

# DE HOTELMAKELAAR

## DE HOTELMAKELAAR - ALGEMENE VERKOOP-, LEVERINGS- EN BETALINGSVOORWAARDEN.

GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE AMSTERDAM, ONDER DEPOTNUMMER 35.01.5988

DE HOTELMAKELAAR  
DE KOOPMAN 13  
1509 ZP ZAANDAM

1. Het adviseren bij verkoop en koop
2. Het adviseren bij huur- en verhuur van ondernemingen
3. Het opstellen van akten en overige overeenkomsten
4. Het begeleiden van en verstrekken van adviezen aan horeca-bedrijven
5. Interim – management

# 1. TARIEVEN VOOR DIENSTVERLENING

## ARTIKEL 1.1

In geval van overeenkomsten van zowel aankoop en verkoop wordt, bij de aankoop als bij de verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op hierna te noemen wijze, met inachtneming van de hieronder vermelde regels:

A. De courtage met betrekking tot aankoop/verkoop van onroerend goed is bij een aan- of verkoopsom IN EURO:

0,-	-	€ 750.000,-	:	2.0% met een minimum van € 5.000,-
€ 750.000,-	-	€ 2.500.000,-	:	€ 15.000,- + 1.75% over over het meerdere boven € 750.000,-
€ 2.500.000,-	-	€ 5.000.000,-	:	€ 45.000,- + 1.5% over het meerdere € 2.500.000,-
Meer dan		€ 5.000.000,-	:	op aanvraag

Indien het onroerend goed zich in het buitenland bevindt, heeft "DE HOTELMAKELAAR" het recht van bovengenoemde tarieven af te wijken en het minimale tarief van € 50.000,00 per object in rekening te brengen.

B. De courtage met betrekking tot aankoop/verkoop van roerend goed (waaronder goodwill en inventaris) bedraagt:

0,-	-	€ 50.000,-	:	€ 5.000,-
€ 50.000,-	-	€ 150.000,-	:	€ 5.000,- + 6% over het meerdere boven € 50.000,-
Meer dan		€ 150.000,-	:	€ 11.000,- + 5% over het meerdere boven € 150.000,-

C. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten:

- \* tot verpachting
- \* van ruilkoop
- \* van huurkoop
- \* van koop en verkoop op afbetaling
- \* van koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht)
- \* tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal
- \* overdracht van aandelen

## ARTIKEL 1.2

In geval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als verhuur, de courtage berekend over de huursom op navolgende wijze.

A. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van korter dan 5 jaren is de courtage bij een jaarlijkse huursom.

0	-	€50.000,-	:	16% met een minimum van € 1850
€ 50.000	-	€ 250.000	:	€ 8.000 + 14% over het meerdere boven € 50.000
€ 250.000	-	€ 500.000	:	€ 36.000 + 12% over meerdere boven € 250.000
Meer dan		€ 500.000	:	€ 66.000 + 10% over meerdere boven € 500.000

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
- 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangaande voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven verminderd met 0,6% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt aan vijf jaar.

B. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- \* huur-ruilovereenkomsten
- \* overeenkomsten tot ingebruikgeving
- \* overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning
- \* andere vergelijkbare overeenkomsten zoals leasing

C. Indien er roerende zaken of vermogensrechten mede worden verhuurd of gehuurd wordt de courtage conform artikel 1.1 sub B in rekening gebracht.

D. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de totstandgekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd danwel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen in deze algemene voorwaarden wordt gesteld met betrekking tot de tarieven.

E. Ingeval "DE HOTELMAKELAAR" door toedoen van de opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening moet brengen heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de opdrachtgever naar dit bedrag courtage verschuldigd.

F. Wanneer een totstandgekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van "DE HOTELMAKELAAR" op courtage onverlet.

