



Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden Kos Bedrijfsmakelaars B.V. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden Kos Bedrijfsmakelaars B.V. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: Kos Bedrijfsmakelaars B.V.

I Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot bedrijfsverkoop en/of onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht tot dienstverlening aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. verschuldigd zou zijn.
3. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Kos Bedrijfsmakelaars B.V. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
4. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en Kos Bedrijfsmakelaars B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en Kos Bedrijfsmakelaars B.V. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
5. Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuur bedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
6. Bij het inschakelen van derden zal Kos Bedrijfsmakelaars B.V. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten Opdracht

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake bedrijfsaankoop en bedrijfsverkoop en/of aan- en verkoop van onroerend goed en aanhuren en verhuren van onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
2. Kos Bedrijfsmakelaars B.V. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot bedrijfsverkoop en onroerend goed.
3. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende bedrijf en/of onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiden bij de afwikkeling.



4. Kos Bedrijfsmakelaars B.V. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een bedrijfsverkoop en/of onroerend goed ter zake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat Kos Bedrijfsmakelaars B.V. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot bedrijfsverkoop en/of onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt Kos Bedrijfsmakelaars B.V. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met Kos Bedrijfsmakelaars B.V. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Kos Bedrijfsmakelaars B.V. ter zake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever Kos Bedrijfsmakelaars B.V. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers ter zake geen keuze kunnen maken, is Kos Bedrijfsmakelaars B.V. bevoegd om te kiezen.
5. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
6. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Kos Bedrijfsmakelaars B.V. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Kos Bedrijfsmakelaars B.V., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Kos Bedrijfsmakelaars B.V. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar Kos Bedrijfsmakelaars B.V.
7. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
8. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
 - vervulling;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door Kos Bedrijfsmakelaars B.V.Kos Bedrijfsmakelaars B.V. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. 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 vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
 - de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
 - verstoring van de relatie tussen Kos Bedrijfsmakelaars B.V. en opdrachtgever.Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
9. Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

Courtage

10. De opdrachtgever is aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. aan-/verkoop of aan-/verhuur van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg



treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven.

Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door Kos Bedrijfsmakelaars B.V. verleende diensten.

11. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop Kos Bedrijfsmakelaars B.V. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
12. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Kos Bedrijfsmakelaars B.V. op courtage onverlet.
13. De courtage die opdrachtgever aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht tot dienstverlening.
Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen Kos Bedrijfsmakelaars B.V. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
14. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het bedrijf en/of het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
15. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd.
De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
16. Ingeval Kos Bedrijfsmakelaars B.V. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage inrekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
17. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten en vergoeding

18. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Kos Bedrijfsmakelaars B.V. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukkosten van tekeningen, (kleuren) brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient Kos Bedrijfsmakelaars B.V. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V. een vergoeding verschuldigd.
Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 3.000,-, te vermeerderen met BTW.



20. Opdrachtgever en Kos Bedrijfsmakelaars B.V. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt
21. Indien Kos Bedrijfsmakelaars B.V. ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan Kos Bedrijfsmakelaars B.V., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is beperkt tot het bedrag wat opdrachtgever aan courtage verschuldigd zou zijn met een maximum van €5.000,-. Kos Bedrijfsmakelaars B.V. heeft een tevens een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. In geval van een collegiale opdracht is Kos Bedrijfsmakelaars B.V. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
3. Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een door opdrachtgever ingeschakelde derden (zoals advocaat, aannemer, bouwbegeleider e.d.) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. Zodra opdrachtgever een derden inschakelt zal haar aansprakelijkheid vervallen op het vlak waarvan de derden partij haar expertise in heeft.
4. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Kos Bedrijfsmakelaars B.V. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
5. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens Kos Bedrijfsmakelaars B.V. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van Kos Bedrijfsmakelaars B.V. bij de uitvoering van de overeenkomst.
6. Opdrachtgever is jegens Kos Bedrijfsmakelaars B.V. aansprakelijk voor directe schade die Kos Bedrijfsmakelaars B.V. lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

IV Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/ of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Kos Bedrijfsmakelaars B.V. nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

V Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Kos Bedrijfsmakelaars B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.