

Algemene Voorwaarden en Tarieven bij koop-/verkoopbemiddeling van Bruggeman Bedrijfsmakelaardij

ALGEMEEN

1. Deze voorwaarden en tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot het onroerend goed met een bedrijfsmatige bestemming en bedrijfsinventarissen al dan niet met goodwill.
2. Voor alle werkzaamheden die niet in deze voorwaarden en/of tarieven als hierna zijn genoemd en geregeld, kan een honorarium worden overeengekomen dat onderling wordt vastgesteld op € 175,00 per uur, dan wel een zodanig honorarium als bij wijziging van de tarieven en voorwaarden alsdan door Bruggeman Bedrijfsmakelaardij, hierna te noemen opdrachtnemer, wordt vastgesteld.
3. Alle tarieven zijn exclusief (B)elasting (T)oegevoegde (W)aarde.
4. Opdrachtnemer en/of haar medewerkers voeren alle door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de belangen van de opdrachtgever.
5. Bij een opdracht door meer dan één persoon is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de gehele courtage/provisie en/of de totale gemaakte kosten aan opdrachtnemer.
6. Ingeval van overlijden van de opdrachtgever gaan zijn rechten en verplichtingen over op zijn rechtverkrijgenden.
7. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage en/of provisie of gemaakte kosten zijn direct opeisbaar zodra de opdracht tot stand is gekomen, tenzij uit de voorwaarden en tarieven blijkt dat opdrachtgever en de opdrachtnemer anders overeengekomen zijn.
8. Vorderingen wegens verschuldigde courtage en/of provisie uit hoofde van een bemiddelingsopdracht zijn opeisbaar zodra er een onvoorwaardelijke transactie tot stand is gebracht, danwel wanneer ontbindende c.q. opschortende voorwaarden, zoals in de desbetreffende overeenkomst opgenomen, niet meer van toepassing zijn.
9. Bij niet, of niet tijdige nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, is de opdrachtgever gehouden aan de opdrachtnemer te vergoeden alle door deze te maken uit deze niet (tijdige) nakoming voortvloeiende kosten zowel in als buiten rechte, waaronder begrepen het honorarium van de rechtskundige raadsman van de opdrachtnemer. De door opdrachtgever verschuldigde buitengerechtelijke kosten zijn tenminste gelijk aan het geldende incassotarief van de Nederlandse Orde van Advocaten (maximaal 15 % van het te vorderen bedrag), met een minimum van € 100,00.
Ingeval van niet tijdige betaling door de opdrachtgever alsmede in geval van niet-betaling, is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim en heeft opdrachtnemer, zonder nadere sommatie of ingebrekestelling, het recht vanaf de vervaldag opdrachtgever de contractuele rente van 1 % per maand in rekening te brengen tot op de dag van algehele voldoening, één en ander onverminderd de verdere rechten welke opdrachtnemer heeft.

10. De aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt zich tot maximaal de hoogte van de courtage en/of provisie.

OPDRACHT

11. A. Onder opdracht wordt verstaan een exclusieve opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst van koop / verkoop / huur / verhuur / huurkoop / pacht / verpacht of exploitatiegeving / exploitatieneming inzake onroerende zaken, inventarisgoederen, goodwill, huurrechten, handelsnaam of een combinatie van genoemde zaken.
- B. Onder object wordt verstaan de onroerende zaak, een bedrijf – zijnde inventarisgoederen al dan niet met goodwill - huurrechten of de handelsnaam.
- C. Van de tot het onderhavige object behorende inventarisgoederen, zal door de opdracht de opdrachtgever t.b.v. de opdrachtnemer een lijst worden gemaakt met - waar mogelijk - vermelding van merk- en typenamen. Opdrachtgever zal aan opdrachtnemer ter hand stellen een fotokopie van de jaarstukken over de laatste exploitatiejaren - het huurcontract en/of eigendomsbewijzen - leverancierscontracten betrekking hebbende op het object, teneinde de opdrachtnemer goed te informeren en in staat te stellen verkooponderhandeling met deze gegevens te ondersteunen.
12. Opdrachtnemer draagt zorg dat de opdrachtgever voor of bij het geven van de opdracht beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van haar, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht, alsmede de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot een bedrijfsoverdracht c.q. de verkoop van onroerende zaken.
13. De opdrachtgever verklaart dat alle door hem verstrekte gegevens correct zijn. Hij vrijwaart opdrachtnemer voor alle aanspraken van derden indien achteraf blijkt dat de door hem verstrekte informatie niet juist was. De opdrachtgever is voorts gehouden aan opdrachtnemer alle schade te vergoeden die deze mocht lijden ten gevolge van het feit dat hij onjuiste gegevens verstrekt heeft.
14. Indien opdrachtnemer iemand beschouwt als zijn opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van deze opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekende overeenkomst, heeft opdrachtnemer geen recht op betaling wegens honorarium c.q. courtage en/of provisie, tenzij hij het bestaan van de opdracht op een andere wijze kan bewijzen.
15. De opdracht houdt geen volmacht aan opdrachtnemer in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij hij daartoe een schriftelijke volmacht heeft gekregen.
Het is opdrachtnemer echter wel toegestaan zonder voorafgaand overleg met de opdrachtgever opties aan gegadigden te verstrekken. De opdrachtgever zal zich onthouden van het verlenen van opties.
16. De opdrachtgever is aan opdrachtnemer courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door opdrachtnemer verleende diensten.