### **ARTIKEL 1.3**

Overige tarieven Door "DE HOTELMAKELAAR" worden de navolgende kosten in rekening gebracht:

- \* Overdrachtskosten onderhands vanaf € 500
- \* Reiskosten € 0,60 per kilometer
- \* Tijdsverzuim/autouren € 150,00 per uur
- \* Tijdsverzuim € 200,00 per uur

De kosten van werkzaamheden gedaan ten behoeve van de opdrachtgever door derden komen geheel ten laste van die opdrachtgever en zullen afzonderlijk in rekening worden gebracht

De kosten van taxatie van onroerend - en/of roerend goed, gedaan op wens en/of in opdracht van opdrachtgever zijn ook voor rekening van genoemde opdrachtgever en worden dan ook door hem/haar direct na ontvangst van de taxatierapporten aan de taxateurs voldaan, of mogen verrekend worden met het door de koper gestorte handgeld c.q. waarborgsom als genoemd in art.4.1.

Advertentiekosten mogen indien afgesproken bij de opdrachtgever-verkoper (of bij koper in geval van een aankoopopdracht) tot een maximum van € 2.500 (of anders indien dit schriftelijk is vastgelegd) worden doorberekend.

De courtage met betrekking tot huurovereenkomsten, welke staan omschreven in art. 1.2 van deze voorwaarden zullen ook afzonderlijk bij koper/huurder of verkoper/huurder in rekening mogen worden gebracht.

### **ARTIKEL 1.4**

Alle kosten welke in opdracht van de opdrachtgever door "DE HOTELMAKELAAR" of derden worden gemaakt, dienen te allen tijde aan deze verschuldigd zijn, ongeacht de resultaten, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

## **ARTIKEL 1.5**

Indien de wet vereist dat de tarieven genoemd in deze voorwaarden vermeerderd dienen te worden met BTW, dan zal dit worden gedaan.

## **2. OPDRACHT**

### **ARTIKEL 2.1**

Een opdracht tot aankoop en/of verkoop wordt altijd aan "DE HOTELMAKELAAR" op basis van exclusiviteit verstrekt. Hiervan kan alleen met schriftelijke toestemming van "DE HOTELMAKELAAR" worden afgeweken.

Na afloop van de eerste termijn van een verkoop-/aankoopopdracht wordt de duur van de verleende opdracht steeds stilzwijgend verlengd met eenzelfde periode als vermeld op de opdracht tot verkoop of aankoop. Afwijkingen hiervan kunnen alleen tijdig, voordat de opdracht ingevolge het volgende artikel kan worden opgezegd, schriftelijk worden overeengekomen.

### **ARTIKEL 2.2**

De eventuele opzegging van de verkoop-/aankoopopdracht welke door partijen schriftelijk is overeengekomen en vastgelegd in een opdracht tot verkoop/aankoop dient uiterlijk 14 dagen voor het verstrijken van de dan geldende termijn plaats te vinden en kan door de opdrachtgever aan "DE HOTELMAKELAAR" uitsluitend worden gedaan per aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Bij opzegging door opdrachtgever is opdrachtgever direct alle door "DE HOTELMAKELAAR" en derden gemaakte kosten, tijdsverzuim en/of courtage vermeerderd met BTW verschuldigd.

### **ARTIKEL 2.3**

Indien binnen de geldingsduur van de onderhavige opdracht (stilzwijgend of schriftelijke verlenging daaronder begrepen) buiten "DE HOTELMAKELAAR" om een aan- of verkoop tot stand wordt gebracht, tot verhuur, exploitatie of verpachting en/of tot aan- of verkoop dan wel tot ruiling wordt overgegaan van het geheel of deel van het object of van zaken betrekking hebbende met het object van de opdracht en/of de gewenste huuroverdracht c.q. een huurovereenkomst niet plaatsvindt, wegens schuld, waaronder begrepen nalatigheid van de opdrachtgever of andere handelingen die met een gegeven opdracht strijdig zijn, blijft de opdrachtgever volledige courtage en/of onkosten en honorarium verschuldigd. Courtage is ook verschuldigd indien opdrachtgever binnen de geldingsduur toestemming geeft zijn/haar bedrijf en/of onroerend goed buiten "DE HOTELMAKELAAR" om te verkopen of dat een verkoop tot stand wordt gebracht tot verhuur, exploitatie overdracht, verpachting, huurkoop dan wel tot ruiling.

