

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Koopakte Inventaris/Goodwill**

Conform model van Van De Weerd Horecamakelaardij, aangevuld met bijzondere bepalingen.

### **Koopakte onroerende zaken**

Conform NVM-model, aangevuld met bijzondere bepalingen.

### **Huurovereenkomst onroerende zaken**

Conform ROZ-model, aangevuld met bijzondere bepalingen.

### **Notaris**

Bij een onroerende zaak transactie zijn de kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op de koopovereenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, voor rekening van koper. Hierbij heeft koper het recht van keuze om een notaris aan te wijzen.

### **Waarborgsom / bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper door deze binnen 2 weken, na het verkrijgen van een koper conveniërende financiering, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris of Van de Weerd Horecamakelaardij gestort resp. gesteld, groot 10% van de koopsom.

### **Overname personeel**

Wat gebeurt er met een werknemer indien de onderneming overgaat op een nieuwe werkgever?

Indien de onderneming (of een zelfstandig onderdeel hiervan) waar de werknemer werkt, wordt overgedragen aan een andere werkgever (de verkrijger van de onderneming) dan is deze verplicht om alle werknemers van de vorige werkgever (de vervreemder van de onderneming) over te nemen.

Volgens artikel 7: 662 e.v. BW gaan namelijk alle rechten en verplichtingen uit de arbeidsovereenkomst die op het tijdstip van overgang van de onderneming golden ten aanzien van de vervreemder, automatisch over ten aanzien van de verkrijger van de onderneming. Alle bestaande arbeidsovereenkomsten (van de betrokken werknemers) en de daarin voorkomende bedingen gaan dus automatisch en ongewijzigd mee over. De werknemer die overgaat behoudt dus zijn arbeidsplaats en dezelfde arbeidsovereenkomst als voorheen. Hij is automatisch in dienst van de nieuwe werkgever zonder dat er een nieuwe arbeidsovereenkomst hoeft te worden gesloten. De arbeidsbetrekking met de vorige werkgever eindigt eveneens automatisch en daar kan niets tegenin worden gebracht. De werknemer kan tevens volgens dit artikel nog een jaar na de overgang zowel de oude als de nieuwe werkgever aansprakelijk stellen voor nakoming van de verplichtingen van voor de overgang die voor de oude werkgever golden voortvloeiend uit de arbeidsovereenkomst. De overgang mag niet leiden tot nadelige arbeidsomstandigheden voor de werknemer.

Gebeurt dit toch (bijvoorbeeld omdat de reistijd naar de nieuwe onderneming veel langer is geworden) dan kan de werknemer de arbeidsovereenkomst laten ontbinden. Deze

ontbinding geldt dan als wegens een reden die voor rekening van de werkgever komt. Dit betekent dat de werknemer een hogere ontbindingsvergoeding krijgt volgens de kantonrechtersformule.

### **Kosten Koper**

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ontvangt voor de overdracht van de onroerende zaken. Deze overdrachtsbelasting is 6%. Daarnaast zijn er nog kosten van de notaris en de inschrijvingen in het kadaster. Wij gaan in onze berekeningen uit van een percentage van 7% kosten koper inclusief overdrachtsbelasting. Over de verkoopprijzen van de inventaris en de goodwill wordt geen overdrachtsbelasting gerekend. Inschrijvingen in het kadaster zijn hierbij ook niet nodig.

### **Financieringsvoorbehoud**

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden. Een mondeling uitgebrachte bieding kan door verkoper worden geaccepteerd, waardoor een koopovereenkomst is ontstaan.

### **Oplevering**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/-lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Baten en lasten**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Algemeen**

Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Alle maten zijn circa maten. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid. Uiteraard beschikken wij over meer informatie. Aan serieuze gegadigden stellen wij deze gaarne beschikbaar, in het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek. Wij adviseren u dringend alle gegevens die voor u van belang zijn grondig te controleren.

In verband met discretie, verzoeken wij u bij het opvragen van nadere informatie bij overheidsinstanties en/of derden dit slechts alléén na overleg met de makelaar te verrichten. Ook verzoeken wij u niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer(s), personeel, accountant, leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Bezichtiging van de onroerende zaak vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de makelaar.

Deze projectinformatie is niet bedoeld als aanbod! Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstige aanvaarding.

Aan de in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De indeling op tekening kan afwijken van de werkelijke indeling.