17. Indien schriftelijk niet anders is overeengekomen geldt een opdrachtperiode 12 maanden bij verkoop van een bedrijf en 6 maanden bij verkoop van onroerende zaken, vanaf de datum dat de opdracht aan opdrachtnemer is verstrekt. Gedurende de opdrachtperiode kan de opdracht niet worden ingetrokken dan tegen betaling van een vergoeding door de opdrachtgever aan opdrachtnemer, welke is bepaald op hetzelfde percentage hetgeen is overeengekomen bij het tot stand brengen van een transactie over de in de opdracht genoemde vraagprijs.
Indien de opdrachtgever niet uiterlijk 14 dagen voor het verstrijken van de opdrachtperiode schriftelijk bij aangetekend schrijven aan opdrachtnemer te kennen geeft dat hij de opdracht na afloop van de opdrachtperiode niet wenst voort te zetten, wordt de opdracht verder geacht te zijn verlengd, onder dezelfde voorwaarden en condities, met telkens 6 maanden.
18. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die opdrachtnemer bij het vervullen van de opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. Opdrachtnemer kan de opdracht intrekken, wanneer tijdens de looptijd van de overeenkomst blijkt dat opdrachtgever geen juiste informatie heeft gegeven of als zodanig deze heeft verzwegen, dan wel wanneer de opdrachtgever een juiste uitvoering van de opdracht heeft belemmerd. De opdrachtgever is in dat geval gehouden opdrachtnemer een vergoeding te betaling zoals vermeld in artikel 16.
19. Bij beëindiging van de opdracht aan het eind van de overeengekomen opdrachtperiode, door opdrachtgever dan wel door opdrachtnemer, is de opdrachtgever gehouden tot betaling van een vergoeding aan opdrachtnemer gelijk aan 10 % van de courtage, passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar tenminste € 1.000,00 indien het de verkoop/verhuur van bedrijven goïng-concern betreft en tenminste € 500,00 indien het de verkoop/verhuur van een onroerende zaak betreft. Dit ter tegemoetkoming voor de door opdrachtnemer gemaakte kosten bestaande uit o.a. samenstelling van verkoop- en fotopresentatie, evenals reis- en verblijfkosten. Tevens vergoedt de opdrachtgever de kosten van advertenties, welke ten behoeve van de opdrachtgever zijn gemaakt, een en ander met verrekening van de reeds betaalde voorschotten. Genoemde vergoeding zal door de opdrachtgever binnen 14 dagen na ontvangst van de eindafrekening worden voldaan, bij gebreke waarvan deze bemiddelingsopdracht als niet beëindigd wordt beschouwd en wordt de opdracht verder geacht te zijn verlengd tot de volgende expiratiedatum.
20. Gedurende de looptijd van de opdracht is de opdrachtgever gehouden alle gegadigden te verwijzen naar het kantoor van opdrachtnemer en zal de opdrachtgever op generlei wijze zelf, dan wel door bemiddeling van een andere tussenpersoon, tot verkoop buiten opdrachtnemer om overgaan.
21. De opdrachtgever is courtage c.q. honorarium verschuldigd indien een overeenkomst tot stand komt na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, maar deze totstandkoming verband houdt met de dienstverlening van opdrachtnemer aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld aanwezig te zijn, indien de overeenkomst tot stand komt binnen 12 maanden na het einde van de opdracht.

22. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage en/of provisie of honorarium daarvan afhankelijk. Indien echter een opschortende dan wel een ontbindende voorwaarde in werking treedt als gevolg van nalatigheid van de opdrachtgever, is de verschuldigde provisie c.q. courtage direct opeisbaar. Met inachtneming van het hiervoor bepaalde is de courtage en/of provisie of het honorarium verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. De opdrachtgever is eveneens de volledige courtage c.q. het volledige honorarium verschuldigd indien gedurende de looptijd van de opdracht tussen opdrachtgever en koper overeenstemming is bereikt omtrent zaak en prijs, doch opdrachtgever om hem moverende redenen alsnog afziet van verkoop.
23. Ten behoeve van de opdrachtgever zal de opdrachtnemer gegevens opvragen bij diverse overheidsinstanties. Opdrachtgever is éénmalig een bedrag van € 950,00 exclusief omzetbelasting verschuldigd t.b.v. de door de makelaar te maken kosten inzake het maken van foto's door een professionele fotograaf (inclusief 360^o foto's en een korte video), het opstellen van een floorplan, NEN 2580 rapport, het maken van een verkoopbrochure, het plaatsen op de diverse internetpagina's, rechercheren bij kadaster, gemeente, etc..
24. Opdrachtgever stemt er mee in dat zijn bedrijf / pand wordt aangeboden via de internetpagina's van Bruggeman Bedrijfsmakelaardij, Horeca Makelaars Nederland (HMN), Horecasite, Horecamarktplaats, etc.. Indien gewenst kan er op kosten van opdrachtgever en uitsluitend na diens goedkeuring geadverteerd worden in papieren media en op Funda in Business.
25. Advertentiekosten (betreffende papieren media en Funda in Business) zullen direct en tegen kostprijs bij opdrachtgever in rekening worden gebracht. Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de gemaakte advertentiekosten tijdens de opdrachtperiode met voorschotnota's door te berekenen aan de opdrachtgever. Deze voorschotnota's dienen door de opdrachtgever terstond te worden voldaan.
26. De opdrachtgever geeft aan opdrachtnemer de onherroepelijke bevoegdheid het door opdrachtnemer van derden t.b.v. opdrachtgever ontvangene te compenseren met het door de opdrachtgever ter zake van de bemiddelingsopdracht aan opdrachtnemer verschuldigde, zulks ongeacht de beëindiging van de bemiddelingsopdracht. De opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer voor alle afspraken die derden in verband met de compensatie jegens opdrachtnemer zouden doen gelden.

TARIEVEN

27. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak; de provisie over de koopsom van de inventaris, al dan niet met goodwill, vermeerderd met de van toepassing zijnde Belasting Toegevoegde Waarde (B.T.W.) met inachtneming van de door Bruggeman Bedrijfsmakelaardij vastgestelde en in deze Voorwaarden genoemde tarieven en schalen.
28. Onder de koopsom van de onroerende zaak met bedrijfsbestemming wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten koper (k.k.).
29. Indien over de koopsom van de onroerende zaak met bedrijfsbestemming en/of de inventarisgoederen, al dan niet met goodwill, B.T.W. verschuldigd is dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, wordt de courtage en/of de provisie berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting, tenzij de koper gerechtigd is om de B.T.W. in aftrek te brengen.

30. Bij de in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken met bedrijfsbestemming wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen danwel over de te verwachten uit de overeenkomst blijkende bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de B.T.W., tenzij koper gerechtigd is de B.T.W. in mindering te brengen.
31. Gelijkgesteld met koop/huur- en verkoop/verhuurovereenkomst worden:
 - huurkoop,
 - koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevatten (economische eigendomsoverdracht),
 - overeenkomsten tot ingebruikgeving (pachtovereenkomsten) of
 - andere wijze van overdracht, ongeacht de benaming.
32. Indien er roerende zaken in materiële zin worden gekocht of verkocht en er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke afspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.
33. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot een onroerende zaak met bedrijfsbestemming wordt de courtage berekend over de huursom op de wijze als in de door Bruggeman Bedrijfsmakelaardij vastgestelde en in deze Voorwaarden genoemde schaal is bepaald en met inachtneming van de overige vermelde regels daaromtrent.
34. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaak met bedrijfsbestemming voor het eerste huurjaar.
35. De courtage wordt berekend over de huursom + Belasting Toegevoegde Waarde indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de Belasting Toegevoegde Waarde in aftrek te brengen.
36. Indien krachtens de huurovereenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, omdat dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkelingen van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van deze bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
37. Huurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan of voor een periode van minder dan 5 jaar en vervolgens voor onbepaalde tijd, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd van 5 jaar.
38. Huurovereenkomsten die voorzien in een stilzwijgend doorlopen, doch tevens een einddatum hebben, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd tot die einddatum.
39. Ingeval de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan 1 jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van die periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt courtage berekend over een vol jaar.
40. Gedeelten van huurjaren worden als gehele huurjaren berekend.