### **ARTIKEL 2.4**

In geval van rechtsgeldige opzegging, dan wel andere beëindiging van een opdracht, nalatigheid, het gestelde zoals vastgelegd in artikel 3.3 sub A en B, het verstrekken van onjuiste gegevens waaronder gegevens met betrekking tot de omzetcijfers door of namens opdrachtgever, is de opdrachtgever - onverminderd het hierboven bepaalde aangaande courtage en/of onkosten - een bij die opzegging c.q. beëindiging direct opeisbare vergoeding verschuldigd van door "DE HOTELMAKELAAR", ten behoeve van de opdrachtgever verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten zoals advertenties, administratie-, accountants- en juridische kosten en kosten gemaakt door derden, gesprekken met adspirant-kopers of -verkopers, verhuurders, banken, brouwerijen e.d., gereden kilometers en tijdverzuim, etc. naast de door derden ten behoeve van opdrachtgever gemaakte kosten, welke afzonderlijk in rekening worden gebracht. Advertentiekosten mogen bij de opdrachtgever afzonderlijk worden doorberekend (dit geldt ook voor advertenties die zijn/zullen worden geplaatst voor opdrachtgever inzake van werving van personeel).

Dit artikel is ook van kracht indien het een aankoopopdracht betreft of wanneer blijkt dat een koper/verkoper handelt in strijd met hetgeen schriftelijk is overeengekomen, niet of onvolledig meewerkt aan de tot standkoming van de overdracht en/of onjuiste gegevens verstrekt.

#### **ARTIKEL 2.5**

Elke mondelinge opdracht zal door "DE HOTELMAKELAAR" schriftelijk en per email aan opdrachtgever worden bevestigd. Ook bij mondelinge opdrachten zijn de algemene voorwaarden van toepassing. Indien de opdrachtgever zich niet kan confirmeren aan de schriftelijke weergave van de mondelinge overeenkomst, dient zij dit binnen 48-uur na ontvangst, per aangetekende brief met bericht van ontvangst kenbaar te maken aan "DE HOTELMAKELAAR", bij gebreke waarvan de schriftelijke weergave als geldige overeenkomst wordt beschouwd.

#### **ARTIKEL 2.6**

"DE HOTELMAKELAAR" zal het belang van de opdrachtgever naar beste weten dienen; zij kan bepaalde resultaten niet garanderen.

### **3 AANSPRAKELIJKHEID**

#### **ARTIKEL 3.1**

De opdrachtgever staat ervoor in, dat alle door hem/haar verstrekte gegevens juist zijn; hij/zij vrijwaart "DE HOTELMAKELAAR" terzake van alle aanspraken van derden ingeval achteraf zou blijken dat onjuiste gegevens met betrekking tot de opdracht over een geheel of deel van het object en/of personen, betrekking hebbende op het object van deze opdracht, zijn verstrekt. Hierbij wordt met name bedoeld op gegevens met betrekking tot de omzetcijfers en het achterhouden van gegevens met betrekking tot beslagleggingen door de belastingdienst of anderen, de hoedanigheid van opdrachtgever etc.. Iedere opdrachtgever is ten opzichte van "DE HOTELMAKELAAR" persoonlijk (in Privé) aansprakelijk voor de financiële consequenties die uit zijn/haar opdrachten aan "DE HOTELMAKELAAR en derden voortvloeien, ook indien gegevens worden achtergehouden en/of onjuist verstrekt waardoor een financiering wordt afgewezen.

Indien "DE HOTELMAKELAAR" vaststelt dat opdrachtgever gehandeld heeft in strijd met de goede trouw, is "DE HOTELMAKELAAR" gerechtigd alle gemaakte kosten, waaronder kosten derden, te incasseren zonder enige korting, aftrek of compensatie, zoals vastgelegd in deze voorwaarden.

