions, the agreement concluded between the other party and "JM Real Estate" will be dissolved without judicial intervention and without any notice of default being required, at the time when the other party:
 - a. Is declared bankrupt;
 - b. Applies for a (provisional) suspension of payment;
 - c. Is affected by enforceable seizure;
 - d. Is placed under guardianship or administration;
 - e. Otherwise loses the power of disposition or legal capacity with regard to his assets or parts thereof.
2. The provisions of paragraph 1 of this article apply unless the trustee or administrator recognizes the obligations arising from the agreement as debt of the estate.

Article 17: Force majeure:

1. In case of force majeure, "JM Real Estate" is entitled to terminate the agreement or to suspend the fulfillment of its obligations towards the other party for a reasonable period without being obliged to pay any compensation.
2. In the context of these general terms and conditions, force majeure means: a non-attributable shortcoming on the part of JM Real Estate, of the third parties or suppliers engaged by it or another important reason on the part of JM Real Estate.
3. In the event of force majeure when the agreement has been partially executed, the other party is obliged to fulfill its obligations towards "JM Real Estate" up to that moment.
4. Circumstances in which there will be force majeure will include: war, riots, mobilization, domestic and foreign riots, government measures, pandemics, strike and exclusion by employees or threat of these etc. circumstances, disruption of the entering into the agreement existing currency ratios, business disruptions due to fire, failure of automation, internet or electricity, natural phenomena and / or weather conditions.

Article 18: Dissolution, cancellation, termination:

1. a). The other party waives all rights to terminate the agreement, unless mandatory legal provisions dictate otherwise. All this applies subject to the right to cancel or terminate the agreement pursuant to this article.
b). The provisions of sub a. Of this paragraph do not apply to the agreement with the consumer.
2. In the context of these general terms and conditions, cancellation is understood to mean: the termination of the agreement by one of the parties before the start of the execution of the agreement.
3. In the context of this agreement, termination is understood to mean: the termination of the agreement by one of the parties after the start of the performance of the agreement.
4. The other party is liable to third parties for the consequences of the cancellation or termination and indemnifies "JM Real Estate" in this respect.
5. Amounts already paid by the other party will not be refunded, unless expressly agreed otherwise in writing.

Article 19: Applicable law / competent court:

1. Only Spanish law applies to the agreement concluded between "JM Real Estate" and the other party. Disputes arising from this agreement will also be settled under Spanish law.
2. Any disputes will be settled by the competent Spanish court, albeit that JM Real Estate, insofar as the law does not compellingly oppose this, has the authority to bring a case before the competent court in the place where "JM Real Estate" is situated.
3. For disputes with the consumer, within 1 month after "JM Real Estate" has notified him that the case will be presented to the court in the place of business of JM Real Estate, the consumer can indicate that he chooses to settle the dispute by the legally competent court.
4. With regard to disputes arising from an agreement concluded with a counterparty established outside Spain, "JM Real Estate" is entitled to act in accordance with the provisions of paragraph 2 of this article or - at its option - to bring the disputes before the competent court in the country or state where the other party is established.