41. Alle betalingen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, hetzij contant, hetzij op een door opdrachtnemer aan te wijzen bank- of girorekening, doch uiterlijk op de datum van overdracht. Afwijkende betalingsafspraken binden uitsluitend wanneer deze schriftelijk zijn overeengekomen.
42. Alle betalingen dienen te geschieden zonder verrekening of compensatie. Opdrachtgever mag om generlei reden zijn betalingen opschorten.
43. Indien opdrachtnemer het factuurbedrag niet binnen de termijn van 14 dagen van opdrachtgever heeft ontvangen, is opdrachtgever automatisch in verzuim door het verstrijken van de betalingstermijn, zonder sommatie of ingebrekestelling, dan wel indien (buiten) gerechtelijke surseance van betaling of faillissement van opdrachtgever is aangevraagd c.q. is uitgesproken.
44. Wanneer de rekening binnen de vermelde betalingstermijn nog geheel of gedeeltelijk onbetaald is gebleven, is opdrachtgever opdrachtnemer boven het factuurbedrag de wettelijke rente verschuldigd, waarbij deze rente steeds in rekening wordt gebracht in volle maanden.
45. Ingeval van gerechtelijke invordering, waaronder faillissementsaanvraag, blijft opdrachtgever naast de gerechtelijke kosten tevens rente en buitengerechtelijke kosten verschuldigd.
46. Op alle overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
47. Alle geschillen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever welke voortvloeien uit de tussen hen gesloten overeenkomst(en), worden bij uitsluiting beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement Middelburg.

I. Bij verkoop van onroerende zaken.

De courtage is bij een koopsom:

tot	€ 2.000.000	: 2 % met een minimum van € 3.000
<hr/>		
van	€ 2.000.000	
tot	€ 5.000.000	: € 40.000 + 1,5 % over het meerdere boven € 2.000.000
<hr/>		
van	€ 5.000.000	
tot	€ 10.000.000	: € 95.000 + 1 % over het meerdere boven € 5.000.000
<hr/>		
van	€ 10.000.000	
en hoger		: € 145.000 + 0,5 % over het meerdere boven € 10.000.000

De tariefstelling in de bemiddeling kan onderwerp zijn van een prijzenbeschikking van overheidswege. Indien ten tijde van het ontstaan van enig recht op betaling voor opdrachtnemer uit zo'n beschikking de verplichting voortvloeit tot het in rekening brengen van een lager tarief dan het gevoerde tarief zal opdrachtnemer een tarief in rekening brengen conform het maximum dat uit de beschikking voortvloeit en is de opdrachtgever dit tarief verschuldigd.

II. Bij huur en verhuur van onroerende zaken.

De courtage wordt berekend over de overeengekomen huur per jaar en wel als volgt:

tot	€ 50.000	: 16 % met een minimum van € 3.000
van	€ 50.000	
tot	€ 250.000	: € 8.000 + 14 % over het meerdere boven € 50.000
van	€ 250.000	
tot	€ 500.000	: € 36.000 + 12 % over het meerdere boven € 250.000
van	€ 500.000	
en hoger		: € 66.000 + 10 % over het meerdere boven € 500.000

III. Bij verhuur van onroerende zaken in combinatie met de verkoop van de bedrijfsexploitatie.

Het betreft hier zowel nieuw te sluiten huurovereenkomsten als overdracht van lopende huurovereenkomsten middels een in-de-plaatsstelling.

De courtage bedraagt 10% over de huursom per jaar voor de nieuwe huurder, met een minimum van € 3.000.

IV. Bij verkoop/huurkoop of bij verpachting van bedrijfsinventarissen al dan niet met goodwill.

Hierbij gelden de navolgende tarieven berekend naar overeengekomen prijs c.q. vergoeding:

tot	€ 50.000	: € 5.000
van	€ 50.000	
tot	€ 100.000	: € 5.000 + 6 % over het meerdere boven € 50.000
van	€ 100.000	
en hoger		: € 8.000 + 5 % over het meerdere boven € 100.000

Bij pacht (c.q. huur bedrijfsexploitatie) wordt uitgegaan, dat de pachttermijn minimaal 5 jaar loopt. Kortere termijnen worden daarmee gelijkgesteld. De provisie wordt berekend over de totale pacht prijs.