#### **ARTIKEL 3.2**

Alle aansprakelijkheid samenhangende met de uitvoering van een onderhavige overeenkomst respectievelijk opdracht, direct of indirect en iedere persoonlijke aansprakelijkheid van en namens "DE HOTELMAKELAAR" optredende adviseurs en/of medewerkers jegens derden is nadrukkelijk uitgesloten. "DE HOTELMAKELAAR" is niet aansprakelijk voor schade welke als een rechtstreeks gevolg van een fout van de optredende adviseurs of medewerkers is ontstaan.

#### **ARTIKEL 3.3**

A. Het risico van de huurovereenkomst, c.q. huuroverschrijving is en blijft voor rekening van de opdrachtgever/verkoper of koper tot op het moment waarop verhuurder aan huurder de huur van het gehuurde onroerend goed is overgedragen.

B. Indien de opdrachtgever - verkoper of koper - door zijn of haar toedoen waaronder onder andere worden begrepen:

- het niet of onvolledig meewerken aan de totstandkoming van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder - het hebben van een huurschuld, waaronder een onruimingsprocedure is/wordt gestart door de verhuurder - enige andere vorm van onjuiste gegevens aan "DE HOTELMAKELAAR" bij verkoop of

aankoop van het bedrijf en/of financieringsopdracht; of enige andere reden er de oorzaak van is dat tussen de verhuurder en de nieuwe huurder geen nieuwe huurovereenkomst tot stand komt, vindt er onherroepelijk toepassing van het gesteld in art. 2.4 van deze algemene voorwaarden plaats.

## **4 WAARBORG SOM**

### **ARTIKEL 4.1**

A. De waarborgsom of deel van de waarborgsom komt in mindering van de koopsom. Indien "DE HOTELMAKELAAR" kosten heeft moeten maken of in opdracht van "DE HOTELMAKELAAR" kosten door derden zijn gemaakt is "DE HOTELMAKELAAR" gerechtigd deze kosten in mindering op de waarborgsom te brengen. Het restant van de waarborgsom zal dan in mindering worden gebracht van de koopsom.

B. Indien beide partijen in gebreke zijn, of een der partijen in gebreke is, behoudt "DE HOTELMAKELAAR" het recht, behoudens een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen, om alle door hem of door derden gemaakte kosten in mindering op de waarborgsom te brengen.

## **5 BETALINGEN**

### **ARTIKEL 5.1**

De opdrachtgever zal de overeengekomen courtage en/of onkosten en honorarium direct verschuldigd zijn dadelijk na totstandkoming van een opdracht en/of akte van verkoop en aankoop of de levering van rapporten, akten e.d.. Betaling van de courtage en/of onkosten en honorarium zal ook van toepassing zijn indien art. 2.3 in werking treedt.

### **ARTIKEL 5.2**

De opdrachtgever - verkoper en koper verlenen onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht aan "DE HOTELMAKELAAR" om het nog verschuldigde bedrag der courtage en/of onkosten, honorarium en/of financieringskosten ten tijde van het tekenen van de akte van verkoop en aankoop of andere opdrachten te incasseren en daartoe al het nodige verrichten.

De volmacht laat onverlet de verschuldigdheid en directe opeisbaarheid van de courtage, onkosten en honorarium van opdrachtgever -verkoper en koper na ondertekening van de akte c.q. overeenkomsten en/of andere overeenkomsten en/of verklaringen, indien betalingen der gehele courtage niet geheel heeft plaatsgevonden. Deze onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht houdt ook in dat "DE HOTELMAKELAAR" alle gemaakte kosten, courtage en honorarium in mindering op de waarborgsom of andere gelden mag brengen en het eventuele restant van de waarborgsom of andere gelden op de koopsom in mindering mag worden gebracht.

### **ARTIKEL 5.3**

Bij het verstrekken van de opdracht tot aankoop van een specifieke zaak, het geven van opdrachten tot het verzorgen van financieringen e.d. dient door opdrachtgever aan "DE HOTELMAKELAAR" 50% van de door "DE HOTELMAKELAAR" van te voren geraamde kosten te vermeerderen met BTW, direct betaald te worden. Bij opdrachten tot verzorging van financieringen gekoppeld aan een verkoop uit de orderportefeuille van "DE HOTELMAKELAAR" dienen de financieringskosten volledig bij vooruitbetaling voldaan te worden.

### **ARTIKEL 5.4**

Alle door opdrachtgever krachtens overeenkomsten met "DE HOTELMAKELAAR" verschuldigde betalingen dienen in wettig Nederlands betaalmiddel -zonder enige korting, aftrek of compensatie- te geschieden ten kantore van "DE HOTELMAKELAAR" door storting/overschrijving op een nader door "DE HOTELMAKELAAR" op te geven rekening, of in contanten.

## **ARTIKEL 5.5**

A. Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na indiening van de factuur.

B. Is de betaling niet binnen de in sub A genoemde termijn gedaan, dan is de opdrachtgever in verzuim zonder dat daarbij ingebrekestelling is vereist.

C. "DE HOTELMAKELAAR" is gerechtigd vanaf de datum dat de opdrachtgever in verzuim is een rente te berekenen van de wettelijke rente + 2% op jaarbasis.

D. Tevens is "DE HOTELMAKELAAR" gerechtigd buitengerechtelijke kosten, gepaard gaande met het niet tijdig betalen van de opdrachtgever, in rekening te brengen conform het incassotarief van de Nederlandse Orde van Advocaten, met een minimum van € 250. Bovenstaande geldt onverminderd het recht van "DE HOTELMAKELAAR" op vergoeding van alle overige kosten, schade en interessen

E. De door de opdrachtgever gedane betaling strekt steeds ter afdoening van alle verschuldigde kosten en rente en vervolgens van opeisbare facturen die het langst openstaan, zelfs al vermeldt de opdrachtgever dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

F. Opdrachtgever is ten alle tijden aan "DE HOTELMAKELAAR" de BTW verschuldigd zoals vermeld op de door "DE HOTELMAKELAAR" aan de opdrachtgever verzonden factuur. Opdrachtgever dient de aan "DE HOTELMAKELAAR" verschuldigde BTW uiterlijk te voldoen op het moment waarop opdrachtgever de factuur zelf dient te voldoen.

## **ARTIKEL 5.6**

Wanneer gedurende de periode waarvoor een opdracht aan "DE HOTELMAKELAAR" geldt, het faillissement van de opdrachtgever wordt uitgesproken, is deze persoonlijk en in privé verplicht tot voldoening van de totale som van alle door "DE HOTELMAKELAAR" ten behoeve van de opdrachtgever gemaakte kosten (kosten van derden daarbij inbegrepen) vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW.

## **6 ALGEMEEN**

### **ARTIKEL 6.1**

Alle geschillen tussen partijen, voortvloeiende uit met "DE HOTELMAKELAAR" gesloten overeenkomsten, waarbij inbegrepen incasso van vorderingen, kunnen uitsluitend in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de competente rechter in Haarlem

Op deze overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing. Ten uitvoering van deze overeenkomst, daaronder begrepen het doen van aanschrijvingen en het betekenen van gerechtelijke stukken etc. kiezen partijen onherroepelijk woonplaats ten kantore van het zaakadres van "DE HOTELMAKELAAR".

### **ARTIKEL 6.2**

Met ondertekening van de opdracht c.q. bij het verstrekken van een mondelinge opdracht verbindt de opdrachtgever zich met de voorwaarden zoals hierbij zijn opgesteld.

### **ARTIKEL 6.3**

Deze voorwaarden gelden voor alle door en/of namens "DE HOTELMAKELAAR" uit te voeren diensten.

---

De voorwaarden zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam, onder depotnummer 35.01.5988